

Investissements et indemnités au fermier sortant

Janvier 2013

Principe

(article L 411-69 Cdu Code Rural)

Le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail.

Procédure à employer par le fermier qui désire effectuer des travaux d'amélioration ou d'entretien indispensables

La règle générale est que ces travaux doivent être autorisés par le bailleur. Il y a cependant à cette règle des exceptions :

Travaux que le preneur peut réaliser sans l'accord du bailleur

Seules les tâches consistant à l'amélioration culturelle (bonification, amélioration qualitative de la terre) peuvent être réalisées sans demander préalablement le consentement du bailleur.

Travaux nécessitant l'information du bailleur et lui réservant un droit d'opposition

- **Les travaux d'amélioration de l'habitat**, destinés à adapter les locaux d'habitation aux normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort et à économiser l'énergie pris en application de la loi du 12 Juillet 1967.
- **Les travaux figurant sur la liste préfectorale** (aménagement des bâtiments d'exploitation et ouvrages incorporés au sol – annexe 1).
- **Les travaux amortis au plus tard 6 ans avant la fin du bail**. Cela concerne tous les travaux d'amélioration, à l'exception de ceux concernant les bâtiments de production hors-sol et les plantations.

Dans ces divers cas, le preneur doit communiquer au propriétaire un état descriptif et estimatif des travaux par lettre recommandée avec accusé réception 2 mois avant leur exécution. Le bailleur pourra alors prendre les travaux à sa charge ou, en cas de désaccord fondé sur des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.

Travaux nécessitant l'autorisation expresse du bailleur

- **Toutes les autres plantations et constructions de bâtiments destinés à une production hors-sol** nécessitent une autorisation préalable du bailleur, c'est-à-dire avant le commencement des travaux, à moins qu'ils n'aient été prévus par une clause du bail.

Pour obtenir cette autorisation, le preneur devra notifier sa demande de travaux au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par acte d'huissier. C'est l'accord du propriétaire qui permettra, à la sortie du fermier, une éventuelle indemnisation.

A défaut d'accord, ou à défaut de réponse de la part du propriétaire dans les deux mois de la notification, les travaux pourront être autorisés par le tribunal paritaire des baux ruraux.

- **Les autres travaux** nécessitent également une autorisation préalable du bailleur.

Pour cela, le preneur notifie sa proposition au bailleur ainsi qu'au comité technique départemental situé à la Direction Départementale des Territoires.

Le bailleur pourra alors décider l'exécution des travaux à ses frais, dans un délai fixé en accord avec le preneur.

En cas de refus, ou à défaut de réponse du bailleur dans les deux mois de la notification, le preneur informe le Comité Technique Départemental qui a deux mois pour rendre un avis.

Montant de l'indemnité

Cette indemnité est fixée comme suit :

Bâtiments et ouvrages incorporés au sol

Somme que coûteraient les travaux au moment de l'expiration du bail, déduction faite de l'amortissement correspondant à la vétusté. Cet amortissement est en général de 6 % par an sauf pour les travaux dont le taux est fixé par arrêté préfectoral (annexe 2).

En tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation.

🔺 Plantations

L'indemnité est basée sur les dépenses, y compris la main-d'œuvre évaluée à la date de la fin de bail, affectée d'un amortissement calculé à partir de l'entrée en production de la plantation.

🔺 Travaux de transformation du sol, améliorations culturales et foncières

Dans le cas où les travaux amènent une augmentation du potentiel de production de plus de 20 %, l'indemnité est basée sur le coût des travaux à l'expiration du bail, en ne tenant compte que des travaux dont l'effet est susceptible de se prolonger après le départ du fermier, déduction faite de l'amortissement dont la durée ne peut excéder 18 ans.

L'attribution d'une indemnité pour amélioration culturales suppose une comparaison entre l'état des lieux à l'entrée du preneur et l'état des lieux à sa sortie.

🔺 Travaux irréguliers :

Le preneur qui construit dans des conditions irrégulières, sans avoir été autorisé, ne peut prétendre à aucune indemnité à la fin du bail et peut être contraint de démolir le bâtiment litigieux.

Attention ! Les règles de l'indemnité de sortie sont d'ordre public. Les clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou restreindre les droits conférés au preneur sont réputées non écrites.

Ainsi, le preneur qui a obtenu l'autorisation de faire construire un hangar à la condition de ne rien réclamer à l'expiration du bail est tout de même en droit de prétendre à une indemnité.

Chambre d'Agriculture de l'Allier
Service Juridique
Aménagement Foncier et Environnement
60 Cours Jean Jaurès - BP 1727
03017 MOULINS Cedex
Tél. 04 70 48 42 42 - Fax 04 70 46 30 69
cda.03@allier.chambagri.fr
www.allier.chambagri.fr