

Le futur retraité et les contrats de mise à disposition

En l'espace de quelques mois, le futur retraité se trouve confronté à deux types de situation en tant qu'exploitant fermier puis en tant que propriétaire bailleur.

EN TANT QU'EXPLOITANT du terrain ne lui appartenant pas.

L'obligation de cessation d'activité va l'amener à mettre fin aux différents contrats de mise à disposition dont il bénéficie. Ce résultat peut être obtenu de plusieurs manières selon

- La nature juridique du contrat de mise à disposition (bail à ferme, prêt à usage, convention précaire)
- Les relations que l'on a avec le propriétaire
- L'existence d'une société agricole
- Le souci de mettre fin définitivement au contrat ou d'organiser sa cession au conjoint, compagnon ou descendant.

*** Quelques informations pratiques sont à connaître**

- Pour imposer au propriétaire bailleur pour raison de santé la fin du bail à ferme en cours de location, le courrier recommandé doit être adressé 1 an au moins avant le terme d'une période annuelle de location, cette règle vaut pour tous les baux à ferme, même les baux à long terme. Mais uniquement pour raison de retraite.
- En cas d'exploitation organisée sous forme sociétaire, il faut savoir précisément qui est le titulaire du bail, la personne physique qui va demander la retraite ou la personne morale qui n'a pas de famille et à vocation pour l'éternité. Ce n'est pas parce qu'une société exploite un terrain, paye le fermage qu'elle est titulaire du droit au bail.
- Les baux verbaux se traitent de la même manière que les baux écrits.

* Quelques conseils sont à privilégier

- Le contrat écrit permet toujours de mieux préciser ce que l'on ne veut pas et ce que l'on veut organiser. Les différentes déclarations à caractère administratifs ne sont pas suffisants bien souvent pour organiser durablement une relation juridique.
- Il faut ANTICIPER au moins 2 ans à l'avance les évolutions juridiques et les traiter le plus tôt possible dès accord des parties. Par exemple :
 - Pour céder le bail rural
 - Pour l'apporter à une société
 - Pour le résilier à l'amiable
- Le bail familial est un véritable fermage qu'il ne faut pas traiter comme un simple bout de papier.

EN TANT QUE PROPRIETAIRE BAILLEUR sur les terrains lui appartenant et qu'il envisage de louer.

De nombreuses possibilités juridiques lui sont offertes selon que prime la volonté :

- 🗨 De préparer une transmission du patrimoine en utilisant les avantages fiscaux du bail à long terme notarié (il en existe au moins 7 variétés).
- 🗨 D'organiser sur tout ou partie une certaine précarité :
 - Pour préparer l'installation d'un descendant dans les 6 ans (bail annuel),
 - Sur des terrains qui ont changé de vocation dans un document d'urbanisme (convention d'occupation précaire)
 - Sur des terrains qui sont proches de terrains à urbaniser mais qui sont en zone agricole,
 - Pour se donner du temps pour prendre en famille une décision définitive (convention de mise à disposition SAFER)
 - Pour traiter de situations complexes (transaction).

* Quelques conseils sont à privilégier : voir fiche sur la préparation du bail à ferme.