



SOCIETE D'AVOCATS « La clé des champs »

Albi, le 29 juin 2021

Avocats au barreau d'Albi

Christelle MALRIC

Spécialiste en Droit rural

Christine BOUTIE

DESS Droit Economie Gestion
des Entreprises Agricoles
et Agro-Alimentaires

Jean-Vincent DELPONT

Master 2 Droit et Gestion des Entreprises
Agricoles et Agro-Alimentaires

Corinne JALADE

Master 2 Droit et Gestion
des Entreprises

Henri FERRIE

Avocat Honoraire

Juristes

Isabelle NESPOULOUS

DESS Droit Economie Gestion
des Entreprises Agricoles
et Agro-Alimentaires

Laurence JOURDE

Maîtrise Droit Privé

Catherine RESSEQUIER

DESS Droit Economie Gestion
des Entreprises Agricoles
et Agro-Alimentaires

Pauline CONDOMINES

Master 2 Droit et Gestion des Entreprises
Agricoles et Agro-Alimentaires

Patricia GACHES

Diplôme Supérieur du Notariat

Fabienne RESSEQUIER

Maîtrise Droit des Affaires

Estelle ROUCOU

Diplôme d'aptitude aux fonctions
de Notaire

Monsieur BAROUSSE

Pierrefitte

31800 SAINT-MARCET

N/Réf. : GFA DE PIERREFITTE / Julien Barousse

190438 - CR/

V/Réf. :

Monsieur,

Vous m'avez sollicité pour présenter au travers de ce courrier, les règles relatives aux réparations sur les bâtiments et d'indemnisation dans le cadre du statut des baux ruraux ; votre objectif étant de les exposer aux associés du GFA DE PIERREFITTE pour permettre une discussion ouverte sur votre projet et besoin de fermier.

Vous m'avez transmis le bail à ferme qui vous lie au GFA DE PIERREFITTE sur lequel il est porté « le bailleur donne à bail à ferme au preneur les immeubles à usage agricole qui figurent au cadastre [...] ainsi qu'un hangar de 90 m2 avec une extension extérieure de 24 m2 situé sur la parcelle WC 229 ».

Le bail mentionne un loyer pour les terres et les bâtiments d'exploitation de 164,22 € / ha / an. Il n'y a pas de loyer identifié précisément pour le bâtiment.

Concernant les réparations, le bail reprend les règles de droit commun à savoir « le bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations devenues nécessaires. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière ».

Le bail ne mentionne pas la destination du bien loué. En effet, la production agricole de houblon étant particulière, il aurait été intéressant de le mentionner.

Selon les informations transmises qui ne figurent pas dans le bail pour lequel aucun état des lieux n'a été réalisé, le bâtiment a été loué en l'état, à savoir : vétuste, présentant des fuites au niveau de la toiture et avec un bardage cassé. Le bailleur ne répond donc pas à son obligation de louer un bien en état de servir à l'usage destiné.

Pour autant, selon vos dires : « *Je savais depuis le départ que cet hangar ne remplissait pas les conditions pour sécher des plantes aromatiques et qu'il fallait que, au minimum, je répare le bardage (qui était déjà cassé lors de l'achat) et que je construisse une dalle béton.* »

Réparation de bâtiment

Le bailleur, à la délivrance du bien, était tenu d'effectuer toutes les réparations nécessaires avant de mettre le fonds à la disposition du preneur, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre les grosses et menues réparations. Il n'y a pas dans le bail de clause autorisant le bailleur à déroger à son obligation à la délivrance ou stipulant que le preneur accepte de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent.

Même si on peut considérer qu'il existe un accord tacite entre vous sur ce point au démarrage du contrat, cela ne décharge pas le bailleur de son obligation d'entretien en cours de bail.

En complément du droit commun, le statut des baux ruraux en son article L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime dispose, en effet, que le paiement des grosses réparations est à la **charge exclusive du propriétaire** et l'article L. 411-12 ajoute que le fermage ne peut comprendre, en sus du prix, aucune redevance ou service. En vertu de ces dispositions, **la clause du bail qui met à la charge du preneur l'obligation d'effectuer les grosses réparations est illicite.**

Le code rural en son article L 411-69 al 2 prévoit toutefois que les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur sont assimilées aux améliorations.

En l'occurrence, il s'agit effectivement de grosses réparations issues de la vétusté du bâtiment mais également nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué. Elles sont à la charge du bailleur mais peuvent avec son accord être réalisées par le preneur.

Si le bailleur n'a pas la capacité financière de louer un bâtiment en état de servir à sa destination alors que M. Barousse peut le financer, il faut retranscrire cet accord au moyen d'une convention circonstanciée.

Concernant l'indemnisation des travaux réalisés par le fermier en fin de contrat

Le preneur sortant a le droit d'être indemnisé des constructions et améliorations faites sur le fonds en cours de bail.

Le régime de l'indemnité due au preneur sortant est aménagé par les articles L. 411-69 à L. 411-78 du code rural et de la pêche maritime. Ces textes spéciaux d'indemnisation écartent l'application des règles générales du code civil.

Les règles de l'indemnité de sortie sont d'ordre public. Les clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant ou au bailleur sont réputées non écrites (C. rur., art. L. 411-77).

Le régime de l'indemnité due au preneur sortant est aménagé par les articles L. 411-69 à L. 411-78 du code rural et de la pêche maritime. Ces textes spéciaux d'indemnisation écartent l'application des règles générales du code civil notamment le principe de l'enrichissement sans cause. Les textes dont il s'agit excluent ainsi pour le preneur sortant toute autre forme d'indemnisation que l'indemnité au preneur sortant, et ce, quel que soit le fondement juridique invoqué.

L'indemnité due au preneur sortant est égale au coût des travaux évalué à la date d'expiration du bail (donc actualisé) déduit des subventions perçues par le preneur (C. rur., art L 411-71) et d'un amortissement calculé selon une durée fixée par arrêté préfectoral.

En l'occurrence en Haute-Garonne, pour des travaux de maçonnerie et ossature et charpente métallique, la durée d'amortissement est de 30 ans.

M. Barousse a sollicité des devis qui portent le montant des travaux à environ 19.000 € et mentionne qu'il pourrait prétendre à une subvention de 40% du montant des travaux (*subvention pour laquelle M. Barousse s'engage à maintenir l'activité et conserver le bien sur une durée 5 ans à compter du versement de la subvention*).

Si les travaux sont terminés en septembre 2021 et si M. Barousse a perçu la subvention bâtiment et venait à cesser son activité au terme des 9 ans (soit 7,5 ans d'amortissement), le montant de l'indemnité serait de 8.550 € ((19.000 € x 60%) x 22,5/30ème).

Il est à noter que le GFA et M. Barousse sont liés par un bail de 9 ans qui ne peut être résilié par le fermier en cours de bail. Les parties sont engagés sur la durée et les conditions du contrat. Seul un accord amiable permet aux parties de modifier le contrat.

En tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation (C. rur., art. L. 411-71, 1°).

En l'occurrence, sauf pour les aménagements spécifiques à l'activité de houblon de M. Barousse, la valeur effective d'utilisation demeurera. Au terme du bail, le bâtiment pourra continuer d'être utilisé pour du stockage de matériel, matières, ...

La créance d'indemnité est, en principe, exigible immédiatement, c'est-à-dire au jour où le bail prend fin.

Toutefois, dans le cadre de la convention à conclure, les modalités de règlement de cette indemnité peuvent être aménagées par un échéancier.

Par exemple et/ou pour information, dans le cadre d'un contentieux, le juge peut accorder au bailleur un délai de grâce de deux ans pour procéder au règlement de l'indemnité.

Il peut être également envisagé, si M. Barousse est d'accord pour immobiliser sa créance certaine et exigible, de la constater et de l'apporter au capital social du GFA lequel lui attribuera en contrepartie des parts sociales.

Enfin, le fermier a 12 mois à compter de la fin du bail pour demander l'indemnité de preneur sortant. A défaut, la demande d'indemnité est prescrite.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Cathy RESSEGUIER

