

Indemnité d'entrée et bail rural

Par **Avocat bien mur**, le **19/08/2006** à **21:11**

Bonjour à tous,

Etant propriétaire d'une parcelle de terre agricole de 15ha, je vais bientôt louer celle-ci. Un agriculteur me propose de me la louer moyennant une indemnité d'entrée de 1000€ l'ha. J'ai appris que cette indemnité était (plus ou moins, plutôt plus que moins d'ailleurs) illégale. Comment alors recevoir cette indemnité (les baux ruraux étant à très long termes et quasi-spoliatifs pour le bailleur et les fermages très faibles) ?

Un grand merci !

Par **Jer51**, le **22/08/2006** à **09:28**

Salutations,

Alors la pratique du pas de porte, droit au bail ou autres modes pas très légaux en matière d'obtention de terres est monnaie courante (et trébuchante) car la possibilité de produire est directement influencée par la surface de terres à disposition de l'agriculteur.

L'article L 411-74 du Code rural est là aussi pour aussi pour dire que lors des opérations de changement d'exploitant il ne faut pas tenté d'obtenir une somme indue.

Mais par contre le droit fiscal est plus pragmatique, ainsi que le droit comptable. Les éléments tels que des pas-de-porte, droit d'entrée sont placés en immobilisation pour le preneur. Pour le bailleur par contre ils constituent bien souvent une majoration de loyer imposable.

Selon le cas, fermage ou métayage, c'est donc soit du revenu foncier, soit du revenu catégoriel (BA en l'occurrence).

Par **jeeecy**, le **22/08/2006** à **11:29**

il y a aussi la version tout sous la table et donc ni vu ni connu ;) image not found or type unknown

mais c'est vrai que sortir 15000 euros ne passe pas forcément inaperçu...

Par **Avocat bien mur**, le **22/08/2006** à **12:17**

C'est bien l'article du Code Rural qu'évoque Jer51 qui est embêtant...le fermier pouvant demander remboursement de l'indemnité !

C'est vrai que sortir 10 000, 15 000 €, c'est pas évident...le fermier doit faire des retraits en plusieurs fois à sa banque, j'imagine ?

Par **Jer51**, le **22/08/2006** à **13:50**

Bien souvent le règlement se fait en une fois, et en dessous de table.

Donc les enveloppes craft ont de beaux jours devant elle.

La somme a priori me paraît vraiment excessive, pour ce que je connais du milieu agricole mais là ce n'est qu'un avis.

En pratique il me semble que le sortant obtient auprès du nouvel exploitant le remboursement du pas de porte ce qui évite les demandes de restitutions, avec intérêt au taux légal depuis le jour de la remise de la somme, puisque le versement est reçu de mauvaise foi (nul n'est censé ignorer la loi).

Mais j'y parierai pas ma chemise.

Par **germier**, le **24/08/2006** à **16:34**

l'indemnité d'entrée est annoncée comme étant de 1000, pas de quinze mille

Par **jeeecy**, le **24/08/2006** à **16:36**

[quote="germier":4342wh4s]l'indemnité d'entrée est annoncée comme étant de 1000, pas de quinze mille[/quote:4342wh4s]

je cite : "de 1000€ l'ha"

comme il y a 15 ha, chez moi l'indemnité est de 15000 euros...

Par **Camille**, le **25/08/2006** à **14:40**

Bonjour,

Ché moué aussi, cré vin diou...

Par **bipbip**, le **31/03/2013** à **09:25**

j aimerai connaitre l indemnité que je peux récupérer sur une parcelles de 35 hectares d un seul tenant situé en picardie a 10kms d amiens nord