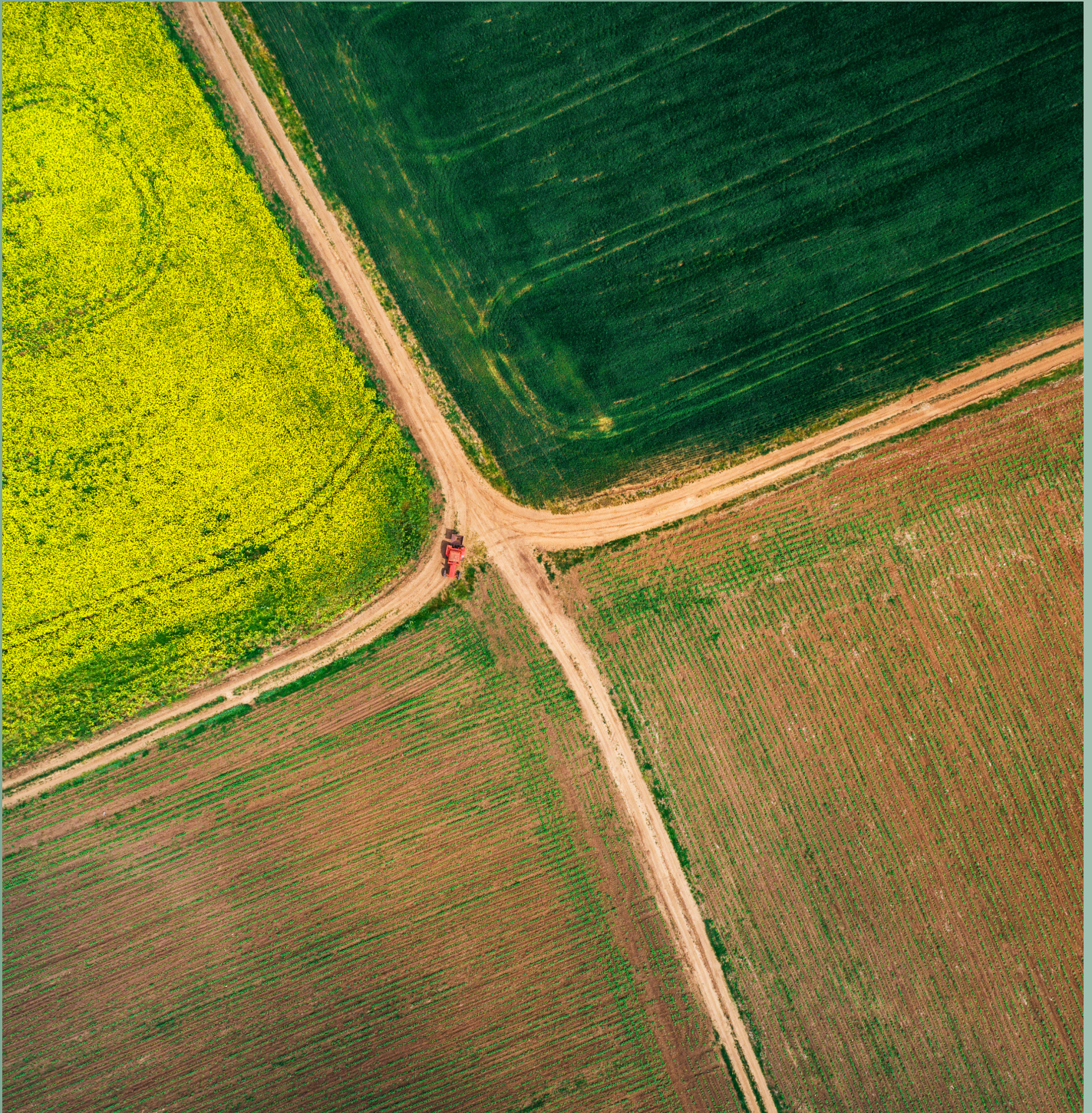


Droit Rural

NEWSLETTER

Novembre
2025



Bienvenue dans cette nouvelle édition dédiée au droit rural !

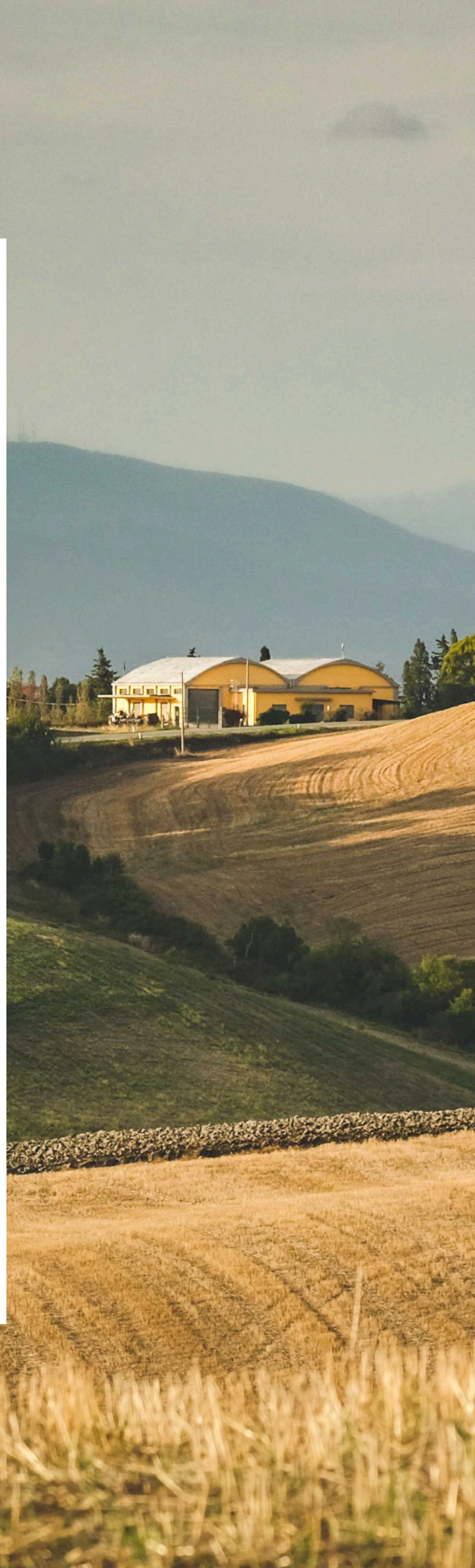
Dans ce numéro, trois actualités récentes viennent éclairer les enjeux concrets du droit rural et les évolutions qui impactent directement le monde agricole.

Entre exploitation des terres, transmission de biens ruraux et statut du fermage, ce numéro met en avant la diversité des enjeux juridiques du secteur et l'importance de rester attentif à leurs évolutions.

03 I. Louer des terres, oui...mais encore faut-il les cultiver soi-même !

04 II. Biens ruraux en bail à long terme : nouveaux seuils d'exonération

05 III. Dépendance et statut du fermage



I. Louer des terres, oui...mais encore faut-il les cultiver soi-même !

La Cour de cassation vient de le rappeler clairement : pour bénéficier d'un bail rural, il ne suffit pas de louer des terres agricoles, encore faut-il les exploiter directement sans procéder à une délégation totale des travaux d'exploitation.



Dans une décision récente, la Cour de cassation a rappelé qu'un bail rural ne peut être accordé à une société qui ne participe pas elle-même directement aux travaux agricoles.

L'affaire concernait une entreprise ayant conclu un contrat de prestation de services pour la plantation d'arbres destinés à la production de biomasse. Bien que les critères de mise à disposition onéreuse des terres et d'activité agricole étaient remplis, le recours total à la sous-traitance a suffi à exclure la reconnaissance d'un quelconque bail rural.



Cette décision s'inscrit dans une tendance judiciaire, où le recours excessif – voire exclusif – aux services d'entrepreneurs agricoles peut entraîner des conséquences graves pour le preneur telles que la résiliation de son bail.

La Cour de cassation confirme ainsi une exigence d'exploitation personnelle afin d'octroyer le statut de preneur à bail rural.

Au regard de la pratique agricole actuelle où de nombreuses exploitations agricoles (notamment celles de grande taille) reposent sur des modèles d'organisation complexes où le dirigeant n'intervient plus directement sur le terrain, se pose la question de la nécessité d'adapter le statut du fermage aux **mutations et pratiques de l'agriculture moderne**.

En attendant, avis aux preneurs à bail rural : attention à ne pas déléguer totalement l'exploitation de vos parcelles à des prestataires de travaux agricoles !

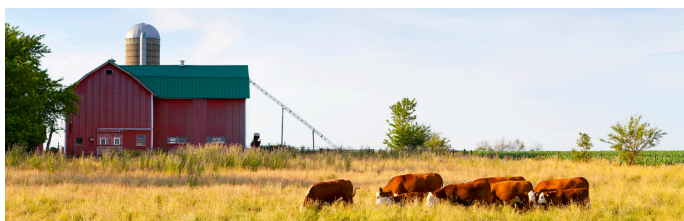
Source : Civ.3, 12 décembre 2024, n°23-19.076

Pierre-Antoine Joudelat
Avocat Règlement des Contentieux

II. L'ensemble des biens ruraux en bail à long terme peut bénéficier de seuils d'exonération des droits de mutation à titre gratuit de 20 millions d'euros et de 600 000 euros

Dans un récent communiqué, le ministère chargé des Comptes publics a apporté des précisions sur les nouveaux seuils permettant de bénéficier de l'exonération des droits de mutation à titre gratuit lors des transmissions de biens ruraux donnés à bail à long terme.

Le dispositif, tel que défini par l'article 70 de la loi de finances pour 2025, revalorise le plafond de l'abattement de **75 % applicable au calcul des droits de mutation à titre gratuit**. Ainsi, lorsqu'un bien transmis est conservé pendant cinq ans, le seuil est désormais fixé à **600 000 euros**, tandis qu'une conservation prolongée à 18 ans – contre 10 ans auparavant – permet de bénéficier d'un abattement pouvant atteindre **20 millions d'euros**. À l'origine, ces dispositions paraissaient restrictives, puisqu'elles s'appliquaient uniquement aux baux à long terme conclus à compter du 1er janvier 2025. Cependant, par un communiqué de presse publié le 1er avril 2025, la Ministre chargée des Comptes publics a précisé que les transmissions intervenant à partir du 15 février 2025 bénéficieront des nouvelles modalités.



Cette clarification vient corriger l'interprétation initiale de la loi de finances pour 2025, qui semblait réserver ces avantages aux seuls biens dont les baux seraient signés dès le début de l'année.

Ce réajustement est inscrit dans le projet de loi de finances pour 2026, renforçant ainsi la sécurité juridique pour les acteurs du secteur rural ayant conclu des baux à long terme.

Source : Communiqué de presse n°327 du Cabinet de la Ministre chargée des Comptes publics du 1er avril 2025

Sylvie Veyssière
Avocate Droit Fiscal

III. Dépendance et statut du fermage

Dans une décision récente, la Cour de cassation rappelle qu'un terrain agricole, même de plusieurs dizaines d'hectares, situé autour d'un bâtiment d'habitation peut échapper au statut du fermage s'il est considéré comme une « dépendance » de cette habitation.

L'affaire concernait un château classé, entouré d'un vaste parc paysager de plus de 600 hectares, dont certaines parcelles (de 18 à 32 ha) avaient été mises à disposition d'un agriculteur via des « conventions d'occupation précaire ».

Cet agriculteur entendait faire reconnaître ces conventions comme étant des **baux ruraux** afin de pouvoir bénéficier du régime protecteur du **statut du fermage**. Les juges ont rejeté cette demande en considérant que les parcelles mises à disposition devaient être exclues du statut du fermage car proportionnées à la taille du château et situées à sa proximité immédiate.



La notion de « dépendance » s'adapte donc à l'envergure de l'habitation principale et ce, même si les superficies en jeu dépassent largement celles d'un jardin classique.

Pour les professionnels, cette jurisprudence apporte deux enseignements :

- **Côté exploitants** : il n'est pas toujours possible de revendiquer un bail rural sur des terres mises à disposition, même agricoles et de grande taille, si elles sont considérées comme dépendantes d'un bâtiment d'habitation ;
- **Côté propriétaires** : cette décision peut sécuriser la mise à disposition de terrains autour d'une demeure, y compris dans le cadre de projets culturels ou patrimoniaux.

En résumé : ce n'est pas tant la taille de la parcelle qui compte, mais le lien fonctionnel et spatial avec l'habitation.

Source : Civ.3, 12 décembre 2024, n°23-19.076

Pierre-Antoine Joudelat
Avocat Règlement des Contentieux

FIDAL

AVOCATS

Le droit d'inventer demain



Fidal vous accompagne dans tous les domaines du droit des affaires et sur ce marché spécifique en Grand Est.

Les auteurs de cette newsletter

PÔLE RURAL GRAND EST

Sylvie Veyssière
Avocat Droit Fiscal



Pierre-Antoine Jodelat
Avocat Règlement des
contentieux



FIDAL AVOCATS
9 bureaux en Grand Est
Auxerre, Colmar, Epinal,
Metz, Mulhouse, Nancy,
Reims, Strasbourg et Troyes.

FIDAL GRAND EST
contact.grandest@fidal.com



Fidal Avocats - **Grand Est**

Member of



unyer
GLOBAL
ADVISORS

&

wts global