

DÉFINITION

Le bail rural est un **contrat** par lequel un propriétaire agricole (ou bailleur) met à disposition d'un locataire (ou preneur) pour une durée minimum de **9 ans**, des terres et/ou des bâtiments agricoles, pour y exercer une activité agricole et/ou d'élevage en contrepartie d'un loyer.

À QUI S'APPLIQUE-T-IL ?

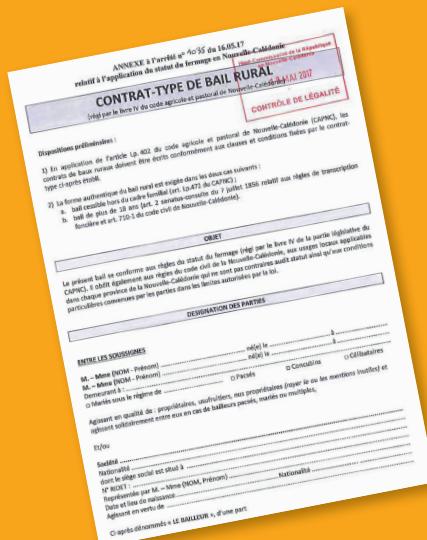
À tout contrat de location d'une terre à destination agricole de droit privé appartenant à une personne physique ou morale ou à une collectivité publique.

Sont exclus du champ d'application : les terres coutumières, les baux en cours, les activités sylvicoles, les locations de jardins d'agrément et d'intérêt familial, les baux de chasse et de pêche.

SOUS QUEL FORMAT ?

Sous forme du contrat-type, approuvé par arrêté du gouvernement qui :

- ▶ définit les droits et obligations des parties (propriétaires/locataires) ;
- ▶ précise les biens loués et leurs usages ;
- ▶ doit être enregistré auprès de la direction des Services fiscaux (DSF).
- ▶ le contrat-type est téléchargeable à l'adresse suivante :
http://www.davar.gouv.nc/portal/page/portal/davar/secteur_rural



PLUS D'INFORMATIONS

CONTACTS

- ▶ Les services techniques provinciaux :
20 39 60 (DDR-PS)
- ▶ Le service juridique de la Chambre d'agriculture (CANC) au **24 31 60**
- ▶ Le service des statistiques et affaires rurales de la DAVAR au **25 51 41** ;
ou par mail à davar.sar@gouv.nc
- ▶ La direction des Services fiscaux (DSF) : **25 75 00**

PAGES INTERNET

www.service-public.nc

www.davar.gouv.nc

www.dsf.gouv.nc

www.juridoc.nc



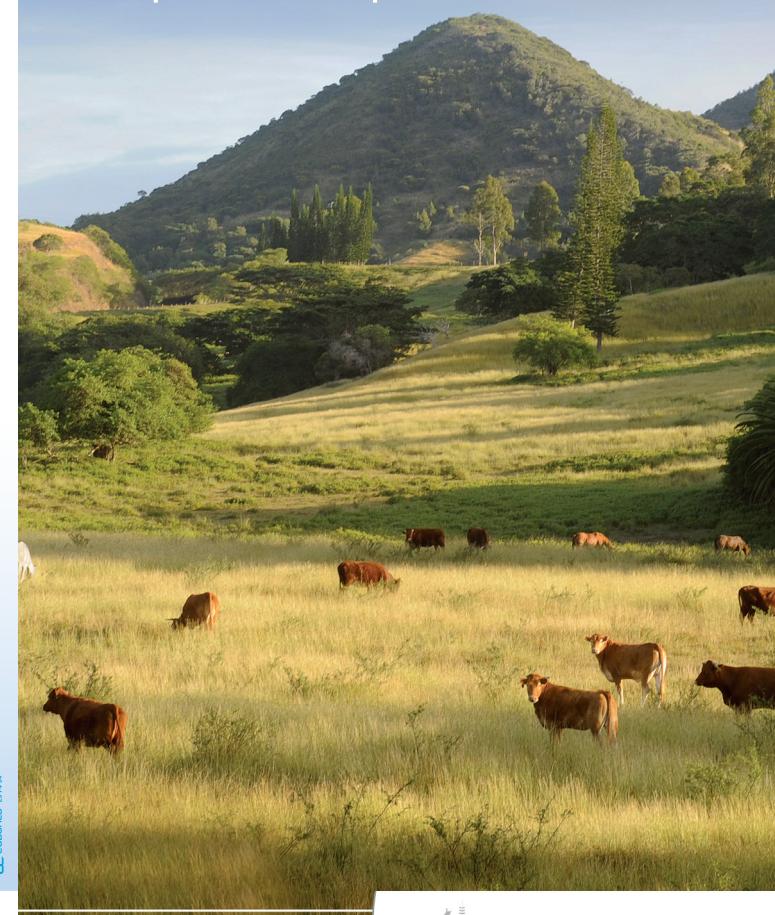
Références : textes législatifs et réglementaires en vigueur

- Loi du pays (LP) n°2016-11 portant création du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie et relative aux baux ruraux (*parution au JONC du 19 juillet 2016*).
- Loi du pays (LP) n°2016-19 portant diverses mesures fiscales incitant à la conclusion de baux ruraux (*parution au 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 (*parution au JONC du 17 janvier 2017*).
- Arrêté n°2017-1035/GNC du 16 mai 2017 relatif à l'application du statut du fermage en Nouvelle-Calédonie (*parution au JONC du 18 mai 2017*).

LE BAIL RURAL

UN NOUVEL OUTIL POUR LA VALORISATION DU FONCIER AGRICOLE

- Encadre et sécurise les relations propriétaires / locataires
- Ouvre droit à des mesures fiscales incitatives pour les bailleurs / preneurs



SELON QUELLES MODALITÉS ?

- Les loyers sont encadrés par des minima et des maxima fixés par arrêté du gouvernement,**
- selon la destination agricole ;
 - en fonction du niveau d'aménagement et des plantations existants ;
 - et en permettant la négociation entre bailleur et preneur.

BARÈME POUR LES TERRES AGRICOLES

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

BARÈME POUR LES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

| Descriptif des bâtiments d'exploitation (BE) | Catégorie | Minima F CFP/m ² /an | Maxima F CFP/m ² /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 |

DROITS LIÉS AU CONTRAT

► POUR LE PROPRIÉTAIRE (BAILLEUR)

- possibilité de résilier le bail en cas de non paiement des loyers, non mise en valeur des terres, non respect des clauses du bail ou changement de classification du foncier ;
- droit de reprise sous conditions de durée et de continuité de l'activité agricole ;
- indemnités compensatoires en cas de dégradation du fonds.

► POUR LE LOCATAIRE (PRENEUR)

- garantie d'une durée d'exploitation de 9 ans minimum ;
- possibilité de résilier le bail sous conditions ;
- continuité du bail pour les membres de la famille en cas de décès du chef d'exploitation ;
- priorité d'achat en cas de vente ;
- indemnités compensant les investissements réalisés en cas de reprise de bail, de cessation d'activité ou à échéance du bail.

DISPOSITIF FISCAL

Conditions générales : pour bénéficier des mesures fiscales d'incitation à la conclusion des baux ruraux :

- **le contrat de bail doit être conforme aux dispositions du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie ;**
- **le propriétaire et le locataire seront tenus d'être à jour de leurs obligations déclaratives en matière d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés ;**
- **un pourcentage de chiffre d'affaires minimum provenant de l'agriculture doit être respecté.**

► POUR LE PROPRIÉTAIRE (BAILLEUR),

personne physique ou morale soumise à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, sous conditions de revenu minimum agricole du locataire et du respect de la durée du bail :

- **exonération des revenus locatifs** : 100 % du montant des bénéfices nets issus de la mise en location des terres pendant les 9 premières années et 50 % pour les 9 années suivantes ;
- **exonération de la contribution foncière** sur l'ensemble des terres louées (bâties ou non) ;
- **exonération des droits de mutation à titre gratuit** des biens donnés à bail rural transmis entre vifs ou par décès.

► POUR LE LOCATAIRE (PRENEUR)

- **exonération de l'impôt sur l'indemnité de sortie de bail ;**
- **enregistrement du bail au droit fixe de 7 000 F ;**
- **exonération de la taxe hypothécaire et de la contribution de sécurité immobilière**, pour les baux d'une durée supérieure à 18 ans.
- **exonération des revenus agricoles :**

Personne physique :

- pour les personnes de moins de 45 ans à la date de signature du bail : 100 % du montant des bénéfices nets pendant 18 ans ;
- pour les personnes de 45 ans et plus : 100 % du montant des bénéfices nets pendant les 9 premières années et 50 % les 9 années suivantes.

▲ Attention : Ces dispositions ne sont pas applicables si le bail rural est consenti par une personne morale dont l'un des associés est un locataire.

Personne morale : 100 % du montant des bénéfices nets pendant les 9 premières années et 50 % les 9 années suivantes.

▲ Attention : Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bail rural est consenti par une personne morale dont un associé est la société locataire ou par une personne physique qui est actionnaire ou gérant de la société locataire.

