

	Bail à éviter absolument	Bail à éviter	Bail à risque	Bail à privilégier	Bail à privilégier	En fonction du contexte
Type de bail	Bail de 9 ans	Bail de 18 ans	Bail de 25 ans			Bail cessible
			Sans clause de tacite reconduction	Avec clause de tacite reconduction	Bail de carrière	
Forme	Ecrit ou verbal	Acte notarié obligatoire				
Durée minimale	9 ans	18 ans	25 ans		25 ans, fin à l'expiration de l'année où le preneur atteint l'âge de la retraite (62 ans)	18 ans
Renouvellement	Automatique par période de 9 ans	Automatique par période de 9 ans	Pas de renouvellement	Tacitement par année sans limitation de durée	Pas de renouvellement	Automatique par période de 9 ans
Délivrance d'un congé de non-renouvellement	Au moins 18 mois avant la fin du bail par acte extrajudiciaire (huissier)		Néant	Long préavis : au moins 4 ans avant la fin du bail par acte extrajudiciaire	Néant	Au moins 18 mois avant la fin du bail par acte extrajudiciaire
Motifs du congé	Motifs légaux (art. L.411-31 du Code rural)		Néant	Aucune motivation	Néant	Motifs légaux
Cession du bail	Cession strictement interdite, sauf au profit du conjoint, pacsé ou descendant (sous certaines conditions)					Autorisée
Fermage	Fixé selon arrêté préfectoral départemental	Majoration possible fixée par arrêté préfectoral (généralement entre 15 et 30 % de plus que les baux de 9 ans)			Majoration possible jusqu'à 1 % par année de validité du bail (art. L.416-5 du Code rural)	Majoration de 50 % par rapport aux maxima des baux de 9 ans (art. L.418-2 du Code rural)
Allègements fiscaux	Aucun	Exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit à hauteur de 75 % jusqu'à 300 000 € et 50 % au-delà et exonération pour l'IFI à hauteur de 75 % jusqu'à 101 897 € et 50 % au-delà. Exonération totale d'IFI lorsque le bail est conclu à un membre de sa famille				
Clauses environnementales	Possible pour le maintien de pratiques culturelles ou d'infrastructures d'intérêt écologique existantes sur les biens loués. Possible également pour les baux de terrains compris dans des périmètres définis par la loi et qui présentent un intérêt environnemental particulier (liste fixée à L.411-27 du Code rural).					
Avantages / Inconvénients	Aucun avantage : Difficile d'y mettre un terme et aucun aménagement fiscal. Le pire des baux ruraux.	Difficile d'y mettre un terme mais régime fiscal favorable. Lui privilégier le bail de 25 ans.	Bail à risque : Si la 26 ^{ème} année, un fermage est versé, le bail est alors transformé en bail classique de 9 ans très défavorable.	Fin du bail à l'issue des 25 ans sans motif et régime fiscal favorable. Incontestablement le bail le plus intéressant pour le propriétaire.	Fin du bail à l'issue de l'âge de la retraite pour le preneur et régime fiscal favorable. Bail intéressant pour le propriétaire.	Bail à choisir en fonction du projet patrimonial souhaité (vente des terres à l'avenir...).