



Droit et Gestion

Le preneur à bail peut être amené, pour les besoins de son exploitation, à réaliser des travaux qui améliorent le fond loué. Dès lors, il devient créancier d'une indemnité à l'encontre du bailleur. Créance que le bailleur lui devra à la fin de leur relation quelle que soit la manière dont le bail prend fin (non-renouvellement ou résiliation, article L. 411-69 du code rural).

Cette créance est due par le bailleur et non par le preneur entrant. Toutefois, le bailleur qui a payé l'indemnité peut demander au preneur entrant :

- Soit une majoration du fermage sous certaines conditions (article L. 411-76 dernier al. CR) ;
- Soit le remboursement de l'indemnité mais uniquement si celle-ci a été fixée par le juge (article L. 411-76 dernier al. CR).

Le preneur sortant, s'il souhaite être indemnisé des travaux entrepris, devra au préalable respecter certaines formalités notamment, informer son bailleur voire même obtenir en amont son autorisation. Quelles sont-elles ?

Des conditions préalables

Celui qui se prétend créancier d'une indemnité, doit être titulaire d'un bail et seules les améliorations réalisées pendant l'exécution du bail seront indemnisées (Cass. 3^{ème} civ., 14 novembre 1972). Aussi, le bailleur ne sera tenu d'indemniser que les travaux présentant un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation, à moins qu'il ne donne son accord pour la réalisation d'autres travaux (article L. 411-73 II CR).

En effet, l'ensemble des travaux ne sont pas indemnisables. L'article L. 411-69 alinéa 2 du code rural précise les améliorations ouvrant droit à indemnité. Il s'agit de l'ensemble des travaux ou investissements qui modifient matériellement le fonds loué et lui apportent une plus-value (constructions neuves, amélioration des bâtiments déjà existants, travaux excédent l'entretien normal du preneur, drainage, irrigation ...).

Pour obtenir cette indemnité, le preneur doit pouvoir en apporter la preuve d'où l'importance de la réalisation d'un état des lieux d'entrée. Toutefois, le preneur peut apporter la preuve de ses améliorations par tous moyens, précise l'article R. 411-15 CR. Il est important de noter que le preneur ne peut obtenir d'indemnité sur la part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention (article L. 411-73 CR).

En fonction de la nature des travaux, sauf à ce qu'ils soient d'ores-et-déjà prévus par une clause du bail, le preneur est obligé de respecter l'une des procédures suivantes : l'information préalable du bailleur ou son autorisation.

L'information du bailleur

Certains travaux ne nécessitent qu'une simple information auprès du bailleur (article L. 411-73 I. 1. CR), il s'agit :

- Des travaux d'amélioration de l'habitat consistant à mettre aux normes ces habitations ;
- Des « travaux figurant sur une liste établie par décision administrative pour chaque région naturelle ». Celle-ci est arrêtée par le préfet après avis de la commission consultative des baux ruraux. Elle ne peut comprendre que les travaux nécessités par les conditions locales et afférentes :
 - En ce qui concerne l'amélioration des bâtiments d'exploitation existants, à l'installation de l'eau et de l'électricité dans ceux-ci, à la protection du cheptel vif dans les conditions de salubrité et à la conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques ;
 - En ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol, à la participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation (1), ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle.
- Tous travaux (autres que ceux concernant les productions hors-sols et les plantations) dont la période d'amortissement, calculée dans les conditions fixées par l'article L. 411-71 CR, ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail restant à courir sans tenir compte d'un éventuel renouvellement. Soit pour un bail de 9 ans, une durée d'amortissement maximum de 15 ans si les travaux sont réalisés dès la 1^{ère} année (9 ans + 6 ans d'amortissements = 15 ans).

Concernant les travaux imposés par l'administration (mise aux normes des bâtiments d'exploitation hors-sols), le preneur notifie au bailleur la proposition de réaliser les travaux. Dans ce cas, le preneur est réputé disposé de l'accord du bailleur à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'information.

Deux mois avant l'exécution des travaux, le preneur devra communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif de ceux-ci. Ce dernier pourra décider soit de les prendre à sa charge, soit de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR) dans un délai de deux mois, s'il est en désaccord avec les travaux envisagés. Cette communication doit se faire soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR), soit par acte extrajudiciaire (article R. 411-16 CR).

L'autorisation du bailleur

Deux procédures sont à distinguer selon le type de travaux.

Pour les travaux de plantations, les constructions de bâtiments destinés à une production hors-sol, les travaux réalisés dans le cadre de cette production et les travaux réalisés pour la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, le preneur doit obtenir l'autorisation préalable du bailleur en lui notifiant sa proposition de travaux (par LRAR ou acte

extrajudiciaire). A défaut de réponse du bailleur dans les deux mois de la notification ou en cas de refus de sa part, les travaux pourront être autorisés par le TPBR.

Pour l'ensemble des autres travaux (réalisation de système de drainage ou d'irrigation individuel), non prévus par une clause du bail, le preneur doit obtenir l'autorisation du bailleur. Pour cela, il doit notifier son projet simultanément au bailleur et au comité technique départemental du siège d'exploitation. Ce comité a pour objectif de favoriser toute solution amiable entre le preneur et le bailleur, quand le premier décide de réaliser des travaux d'amélioration que le second s'y oppose.

Si le bailleur refuse ou s'il ne répond pas dans les deux mois de la notification, le preneur informe le comité technique départemental qui dispose à son tour de deux mois pour rendre son avis. Si ce dernier est favorable, le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour saisir le TPBR. Le preneur ne pourra exécuter les travaux que s'il a obtenu l'accord du bailleur ou, reçu un avis favorable du comité sans opposition du bailleur auprès du TPBR ou, être autorisé par le TPBR.

En revanche, le preneur n'a pas de recours en cas de refus du bailleur, pour la construction d'un bâtiment d'habitation sur le fond loué, en cas de refus du bailleur.

Pour l'ensemble de ces procédures, l'autorisation du bailleur doit être précise et ne pas présenter un caractère trop général au risque d'être remise en cause ultérieurement.

A défaut du respect de l'une de ces procédures, les travaux seront considérés comme irréguliers et ne seront pas indemnisés en fin de bail (2). La jurisprudence admet cependant qu'en cas « d'urgence exceptionnelle », le preneur soit fondé à ne pas respecter ces procédures (3). Mais à l'inverse, le preneur doit avoir à l'esprit que dans certains cas, le bailleur peut être indemnisé si des travaux irréguliers lui causent un préjudice (4).

Marie-Claire Barbier, avocate au cabinet Terrés, membre d'AGIRAGRI

⁽¹⁾ Pour les travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, le preneur doit joindre à sa proposition, notifiée au bailleur, l'engagement écrit d'acquitter les taxes syndicales correspondantes qui sont alors recouvrées par voie de rôle annexe. Dans ce cas, l'accord du bailleur emporte mandat d'être représenté par le preneur au sein de l'association syndicale ou foncière qui a la maîtrise des travaux.

⁽²⁾ 3^{ème} civ., 18 février 2014, n°12-26.258.

⁽³⁾ 3^{ème} civ., 13 mars 1991, n°89-14.352.

⁽⁴⁾ 3^{ème} civ., 8 avril 1992, n°90-19.925.

Les travaux prévus dans le bail

Lorsque le preneur sait dès la conclusion du bail rural qu'il va être amené à réaliser des travaux pour le besoin de son exploitation, il a tout intérêt à prévoir une clause dans le bail précisant que le bailleur autorise les travaux envisagés. Cela évitera au preneur de devoir l'informer ou obtenir son autorisation préalable et de risquer son éventuel refus.