

La lettre au monde rural

FOCUS

Loi de finances pour 2026 : les mesures en matière agricole

La loi de finances 2026 introduit plusieurs mesures fiscales et budgétaires majeures pour le secteur agricole, dont les suivantes.

Elle prolonge, jusqu'au 31 décembre 2028, l'application du taux réduit de TVA de 10 % pour les travaux sylvicoles et d'exploitation forestière réalisés au profit d'exploitants agricoles.

La Déduction pour épargne de précaution (DEP) est prorogée jusqu'au 31 décembre 2028 et élargie aux aléas économiques.

Les régimes d'imposition sont, en outre, revalorisés : le seuil micro-BA (micro-bénéfice agricole) passe à 129 200 € HT et celui du régime réel normal à 421 000 € HT.

Les modalités de calcul du régime d'imposition applicable aux Groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC) sont assouplies, avec intégration de tous les associés sans limite d'âge.

Les crédits d'impôt sont prolongés : jusqu'à fin 2026 pour celui en faveur de la certification HVE (Haute valeur environnementale) et jusqu'à fin 2028 pour l'agriculture biologique.

Un crédit d'impôt temporaire pour les dépenses de mécanisation collective des exploitants agricoles au réel, adhérents à des Coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA), est instauré. Le taux est de 7,5 % des dépenses, plafonné à 3 000 € (plafond spécifique pour les GAEC).

Enfin, le crédit d'impôt au titre des dépenses de remplacement par un tiers est étendu aux maires exploitants de communes de moins de 1 000 habitants.

Loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026

ÉTUDE La prééminence du droit de la domanialité publique sur le bail rural



L'occupation privative du domaine public demeure, par principe, précaire et révocable.

L'incorporation d'un bien immobilier dans le domaine public constitue un événement juridique déterminant pour les relations contractuelles existantes. Lorsque ce bien est exploité en vertu d'un bail rural, la confrontation entre le statut du fermage et les principes de la domanialité publique soulève des difficultés particulières. Récemment, le Conseil d'État est venu préciser le régime applicable (Conseil d'État, 7 juin 2023, n° 447797).

La difficile compatibilité du bail rural avec la domanialité publique

Les baux de droit privé ne peuvent pas être conclus sur le domaine public du fait de son régime juridique spécifique et protecteur. En effet, en vertu des articles L. 3111-1 et L. 3111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles. L'occupation privative du domaine public demeure donc, par principe, précaire et révocable. Nul ne peut occuper le domaine public

sans autorisation délivrée par l'autorité compétente (article L. 2122-1 du CG3P). Cette autorisation constitue une simple permission d'occupation et ne confère pas de droit réel durable sur la dépendance domaniale. Ces caractéristiques rendent difficilement conciliable l'application de contrats de droit privé conférant à leur titulaire une stabilité juridique importante. Le bail rural constitue précisément un régime protecteur pour l'exploitant agricole : durée minimale du bail, droit au renouvellement et encadrement strict des cas de résiliation (articles L. 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime).

La solution jurisprudentielle : la transformation du bail rural en titre d'occupation

La décision rendue le 7 juin 2023 concernait des parcelles exploitées par un éleveur en vertu d'un bail rural, ultérieurement acquises puis incorporées au domaine public du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres. L'établissement public estimait que >>>

(suite) **La prééminence du droit de la domanialité publique sur le bail rural**

L'exploitation agricole doit respecter l'intégrité du domaine.

>>> L'exploitant se maintenait sans droit ni titre et avait engagé une procédure pour contravention de grande voirie. La Haute juridiction juge d'abord que le bail rural en cours au moment de l'incorporation constitue, jusqu'à sa dénonciation éventuelle, un titre permettant à l'exploitant d'occuper le domaine public. Cette circonstance fait obstacle à ce qu'il soit regardé comme occupant sans droit ni titre. Toutefois, le Conseil d'État précise immédiatement que ce contrat ne peut conserver sa qualification de bail rural. Les clauses incompatibles avec la domanialité publique cessent de produire effet et le contrat se transforme en simple titre d'occupation du domaine public. L'exploitant perd donc le bénéfice du statut du fermage et se trouve placé dans une situation d'occupation précaire, conforme aux exigences du droit domanial.

Cette solution prolonge une jurisprudence (Conseil d'État, 21 décembre 2022, n° 464505) dans laquelle il avait été jugé qu'un bail commercial portant sur un terrain ultérieurement intégré au domaine public ne pouvait subsister que comme titre d'occupation temporaire.

Les pouvoirs du gestionnaire du domaine public

La décision précise également les prérogatives de la personne publique propriétaire. Celle-ci peut dénoncer le bail rural avant son terme, afin de mettre fin à l'occupation et de retirer à l'exploitant le titre dont il bénéficie. Si l'usage agricole des terres demeure compatible avec les missions du gestionnaire, celui-ci peut proposer la conclusion d'une convention d'usage temporaire à l'exploitant. Dans le cas particulier du Conservatoire de littoral, l'article L. 322-9 du Code de

l'environnement autorise la conclusion de conventions d'usage compatibles avec la sauvegarde des équilibres écologiques et la préservation des sites naturels. L'ancien exploitant bénéficie alors d'un droit de priorité pour poursuivre son activité.

À défaut de dénonciation, l'occupation peut se poursuivre jusqu'au terme du bail initial, mais uniquement à titre précaire. Le contrat ne peut, en revanche, être renouvelé, la domanialité publique faisant obstacle à la pérennité d'un bail rural sur ces biens.

Enfin, le Conseil d'État rappelle que l'exploitation agricole doit respecter l'intégrité du domaine. Toute atteinte à la conservation du domaine public constitue une contravention de grande voirie susceptible de poursuites administratives (article L. 322-10-4 du Code de l'environnement).

Assurance climatique agricole : seuils et taux pour 2026-2028

■ Le décret précise les seuils de déclenchement des contrats d'assurance ouvrant droit à l'aide publique, les taux de prise en charge des primes d'assurance, ainsi que les taux d'indemnisation au titre de la solidarité nationale, selon les catégories de cultures assurées ou non assurées.

Les taux de subvention des primes sont prolongés et progressivement ajustés à la baisse selon les groupes de cultures. Un taux constant est maintenu pour certaines cultures.

De plus, les taux et seuils pourront être révisés par arrêté si les dépenses dépassent 680 millions d'euros par an ou si la part des surfaces agricoles assurées diminue.

Décret n°2025-1175 du 5 décembre 2025 relatif au développement de l'assurance contre les risques climatiques en agriculture et aux conditions d'intervention de la solidarité nationale en cas de pertes exceptionnelles dues à des aléas climatiques pour les récoltes 2026 à 2028

AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE ET CONSULTATION DU PUBLIC

Le texte précise et adapte les modalités de consultation du public applicables aux demandes d'autorisation environnementale, en particulier pour les projets d'élevage de bovins, de porcs et de volailles.

Décret n° 2026-45 du 2 février 2026 portant mesures d'adaptation de la procédure d'autorisation environnementale, notamment pour les élevages, et de celle relative aux installations temporaires

ACTES ADMINISTRATIFS Simplification du droit de prévention des risques

Le décret simplifie les procédures applicables aux Plans de prévention des risques naturels (PPRN), technologiques (PPRT) et miniers (PPRM). La principale évolution consiste en la suppression de l'obligation de soumettre ces plans à une évaluation environnementale après examen « au cas par cas », procédure qui permettait jusqu'alors de déterminer si une telle évaluation était nécessaire. Cette suppression concerne l'ensemble des plans de prévention des risques naturels, technologiques et miniers. Le texte vise également à assouplir leur élaboration et leur évolution, en offrant

une plus grande marge de manœuvre aux autorités chargées de les établir. Il modifie en outre certaines règles de procédure, notamment en simplifiant les modalités de publicité des arrêtés prescrivant l'élaboration ou l'adoption de ces plans, qui font désormais l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs des départements concernés.

Décret n° 2025-1325 du 26 décembre 2025 simplifiant les procédures relatives aux plans de prévention des risques naturels, technologiques et miniers et relatif à la vigilance en matière météorologique



Le décret concerne à la fois les PPRN, les PPRT et les PPRM.

URBANISME

Déclaration préalable et projet soumis à évaluation environnementale : fin des accords tacites

Le décret modifie les règles d'instruction des autorisations d'urbanisme pour les projets soumis à évaluation environnementale.

Le silence gardé par l'administration dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable (pas de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction) ne vaut plus accord si le projet est soumis à évaluation environnementale, par exception aux règles de droit commun (nouvel article R. 424-2-1 du Code de l'urbanisme).

Le décret consacre également cette règle pour les autorisations nécessaires à la location d'un local à usage commercial en meublé de tourisme (article R. 425-32 du Code de l'urbanisme) et à l'exécution de travaux portant sur la réalisation des remontées mécaniques (article R. 472-11 du même code).

Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisations d'urbanisme ainsi qu'aux déclarations préalables déposées depuis le 31 décembre 2025.

Décret n° 2025-1402 du 29 décembre 2025 relatif aux projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme et soumis à évaluation environnementale

VOISINAGE Vente amiable d'un bien rural au preneur en place : absence d'obligation d'exploiter pendant neuf ans

La ministre rappelle que les conditions prévues par les articles L. 412-5 et L. 412-12 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM) ne s'appliquent que lorsque le preneur exerce son droit de préemption.

Dans ce cas, celui-ci doit notamment justifier qu'il exploite le bien depuis au moins trois ans, qu'il ne possède pas une superficie excédant trois fois le seuil d'assujettissement au contrôle des structures et s'engage à exploiter

personnellement le bien pendant une durée minimale de neuf ans.

En revanche, lorsque le preneur acquiert le bien par voie amiable, sans exercer son droit de préemption, ces conditions ne sont pas applicables. L'engagement d'exploiter pendant neuf ans ne peut donc pas être exigé dans cette hypothèse.

La ministre précise également que la mention relative à l'« exemption au droit de préemption de la SAFER » ne doit

être utilisée que lorsque le preneur exerce effectivement son droit de préemption et remplit les conditions correspondantes. Dans le cadre d'une acquisition amiable, cette case ne doit pas être cochée et les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural conservent la possibilité d'intervenir, soit à l'amiable, soit par l'exercice de leur droit de préemption si elles l'estiment nécessaire.

Rép. Min. JO du Sénat du 13 nov. 2025, p.5657

Enclave née de la division d'un fonds : le droit de passage cantonné aux parcelles issues de la division

Un fonds initialement unique et non enclavé fut divisé en plusieurs lots en vue de leur vente. Les premières parcelles cédées disposaient d'un accès à la voie publique ; les terrains restants, dépourvus d'issue, furent vendus ultérieurement à un autre acquéreur. Celui-ci demanda la fixation d'un passage sur les parcelles vendues en premier afin de désenclaver son terrain.

Lorsque l'enclave résulte de la division d'un fonds, le passage ne peut être demandé que sur les terrains issus de cette division, peu importe que la vente ultérieure des parcelles enclavées soit intervenue sans qu'un droit de passage ait été préalablement reconnu ou aménagé.

Cour de cassation, 20 novembre 2025, n° 24-17.240

Convention pluriannuelle de pâturage : la durée minimale



Le propriétaire d'une parcelle a demandé la résiliation d'une convention pluriannuelle de pâturage pour défaut de paiement du loyer. Le locataire a sollicité sa requalification en bail rural. Les juges rappellent qu'une telle convention doit être conclue pour une durée minimale de cinq ans. En l'espèce, elle avait été conclue pour un an seulement, mais renouvelée à plusieurs reprises et exécutée pendant plus de cinq ans. La Cour retient que la durée initiale ne respectait pas le minimum légal et requalifie la convention en bail rural soumis au statut du fermage.

Cour de cassation, 4 septembre 2025, n° 24-10493

Lutte contre la pauvreté

Publié par la Délégation interministérielle à la prévention et à la lutte contre la pauvreté, le livret « *Pauvreté en milieu rural : regards croisés et pratiques inspirantes* » est conçu comme un outil opérationnel. Il s'adresse à l'ensemble des acteurs engagés dans la lutte contre la pauvreté, dont les collectivités.

<https://solidarites.gouv.fr/publication-du-livret-pauvrete-en-milieu-rural-regards-croises-et-pratiques-inspirantes>



Opposabilité du bail rural à l'indivisaire

Un frère et une sœur étaient indivisaires de parcelles agricoles. Après le décès de la sœur, sa fille devint indivisaire avec son oncle, qui lui donna ensuite sa quote-part, la rendant seule propriétaire. Estimant que les terres étaient exploitées sans droit par un agriculteur et un GAEC (Groupement agricole d'exploitation en commun), elle demanda leur expulsion, n'ayant jamais approuvé le bail ni ses renouvellements. Or, le bail est opposable à l'acquéreur qui en avait connaissance avant l'acquisition et cette règle vaut aussi pour la donation de droits indivis.

Cour de cassation, 29 janvier 2026, n° 24-20.852

Résiliation du bail emphytéotique : à qui revient la propriété des constructions ?

Une personne se porte acquéreur de bâtiments édifiés dans le cadre d'un bail emphytéotique et sous-locataire dudit bail. Le bail emphytéotique confère un droit réel immobilier incluant l'accession aux constructions pendant la durée du bail ; droit qui s'éteint avec celui-ci. Ainsi, en l'absence de stipulation contraire, les constructions reviennent au bailleur à la fin ou à la résiliation du bail, même si elles ont été vendues par acte notarié.

Cour de cassation, 18 décembre 2025, n° 24-20.480

Cession du bail rural au descendant et reprise sexennale

Un bail rural conclu en 1974 avait été renouvelé en 2019 pour neuf ans. En 2022, la preneuse fut autorisée à céder le bail à son fils, cession réalisée en février 2023. Entre-temps, les bailleurs avaient demandé l'insertion d'une clause de reprise sexennale.

L'introduction d'une telle clause est permise lors du renouvellement du bail, au profit notamment d'un descendant du bailleur. Toutefois, sauf accord du preneur, cette faculté ne peut s'exercer qu'au cours d'un bail renouvelé et non dans un premier bail. La cession intervenue en 2023 faisait du bail en cours un premier bail au profit du fils ; la clause ne pouvait donc être envisagée qu'au renouvellement suivant.

Cour de cassation, 12 février 2026, n° 24-22.148



NOTAIRE CONSEIL du
MONDE RURAL

La lettre
au monde
rural

conseils
des notaires

Supplément
au trimestriel Conseils
des notaires n° 499

- Directeur de la publication : Jérôme Fehrenbach
- Comité éditorial : Christophe Sardot (notaire) ; Caroline Gaffet
- Rédaction : Nathalie Quiblier
- Maquette : Xavier Henry
- Crédits photos : AdobeStock, Shutterstock
- Trimestriel - ISBN n° 978-2-494872-59-2

Cette lettre est une publication éditée par le Conseil supérieur du notariat en collaboration avec la Mission du Développement 60 boulevard de la Tour Maubourg 75 007 Paris

Avec le soutien de

