

Le bail à long terme peut durer moins de 18 ans

Question : J'ai 54 ans et je suis agriculteur. Mon cousin me propose un bail rural à long terme de 10 ans, sur 35 hectares de terres, car il a un petit-fils de 11 ans, auquel il souhaiterait donner ses terres à sa majorité. Il souhaite que le bail ne soit pas cessible à mes propres descendants.

Il prétend qu'un tel bail permettra à son petit-fils de récupérer plus facilement la jouissance des terres à son terme, s'il souhaite les exploiter.

Je pensais qu'un bail à long terme devait durer au moins 18 ans ; la proposition de mon cousin est-elle conforme à la loi ?

Réponse : L'article L416-4 du code rural et de la pêche maritime dispose : « Un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme (...) d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite. »

Compte tenu de votre âge, vous pouvez louer les terres de votre cousin par un bail à long terme de 10 ans, qui durera jusqu'à l'âge de votre retraite (64 ans).

Ce bail devra être signé par acte authentique et publié au fichier immobilier pour être opposable aux tiers. Il sera intéressant pour le propriétaire car ce dernier bénéficiera des avantages fiscaux que pro-

curent les baux à long terme, et il pourra stipuler l'incessibilité aux descendants du fermier, ce qui est impossible pour les baux de neuf ans ordinaires.

Par ailleurs, à l'issue du bail lorsque vous aurez atteint l'âge de la retraite, le bailleur pourra y mettre fin à l'expiration de chaque période annuelle, par avis donné 18 mois à l'avance, et non à la fin de chaque période triennale comme c'est le cas pour les baux ordinaires. Le bail que vous propose votre cousin est donc conforme à la loi.

**Christine FAIVRE,
SCP NONNON & FAIVRE
Avocate, Spécialiste en Droit
Rural, Baux Ruraux et
Entreprises Agricoles**