



9

questions

9

réponses

# le b-a ba du bail rural

... Tout savoir sur les Baux Ruraux

# 1 Qu'est-ce qu'un bail rural ?

Le bail rural est un contrat par lequel un propriétaire foncier (qualifié de « bailleur ») met à disposition d'un locataire (désigné comme « preneur à bail ») des terres et/ou des bâtiments à usage agricole pour une durée minimale de 9 ans, afin d'y exercer une activité d'agriculture et/ou d'élevage, en contrepartie d'un loyer.

# 2 à quoi sert le dispositif des baux ruraux ?

Mis en place par le gouvernement, le dispositif des baux ruraux est un outil réglementaire permettant tout à la fois :

- de favoriser l'accès au foncier en aidant les agriculteurs (particulièrement les jeunes) à s'installer puis à étendre leurs exploitations, notamment en leur ouvrant droit à des mesures fiscales incitatives ;
- de mettre en valeur notre foncier agricole, en favorisant l'exploitation de terres encore non-travaillées ou sous-exploitées ;
- d'encadrer et de sécuriser les relations propriétaires/locataires.

3

## Qui peut et où peut-on mettre en place un bail rural ?

Le dispositif des baux ruraux s'applique à toute location d'une terre à destination agricole de droit privé, appartenant à une personne physique ou morale ou à une collectivité publique. Le preneur à bail peut être une personne physique ou morale.

Ce dispositif ne s'applique pas aux terres coutumières (y compris les GDPL), aux activités forestières et sylvicoles, aux jardins d'agrément et d'intérêt familial, aux baux de chasse et de pêche.

4

## Quelles sont les principales dispositions d'un bail rural ?

Le bail rural doit être rédigé conformément aux clauses et conditions fixées par le contrat-type approuvé par arrêté du gouvernement. Le contrat doit être écrit soit sous-seing privé, soit par acte notarié (obligatoire si la durée dépasse 18 ans).

Ce contrat définit les parcelles et bâtiments loués ainsi que leurs usages prévus, c'est à dire la ou les productions ou destinations envisagées.

Un état de lieux contradictoire d'entrée est réalisé afin de dresser l'inventaire et l'état des terres et ou bâtiments loués. Il permettra en fin de bail, de déterminer les améliorations apportées ou les dégradations subies par le bien loué.

Le bail rural doit être obligatoirement enregistré auprès de la Direction des Services Fiscaux.

5

## Quelle est la durée d'un bail rural ?

La durée minimum d'un bail rural est de 9 ans.

Le contrat est renouvelé par tacite reconduction pour une durée de 9 ans.

Lors du renouvellement, le bailleur peut introduire une clause de reprise (pour un conjoint, un enfant...).



LE MONTANT DU LOYER EST FIXÉ EN MONNAIE ET ENCADRÉ PAR DES MINIMA ET DES MAXIMA FIXÉS PAR ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT SELON DES BARÈMES.

LES LOYERS BARÈMES SONT FIXÉS :

- selon la destination agricole envisagée (production)
- en tenant compte du niveau d'aménagement et des plantations existants
- en laissant au bailleur et au preneur la possibilité de négocier selon les marges assez larges des maxima et minima fixés.

## Tableaux des barèmes

BARÈME POUR LES TERRES AGRICOLES

| TYPE DE DESTINATION   | Catégorie | Minima      | Maxima  |
|---|-----------|-------------|---------|
|   |           | F CFP/ha/an |         |
| <b>PRODUCTIONS ANIMALES (PA)</b>  |           |             |         |
| <b>Terrain nu</b> (absence d'installations fixes et pâturages améliorés)          | PA1       | 1 000       | 5 000   |
| <b>Terrain aménagé</b> (présence d'installations fixes et/ou pâturages améliorés) | PA2       | 3 000       | 15 000  |
| <b>PRODUCTIONS VÉGÉTALES ANNUELLES (PVA)</b>                                      |           |             |         |
| Surface jusqu'à 15 ha (inclus)  |           |             |         |
| <b>Terrain nu</b> (absence d'installations fixes)                                 | PVA1      | 6 000       | 80 000  |
| <b>Terrain aménagé</b> (présence d'installations fixes)                           | PVA2      | 18 000      | 160 000 |
| Surface de plus de 15 ha  |           |             |         |
| <b>Terrain nu</b> (absence d'installations fixes)                                 | PVA3      | 6 000       | 50 000  |
| <b>Terrain aménagé</b> (présence d'installations fixes)                           | PVA4      | 18 000      | 100 000 |
| <b>PRODUCTIONS VÉGÉTALES PÉRENNES (PVP)</b>                                       |           |             |         |
| <b>Terrain nu</b> (absence d'installations fixes et plantations)                  | PVP1      | 6 000       | 80 000  |
| <b>Terrain aménagé</b> (présence d'installations fixes et/ou plantations)         | PVP2      | 18 000      | 400 000 |
| <b>AUTRES DESTINATIONS (AD)</b>   |           |             |         |
| <b>Terrain nu</b> (absence d'installations fixes et plantations)                  | AD1       | 6 000       | 80 000  |
| <b>Terrain aménagé</b> (présence d'installations fixes et/ou plantations)         | AD2       | 18 000      | 160 000 |

BARÈME POUR LES BÂTIMENTS

| Descriptif des bâtiments d'exploitation (BE)               | Catégorie | Minima                   | Maxima |
|--|-----------|--------------------------|--------|
|  |           | F CFP/m <sup>2</sup> /an |        |
| Bâtiment de structure légère avec pas ou peu de maçonnerie | BE1       | 800                      | 2 000  |
| Bâtiment avec sols bétonnés, fermé au moins sur 3 côtés    | BE2       | 2 000                    | 5 000  |
| Bâtiment spécifique (spécialisé et aménagé)                | BE3       | 5 000                    | 20 000 |

| Descriptif des bâtiments d'habitation (BH)                                      | Catégorie | Minima                     | Maxima |
|---|-----------|----------------------------|--------|
|   |           | F CFP/m <sup>2</sup> /mois |        |
| Maison non habitable en l'état ou à réhabiliter                                 | BH1       | 0                          | 0      |
| Maison d'un état correct, défauts dus à l'ancienneté                            | BH2       | 300                        | 700    |
| Maison avec de bonnes conditions d'habitabilité, éléments d'équipement          | BH3       | 500                        | 1 200  |
| Maison récente ou restaurée, sans vétusté et présentant un bon aspect extérieur | BH4       | 900                        | 2 000  |

NB : ces barèmes font l'objet d'une révision réglementaire, au plus tard tous les 6 ans, sans pouvoir excéder plus ou moins 20 %



## 7

## Quels sont les principaux avantages du bail rural ?

### # VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE :

\* Vous avez le droit de résilier le bail en cas de :

- non-paiement des loyers
- non-mise en valeur des terres
- non-respect des clauses du bail
- changement de classification du foncier



- Vous bénéficiez d'un droit de reprise personnel ou au profit d'un ayant-droit à la fin de la sixième année suivant le renouvellement du bail, sous conditions de durée et de continuité de l'activité agricole.
- En cas de dégradation de votre bien, vous avez droit à des indemnités compensatoires.
- Tous travaux d'amélioration ou de modification de votre bien ne peuvent s'effectuer qu'avec votre accord (l'absence d'une réponse écrite de votre part dans un délai de deux mois vaut accord).
- Votre terre ou vos biens vous rapportent : vous bénéficiez de revenus locatifs sur une durée déterminée.
- Au fil des ans, vos biens sont entretenus et prennent de la valeur.
- Vous bénéficiez d'avantages fiscaux (exonération des revenus locatifs, des droits de mutation à titre gratuit, ...).

### # VOUS ÊTES LOCATAIRE :

- Un bail rural vous donne la garantie d'une durée d'exploitation de 15 minimum.
- Les loyers sont encadrés au travers de barèmes réglementaires, ce qui garantit le respect des prix locatifs.
- A la résiliation du bail, en cas de reprise ou de cessation d'activité, vos investissements réalisés hors subvention sur le bien loué peuvent être indemnisés, déduction faite des amortissements.
- En cas de décès du preneur, le bail continue au profit d'un ayant-droit (conjoint, partenaire de PACS, descendant ayant participé à l'exploitation, ...).
- En cas de vente du bien loué, vous êtes prioritaires pour son achat (droit de préemption sous condition).
- Vous bénéficiez d'avantages fiscaux sous conditions (exonération des revenus agricoles issus de la mise en location au titre du bail rural, exonération de l'impôt sur l'indemnité de sortie de bail, ...).



# 8

## Quelles sont les mesures fiscales prévues par la Nouvelle-Calédonie ?

Le gouvernement a prévu un certain nombre de mesures fiscales d'incitation à la conclusion de baux ruraux. Pour en bénéficier, il faut d'une façon générale :

- que le contrat de bail soit conforme aux dispositions du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie ;
- que le propriétaire et le locataire soient à jour de leurs obligations déclaratives en matière d'impôts sur le revenu ou d'impôts sur les sociétés ;
- qu'un pourcentage de chiffre d'affaires minimum provenant de l'agriculture soit respecté.

### # VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE :

- Exonération totale des revenus locatifs les 9 premières années et exonération à hauteur de 50 % les 9 années suivantes.
- Exonération de la contribution foncière.
- Exonération des droits de mutation pour les biens donnés à bail rural.

### # VOUS ÊTES LOCATAIRE :

- Si vous avez moins de 45 ans : exonération totale des bénéfices agricoles issus du foncier en location pendant 18 ans.
- Si vous avez 45 ans et plus : exonération totale des revenus issus du foncier en location pendant 9 ans, puis à hauteur de 50 % des revenus pendant les 9 années suivantes.
- Exonération de l'impôt sur l'indemnité de sortie de bail.
- Enregistrement du contrat à frais réduits.



# 9

**Où s'adresser :**  
la Chambre d'agriculture assure le rôle de Guichet unique pour vous assister dans vos démarches

Nouméa tél. : 24 31 60  
Bourail tél. : 44 23 48  
Koumac tél. : 42 35 08

Poindimié tél. : 47 20 27  
Pouembout tél. : 42 40 40  
Lifou tél. : 45 12 30

## Informations complémentaires

SERVICES TECHNIQUES  
PROVINCIAUX  
(DDR-PS)  
Tél. : 20 39 60

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE ET DE  
L'ENVIRONNEMENT  
DE LA PROVINCE NORD  
(DDEE-PN)  
Tél. : 47.72.39

ACCUEIL DES RESSORTISSANTS  
DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE  
(CANC SIÈGE)  
Tél. standard : 24 31 60  
[accueil@canc.nc](mailto:accueil@canc.nc)

SERVICE DES STATISTIQUES  
ET AFFAIRES RURALES DE LA DAVAR  
Tél. : 25 51 41 - [davar.sar@gouv.nc](mailto:davar.sar@gouv.nc)

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX  
(DSF)  
Tél. : 25 75 00

## Internet

[WWW.SERVICE-PUBLIC.NC](http://WWW.SERVICE-PUBLIC.NC)  
[WWW.DAVAR.GOUV.NC](http://WWW.DAVAR.GOUV.NC)  
[WWW.DSF.GOUV.NC](http://WWW.DSF.GOUV.NC)  
[WWW.JURIDOC.NC](http://WWW.JURIDOC.NC)  
[WWW.CANC.NC](http://WWW.CANC.NC)

\* RÉFÉRENCES : TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES EN VIGUEUR

- Loi du pays n°2016-11 portant création du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie et relative aux baux ruraux (JONC du 19 juillet 2016).
- Loi du pays n°2016-19 portant diverses mesures fiscales incitant à la conclusion de baux ruraux (JONC du 31 décembre 2016 p.15784).
- Délibération n°218 du 29 décembre 2016 portant création du livre IV de la partie réglementaire du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie (JONC du 17 janvier 2017).
- Arrêté n°2017-1035/GNC du 16 mai 2017 relatif à l'application du statut du fermaage en Nouvelle-Calédonie (JONC du 18 mai 2017).