

# LES AMELIORATIONS FAITES PAR LE FERMIER

(Articles L.411.69 et suivants du Code rural)

Le preneur a la possibilité de réaliser sous certaines conditions des améliorations aux immeubles loués et aura éventuellement le droit à une indemnité en contrepartie en fin de bail. Etudions ces améliorations et les conditions nécessaires pour obtenir cette indemnisation.

## **Information ou autorisation du bailleur** (article L.411.73 du Code rural)

### 1. Travaux non prévus dans le bail nécessitant une information du bailleur :

- **Travaux d'amélioration de l'habitat** : les travaux nécessaires à l'adaptation de l'habitation aux normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort, et économie d'énergie ne nécessitent pas d'autorisation préalable du bailleur qui peut les prendre à sa charge mais rien ne l'y oblige.
- **Travaux prévus sur une liste préfectorale** et concernant l'amélioration des bâtiments d'exploitation existants (l'installation de l'eau et de l'électricité), la protection du cheptel vif, les ouvrages incorporels au sol (assainissement, drainage, irrigation) ou travaux techniques pour meilleures productivité) : information du bailleur, droit d'opposition
- **Travaux amortis au plus tard 6 ans après la fin du bail** et autres que ceux concernant les productions hors-sol et les plantations.

Pour ces 3 types de travaux, le preneur doit adresser au bailleur un état descriptif et estimatif 2 mois avant exécution des travaux par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier.

Le propriétaire peut prendre à sa charge les travaux ou s'y opposer en saisissant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans un délai de 2 mois.

Le fermier peut exécuter les travaux si le propriétaire ne s'y est pas opposé dans les délais ou si le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux l'y autorise ou si le bailleur ne les a pas exécutés dans un délai d'un an alors qu'il s'est engagé à les faire.

### 2. Travaux nécessitant l'accord du bailleur :

- **Plantation et construction de bâtiment pour la production hors-sol** : le preneur doit notifier son projet au bailleur par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse de sa part dans les 2 mois, les travaux peuvent être autorisés par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.
- **Maison d'habitation** : le fermier ne peut construire ou faire construire un bâtiment d'habitation qu'avec l'accord préalable et écrit du propriétaire.
- **Travaux de mise aux normes imposés par l'administration** : le preneur doit notifier la proposition de travaux au bailleur. Le fermier est réputé avoir l'accord du bailleur même si celui-ci oppose un refus ou ne répond pas à la proposition reçue dans les 2 mois ou ne respecte pas son engagement de les exécuter s'il s'était proposé de le faire.

### 3. Autres travaux d'amélioration nécessitant l'accord du bailleur et du comité technique départemental

Tous les autres travaux d'amélioration nécessitent l'autorisation du bailleur. Le fermier doit notifier sa proposition au bailleur et à un comité technique départemental auprès de la DDT qui dispose de 2 mois pour rendre son avis. Le fermier pourra faire les travaux s'il obtient un avis favorable du comité, un accord du bailleur ou du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux éventuellement saisi par le bailleur.

### 4. Travaux de drainage ou d'irrigation collectifs :

Le fermier doit adresser au bailleur la proposition de travaux et son engagement écrit de s'acquitter des taxes syndicales correspondantes.

## **Indemnisation du preneur sortant**

A sa sortie, le fermier doit rendre le bien loué en bon état. L'état des lieux d'entrée et de sortie permettent de vérifier cette obligation.

En cas de dégradation du fonds loué par le fermier, le bailleur aura droit à une indemnité du bailleur égale au montant du préjudice (article L.411.75 du Code rural). Quant au preneur, il a droit également à une indemnité pour les améliorations apportées au fonds par son travail ou ses investissements, à la fin du bail et quel que soit la cause de la résiliation du bail (article L.411.69 du Code rural). La perte de quotas laitiers ou les droits de replantation ne sont pas des dégradations du fonds indemnisables.

Les clauses régissant les indemnités sont réputées non écrites si elles restreignent les droits du preneur ou du bailleur (article L.411.77 du Code rural).

Pour avoir droit à indemnisation, les améliorations doivent avoir été **faites régulièrement** c'est-à-dire avoir fait l'objet d'une information ou d'une autorisation du bailleur selon les cas. Les travaux indemnisables sont ceux qui **modifient matériellement le fonds et apportent une plus-value** (les droits de plantation et de replantation de vignes ne sont pas indemnisables).

Il n'y a pas droit à indemnité pour la part des travaux ayant bénéficié d'une subvention. Le débiteur de l'indemnité est le bailleur en fin de bail ou l'acquéreur à titre onéreux.

L'indemnité ne peut être payée au preneur sortant par le preneur entrant (prohibition du pas de porte posée par l'article L.411.74 du Code rural).

Il doit y avoir avertissement de l'acquéreur en cas de vente du fonds loué d'éventuelles indemnités dues au preneur pour améliorations.

## **Calcul de l'indemnité** (article L.411.71 du Code rural)

L'indemnité est fixée en fonction du type de travaux réalisés.

1. **Pour les bâtiments et ouvrages incorporés au sol et travaux imposés par l'administration** l'indemnité est égale au coût des travaux évalué à la date d'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur réalisation (en principe amortissement de 16 ans et 8 mois).

Dans la Vienne, l'amortissement est basé sur le tableau pris par un arrêté préfectoral pour certains travaux (voir document ci-joint en annexe).

Le coût de la main d'œuvre fournie par le preneur doit être pris en compte dans le montant des travaux.

L'indemnité n'est due que si les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation.

2. **Pour les plantations** : l'indemnité est égale à l'ensemble des dépenses engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, évaluées à la date d'expiration du bail et déduction faite d'un amortissement des plantations à partir de l'entrée en production des plantations.

*L'indemnité sera plafonnée au montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations.*

3. Pour les transformations du sol et autres améliorations entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturales et foncières : l'indemnité est égale au coût de l'exécution de ces travaux à l'expiration du bail déduction faite d'un amortissement dont la durée ne peut excéder 18 ans (article L.411.71 du Code rural).
4. En cas de reprise sexennale par le bailleur (L411-6 Code rural), de reprise pour exploiter (L411-58 Code rural) ou de reprise par une personne morale (L411-60 Code rural) ; et pour les travaux régulièrement exécutés en application du 1 et du 3 du I de l'article L411-73 du Code rural, l'indemnité est égale à la valeur au jour de l'expiration du bail des améliorations apportées compte tenu de leurs conditions techniques et économiques d'utilisation.

### **Interdiction du pas de porte** (article L.411.74 du Code rural)

Est puni d'un emprisonnement de 2 ans et d'une amende de 30 000 €, tout bailleur ou preneur sortant qui aura obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou valeurs non justifiées, ou imposé ou tenté d'imposer la reprise de « biens mobiliers à un prix dépassant de + de 10 % leur valeur vénale lors d'un changement d'exploitant.

### **Paiement de l'indemnité**

L'indemnité est exigible au jour où le bail prend fin mais le juge peut accorder des délais de paiement au bailleur s'il n'a pas été à l'origine de la rupture du bail (reprise, refus de renouvellement) (article L.411.76 du Code rural).

Si l'indemnité n'a pas été déterminée 1 an avant l'expiration du bail, chaque partie peut demander la fixation d'une indemnité provisionnelle selon la procédure des référés devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Le bailleur ne peut exiger le départ du preneur qu'après le versement de l'indemnité provisionnelle ou définitive. Le preneur peut rester sur les lieux si aucune indemnité ne lui a été versée mais il devra lui payer le fermage. Il devra faire une demande de fixation de l'indemnité devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux avant l'expiration du bail. Le preneur ne peut se maintenir dans les lieux s'il y a résiliation pour faute.

Lorsque l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, ce dernier pourra soit majorer son fermage pour le preneur entrant, soit lui demander le remboursement des sommes versées. Mais le fermier entrant aura droit à une indemnité pour améliorations à sasortie.

Subrogation du bailleur dans les droits et obligation du preneur : si le fermier a obtenu un prêt pour réaliser les améliorations et que le prêt n'est entièrement remboursé, le bailleur est, s'il en fait la demande, subrogé dans les droits et obligations du preneur. L'indemnité due au preneur sortant est alors déduite en conséquence (article L.411.70 du Code rural).

**Chambre d'Agriculture de la Vienne**

Mise à jour du 11 août 2023