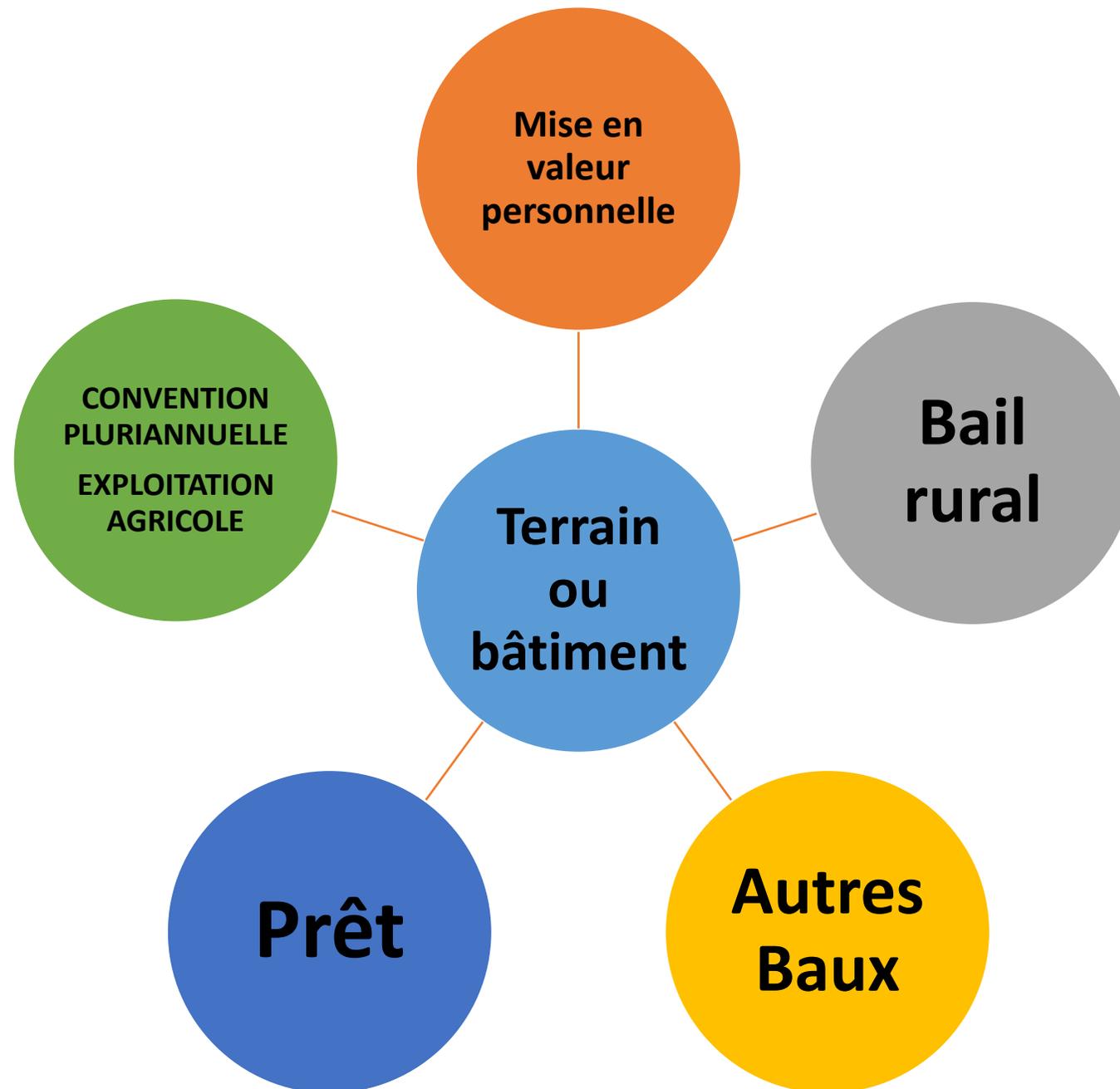


PROPRIETAIRE D'UN
TERRAIN OU BATIMENT A
USAGE AGRICOLE





Critères de Choix



MISE EN VALEUR PERSONNELLE TERRAINS OU BÂTIMENTS AGRICOLES



MISE EN VALEUR PERSONNELLE TERRAINS OU BÂTIMENTS AGRICOLES

Temps, coûts, intérêts

**Lutte contre les
friches**

**Risque Cotisations
MSA**

**Lutte contre les
plantes nuisibles,**

PRÊT A USAGE

- MISE A DISPOSITION A TITRE GRATUITE
- DUREE LIBREMENT CONVENUE (Conseil : 1 ans renouvelable)
- DUREE DE PREAVIS LIBREMENT CONVENU (Conseil : 6 mois)
- DOCUMENT ECRIT CONSEILLE.

BAIL RURAL



BAIL RURAL

FORME

- Verbale
- Écrite sous seing privée
- Notariée

DUREE

- Neuf ans
- 18 ans
- 25 ans
- Carrière

PRIX

- Basé sur le barème préfectoral en points pour les terres et noyeraies
- Pour les bâtiments : proposition d'une grille de calcul
- Pour production particulière référence aux règles des départements voisins
- Evolution suivant l'indice national des fermages.

L'inscription d'un terrain au registre d'un agriculteur à la MSA ou auprès de la DDT pour les aides européennes ne sont pas des preuves de baux.

BAIL RURAL

PROPRIETAIRES

- Personne seule
- Couple
- Indivision successorale
- Nu propriétaire et usufruitier
- Société ou gfa

Fermier

- Individuel
- Couple co preneurs
- Associés de sociétés co preneurs
- Société d'exploitation agricole

BAIL RURAL : prix du fermage pour les terres nues

CRITERES PRINCIPAUX EN POINTS

- Valeur agronomique (20 à 70 points)
- Exposition (0 à 10 points)
- Régime des eaux (0 à 20 points)

CRITERES SECONDAIRES EN COEFICIENTS

- Relief 1 à 0,3
- Altitude 1 à 0
- Accès 1 à 0,2
- Forme des parcelles 1 à 0,2
- Parcelle d'un seul tenant 0,8 à 1,15

CALCUL DU FERMAGE

- Total critères principaux x moyenne critères secondaires = nombre de points à l'hectare
- Valeur du points fixé par arrêté préfectoral x nombre de points = valeur du fermage à l'hectare.
- Fermage de la parcelle = valeur à l'hectare x superficie du terrain.

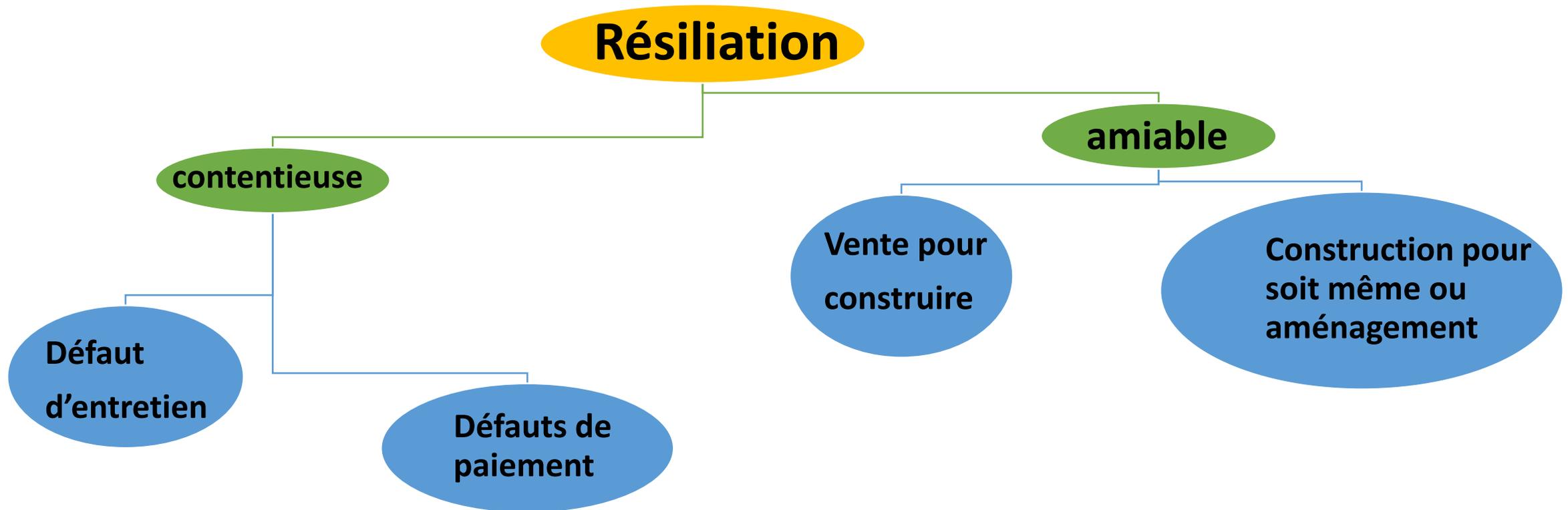
BAIL RURAL

PART D'IMPOTS FONCIERS : Sauf exception seule la moitié de la taxe pour la Chambre d'Agriculture est due par le locataire.

ETAT DES LIEUX LEGALEMENT OBLIGATOIRE



BAIL RURAL



BAIL RURAL REFUS DE RENOUVELLEMENT

CONGE

- Acte d'huissier
- + de 18 mois avant la fin du bail

Motifs

- Reprise pour exploiter personnellement ou son conjoint ou l'un des descendants
- Exploitant a un âge supérieur à celui de la retraite
- Non respect des obligations de locataires

Conditions pour la reprise

- Habiter sur place
- Avoir la compétence légale et le matériel pour exploiter
- Ne pas avoir l'âge légal de la retraite

BAIL RURAL

Cession de bail interdite sauf au profit du descendant ou du conjoint , avec l'accord préalable du propriétaire ou du tribunal paritaire des baux ruraux.

Tout sous location strictement interdite . Conséquence : résiliation si preuve

Echange d'exploitation : le locataire doit en informer le propriétaire .

BAIL RURAL ET SOCIETE AGRICOLE

- DIFFERENCE ENTRE MISE A DISPOSITION ET APPORT D'UN BAIL A UN GAEC, UNE EARL OU UNE SCEA

**VENTE DU BIEN
LOUE**

**DROIT DE
PREEMPTION
DU FERMIER**

**ACCORD SUR
LE PRIX**

**ACTION EN REVISION
DU PRIX DE VENTE**

BAIL D'UNE PETITE SUPERFICIE

- **CONDITIONS**

- - Superficie inférieure 45 ares (Polyculture), 25 (Vignes, maraîchage)
- - qu'elles ne constituent pas un corps de ferme
- et qu'elles ne soient pas une partie essentielle de l'exploitation du preneur

BAIL D'UNE PETITE SUPERFICIE

Durée : 1 an renouvelable

Préavis de 6 mois.

Pas de droit de Préemption

LES BAUX A LONG TERME

- **CARACTERISTIQUES** : - Durée de 18, 25 ans ou carrière.
 - Acte notarié obligatoire.
 - Loyer majoré
 - Possibilité de non renouvellement et non cessibilité

AVANTAGES POUR LES PROPRIETAIRES : - loyer majoré
- Exonération partielle des droits de succession

AVANTAGES POUR L'EXPLOITANT AGRICOLE : Garantie de durée.

Les conventions pluriannuelles d'exploitation agricole



CONVENTION PLURIANNUELLE

Dérogation statut du
fermage
Condition : zone de
Montagne

Durée de 5 ans
minimum

Non renouvellement
automatique

Prix conforme à
l'arrêté
préfectoral.

LES AUTRES TYPES DE BAUX

Le BAIL CESSIBLE

- Majoration du loyer jusqu'à 50 %
- Bail notarié obligatoire

Bail emphytéotique

- Très longue durée
- Sous location possible
- Cession de bail possible
- Constructions deviennent propriétés du bailleur au terme du contrat, sans indemnités

Bail à construction

- Longue durée
- Obligation de construction par le locataire.



**Merci de votre
attention.**