



## Le guide pour **réussir** son premier achat

NOTRE DOSSIER EN PAGES 6 À 8  
+ LE POINT SUR LES AIDES ET LES PRÊTS EN PAGES 10 ET 11

L'audit énergétique,  
un indispensable pour  
de nombreuses ventes

PAGE 4



Avesnois : les Cabanes  
Inspirées, une autre  
façon d'habiter

PAGE 12

Architecte d'intérieur :  
comment et pour quoi  
peut-il vous aider ?

PAGE 16

Le bail rural cessible  
hors du cadre familial,  
outil de transmission  
de l'exploitation

PAGES 18-19



## Restez chez vous, vivez mieux !

Parce que nous croyons que la retraite doit être  
une période de plaisir, de liberté et d'accomplissement,  
Viager Sens vous offre la clé pour ouvrir les portes  
de la retraite que vous méritez.

Viager Sens, le conseil en viager par excellence.

Sécurité financière Indépendance Confort de vie



## VIAGER SENS

la clé de votre retraite

03 28 52 32 10

[www.viager-sens.fr](http://www.viager-sens.fr)

31, rue Faidherbe - 59800 Lille

suivez-nous

# Le bail rural cessible hors du cadre familial, un outil de transmission de l'entreprise agricole

**DROIT.** À l'heure où les exploitants agricoles subissent une crise sans précédent, ils expriment, parmi leurs plus grandes préoccupations, les difficultés qu'ils rencontrent pour céder leur exploitation. Une solution : le bail rural cessible hors du cadre familial.



Le nouveau bail rural cessible hors du cadre familial doit être consenti pour une durée minimale de dix-huit ans. Photo Unplash

**C**e problème de cession est lié, bien entendu, à la difficulté de trouver des repreneurs, mais aussi à une problématique juridique tenant aux règles édictées par le statut du fermage qui constitue le socle des relations entre les propriétaires de foncier agricole et les exploi-

tants. Si les exploitants propriétaires de leurs terres n'ont pas de souci à ce niveau, il n'en demeure pas moins que 75 % des surfaces exploitées dans notre région le sont en vertu d'un bail rural qui est, par obligation, soumis au statut du fermage. « Or ce statut fixe des règles très strictes. Le Code rural interdit toute cession du droit au bail rural sauf à certains membres de la famille proche de l'exploitant tels que son conjoint, son partenaire de PACS ou ses descendants, mais sous réserve de l'accord du bailleur », explique M<sup>e</sup> Jean-Christophe Mennecier, pilote de l'Atelier rural et Environnement de la chambre des notaires.

Le monde agricole s'est en réalité ému de cette situation il y a fort longtemps, arguant du fait que cette interdiction de cession du droit au bail à une personne tierce de la famille constituait un réel frein à la possibilité de céder une exploitation agricole. « Cet argumentaire est parfaitement réaliste dans la mesure où la valeur d'une exploitation dépend, pour sa plus grande part, de la possibilité d'exploiter du foncier agricole et donc de la possibilité de céder le droit au bail rural », estime le notaire. Le législateur a été attentif à cette difficulté en créant, par une loi du 5 janvier 2006, un nouveau type de bail rural dé-

nommé bail cessible hors du cadre familial. Ce nouveau type de bail entre dans la catégorie des baux ruraux à long terme, ce qui signifie qu'il doit être consenti pour une durée minimale de dix-huit ans. Toutefois, sa durée peut être beaucoup plus longue en fonction de la convention des parties, ce qui va permettre d'assurer une véritable pérennité de l'exploitation du preneur.

## Des avantages fiscaux conséquents...

Le bail rural présente principalement la particularité de pouvoir être cédé par le preneur à toute personne physique ou morale de son choix en prenant

« C'est un très bel outil (*pour*) faciliter la transmission des exploitations agricoles, (*mais*) il doit être utilisé avec précaution et **il ne peut, en aucun cas, être la solution universelle à toutes les cessions.** »

M<sup>e</sup> Jean-Christophe Mennecier

soin, dans des formes impératives, de solliciter l'agrément du bailleur. « *Toutefois, à la différence des cessions familiales classiques du statut du fermage, le silence du bailleur suite à l'information délivrée au bout de deux mois emportera l'acceptation tacite de la cession* », précise M<sup>e</sup> Mennecier. De même, ce type de bail permet au bailleur de percevoir, lors de la conclusion du bail, de la part du preneur, une indemnité, ce qui est totalement illégal dans le statut du fermage classique.

Le bailleur va également pouvoir bénéficier d'avantages fiscaux très conséquents en concluant ce type de bail. En effet, les biens ruraux donnés à bail rural à long terme et donc à

bail cessible hors du cadre familial bénéficiaire, en matière de donation et de succession, d'une exonération fiscale de 75 % de la valeur des biens transmis jusqu'à 300 000 € ou 500 000 € en fonction de la durée d'engagement de détention après la transmission et de 50 % au-delà.

En ce qui concerne le montant du loyer, appelé fermage, ce bail est aussi singulier en ce sens qu'il donne la possibilité de fixer un fermage qui peut être jusqu'à 50 % plus élevé que celui applicable aux autres types de baux ruraux à long terme.

... **mais quelques inconvénients**  
« *Bien entendu, et comme dans tout contrat, il existe également*



M<sup>e</sup> Jean-Christophe Mennecier, pilote de l'Atelier rural et Environnement de la chambre des notaires.

*des inconvénients : le bailleur aura par exemple la possibilité, à la fin du bail, de refuser son renouvellement sans motif particulier, mais à charge pour lui d'indemniser son preneur dans des conditions assez similaires à ce qui est connu en matière de bail commercial* », précise M<sup>e</sup> Mennecier. De même, le preneur, qui bénéficie d'un droit de préemption comme pour tout bail rural, ne pourra pas agir en révision de prix s'il le trouve excessif à l'inverse de ce qui

existe dans le statut du fermage classique. Il sera donc obligé, s'il souhaite acquérir, d'accepter le prix proposé par le bailleur.

« *Le bail cessible hors du cadre familial est un très bel outil permettant de faciliter la transmission des exploitations agricoles, mais il n'en demeure pas moins qu'il doit être utilisé avec précaution et qu'il ne peut, en aucun cas, être la solution universelle à toutes les cessions* », conclut M<sup>e</sup> Mennecier.

Le preneur bénéficie d'un droit de préemption mais **sera obligé, s'il souhaite acquérir, d'accepter le prix proposé par le bailleur.**



# SÉCURISER VOS PROJETS

# AYEZ LE RÉFLEXE NOTAIRE !

**NOTAIRES**  
NORD • PAS-DE-CALAIS

Notaires  
de France

