

# Quelle durée pour un bail rural à long terme conclu au profit d'un exploitant âgé ?



© 2024 Les Echos Publishing

Les exploitants agricoles le savent : un bail rural à long terme doit être conclu pour une durée d'au moins 18 ans. Toutefois, par exception, l'exploitant qui se trouve à plus de 9 ans et à moins de 18 ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme pour une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre cet âge, donc pour une durée inférieure à 18 ans.

**Rappel** : en raison de sa longue durée, le bail à long terme offre une sécurité et une stabilité plus fortes à l'exploitant locataire. Et pour le bailleur, il présente l'avantage de pouvoir percevoir un fermage majoré et de bénéficier d'avantages fiscaux lors de la transmission des biens loués par bail à long terme.

Sachant qu'un bail à long terme d'une durée de 18 ans peut valablement être conclu même lorsque l'exploitant est à plus de 9 ans et à moins de 18 ans de l'âge de la retraite. C'est ce que les juges ont affirmé, pour la première fois semble-t-il, dans une affaire récente où un exploitant avait conclu un bail d'une durée de 18 ans alors qu'il se trouvait à moins de 18 ans de l'âge de la retraite. Il avait alors agi en justice pour obtenir la nullité de ce bail, estimant que seul un bail de la durée le séparant de l'âge de retraite aurait pu être

valablement conclu. Il espérait ainsi échapper au paiement de sommes que lui réclamait le bailleur. Mais les juges ne lui ont pas donné gain de cause.

[Cassation civile 3e, 26 octobre 2023, n° 21-25745](#)

© 2024 Les Echos Publishing