

## Dois-je donner en fermage ou vendre l'usufruit ?

**Question : Je suis un ancien cédant sur une superficie de 100 ha, dont 80 en faire valoir direct que je possède avec mon épouse.**

**Elle m'a succédé à la tête de l'exploitation. Cette année, elle fait valoir ses droits à la retraite.**

**Plusieurs de mes voisins sont intéressés par l'exploitation, mais j'ai un petit-fils de 9 ans qui voudrait peut être s'installer un jour.**

**Je ne veux pas vendre et j'hésite à donner en fermage.**

**Un voisin me propose une vente d'usufruit ; Qu'en pensez-vous ?**

**Réponse :** Le bail à ferme est conclu pour une période de 9 ans. Il est reconduit par tacite reconduction pour la même durée. Il peut être indéfiniment renouvelé.

Toutefois, si le bail rural peut être renouvelé, il peut aussi prendre fin.

En effet, si vous avez un descendant qui, à l'issue du bail en cours, souhaite reprendre l'exploitation, vous pourrez donner congé 18 mois avant l'expiration du bail pour l'installer.

Si votre descendant n'est pas en mesure de s'installer au bout de 9 ans, il devra attendre la fin du bail renouvelé, soit 18 ans.

Vous pouvez aussi remplacer le bail à ferme de neuf ans par un bail de carrière (25 ans) qui exclut le renouvellement.

Le fermier peut, bien évidemment, contester le congé.

Le Tribunal Paritaire des Baux

Ruraux se prononcera sur sa validité.

Il existe cependant des techniques juridiques susceptibles d'éviter l'application des dispositions les plus contraignantes du statut du fermage.

Elles sont à utiliser avec discernement.

Certaines techniques peuvent en effet présenter plus d'inconvénients que d'avantages en fonction de chaque cas particulier.

On vous a proposé de vendre l'usufruit.

La technique qui consiste à vendre l'usufruit pour une durée déterminée, 10 ans par exemple, peut se révéler fort onéreuse, car ses conséquences fiscales sont devenues dévastatrices pour le vendeur.

Si une telle solution a l'avantage de permettre la récupération des terres au terme de l'usufruit, l'inconvénient fiscal est rédhibitoire : En effet, le vendeur de l'usufruit doit déclarer le prix de la vente dans la catégorie des revenus fonciers et acquitter CSG, CRDS et impôt sur le revenu.

Prohibitif !

Avant donc de répondre à votre voisin, vous gagnerez à vous rapprocher de votre Centre de gestion pour mesurer avec précision le coût fiscal et social de l'opération.

**Alain NONNON  
Avocat associé de la SCP Alain  
NONNON – Christine FAIVRE**