

Quel bail choisir lors de la transmission

Il existe différents types de baux, allant du bail verbal jusqu'au bail de carrière. Le choix du type de bail se fait entre le preneur et le bailleur.

Type de bail	Formalisme	Reconduction
Bail verbal (9 ans)	Verbale	Tacite de 9 ans
Bail de 9 ans	Sous seing privé	Tacite de 9 ans
Bail de 18 ans	Notarié	Tacite de 9 ans
Bail de 25 ans	Notarié	Tacite reconduction optionnelle et annuelle
Bail de carrière	Notarié	

Les baux dits « à long terme » le sont à partir de 18ans. Ils offrent des avantages fiscaux au niveau des droits de succession et de donation.

En effet la transmission de biens compris dans un bail à long terme entraîne l'exonération de droits de mutation sur les 75% de la valeur des biens transmis, si cette valeur ne dépasse pas 300 000€ ; au-delà, exonération sur 50% de la valeur des biens transmis.

L'exonération s'applique, quel que soit le degré de parenté entre celui qui transmet les biens et celui qui les reçoit (entre frère et sœur, oncle et neveu, cousin et cousin, personnes sans lien de famille). Idem pour la transmission de parts sociales d'un GFA.

Le donataire doit garder pendant 5ans les bien transmis, et la donation ne peut avoir lieu que 2 ans après la conclusion du bail à long terme si le donataire est le preneur à ferme ou associé dans la société exploitante. Aucun délai n'est prévu en cas de décès.

C'est quoi la cession de bail ?

Un cédant a la possibilité de céder son bail, mais cette cession est uniquement possible à son descendant ou à son conjoint, elle doit être écrite et signée par le propriétaire.

La cession de bail ne modifie pas le bail initial.

En cas de désaccord avec le propriétaire, le bailleur peut saisir le tribunal des baux ruraux afin de demander une cession judiciaire du bail sous certaines conditions.

Et la reprise de foncier ?

En cas de reprise de foncier par le propriétaire, la reprise ne peut se faire uniquement qu'à son profit, celui de son conjoint ou de son descendant et doit être déposée au moins 18 mois avant la date de renouvellement du bail par acte d'huissier.

Le fermier dispose de 4mois pour contester le congé, il doit saisir le tribunal des baux ruraux.

Au contraire si le fermier ne donne pas de nouvelles au bout de 4 mois, les terres sont libres à la fin du bail.

Cependant certaines conditions sont à respecter en cas de reprise :

- Détenir un diplôme agricole ou une expérience professionnelle
- Être conforme au contrôle des structures
- Exploiter les terrains pendant 9ans
- Habiter à proximité des parcelles
- Exploiter personnellement et détenir les moyens de production.

Pour bien choisir le type de bail approprié, n'hésitez pas à vous rapprocher d'un conseiller du Point Info Transmission qui pourra vous accompagner dans votre réflexion et vous guider dans vos démarches. Au besoin le conseiller vous orientera vers les personnes ressources.