



**HAL**  
open science

**Baux ruraux,**  
Benoît Grimonprez, Jean-Pierre Moreau

► **To cite this version:**

Benoît Grimonprez, Jean-Pierre Moreau. Baux ruraux,. JurisClasseur Baux ruraux, LexisNexis, 2019.  
hal-02020333

**HAL Id: hal-02020333**

**<https://hal.science/hal-02020333v1>**

Submitted on 3 Apr 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## --FASCICULE-----

Conc. 31E, Folio 574526, Cote 05,2014,  
Coll. BA 0, Mac 148, Fasc. 270  
Coll. CI 0, Mac 401, 1763 à 1778, Fasc. 130  
Coll. FN 0, Mac 207, V° Baux ruraux, Fasc. 90

<b>Titre fascicule</b>	Baux ruraux
<b>Sous-titre 1</b>	Conséquences de la fin du bail

Auteur	
<b>Prénom</b>	Jean-Pierre
<b>Nom</b>	Moreau
<b>Qualité</b>	Docteur en droit

Auteur	
<b>Actualisation</b>	Actualisé par
<b>Prénom</b>	Benoît
<b>Nom</b>	Grimonprez
<b>Qualité</b>	Professeur d'université
<b>Qualité</b>	Institut de droit rural de Poitiers

## --POINTS-CLÉS-----

1. - **Travaux irréguliers.** – Si les formalités préalables à l'exécution des travaux n'ont pas été observées, le preneur ne peut prétendre au bénéfice d'une indemnité (*V. n° 6, 32 et 64*).
2. - **Cession des améliorations.** – Les améliorations apportées au fonds loué par le preneur sont cessibles dans les conditions prévues par l'article L. 411-75 du Code rural et de la pêche maritime, c'est-à-dire lorsque le bail peut être régulièrement cédé ou mis à disposition (*V. n° 11 à 17*).
3. - **Ordre public.** – Les clauses tendant à supprimer ou à restreindre les droits conférés par les articles L. 411-69 et suivants du Code rural et de la pêche maritime au preneur sortant ou au bailleur sont réputées non écrites (*C. rur., art. L. 411-77. – V. n° 18*).
4. - **Vente du bien loué.** – En cas de vente amiable du bien loué, l'acquéreur doit être averti par le notaire chargé de la vente qu'il supportera, à la sortie du preneur, l'indemnité éventuellement due à celui-ci (*C. rur., art. L. 411-69, al. 3. – V. n° 31*).
5. - **Fumures et arrière-fumures.** – Les fumures et arrière-fumures qui ont un effet susceptible de se prolonger après le départ du preneur sont des améliorations culturales (*V. n° 46, 82 et 123 à 125*).
6. - **Preuve des améliorations.** – Elle résulte soit d'un état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du Code rural et de la pêche maritime, soit de

tout autre moyen de preuve admis par le droit commun (*C. rur., art. R. 411-15, al. 1er.*  
– *V. n° 49 à 52*).

7. - **Plantations et constructions de bâtiments destinés à une production hors sol.** – Elles doivent être autorisées par le bailleur avant le début des travaux (*C. rur., art. L. 411-73-I, 2.* – *V. n° 63 et 64*).

8. - **Construction d'une maison d'habitation.** – Le preneur ne peut construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur le fonds loué que s'il a obtenu au préalable l'accord écrit du bailleur (*C. rur., art. L. 411-73-I, 2.* – *V. n° 67*).

9. - **Dégradation du bien loué.** – Dans ce cas, le propriétaire a droit à l'expiration du bail à une indemnité égale au montant du préjudice subi (*C. rur., art. L. 411-72.* – *V. n° 101 à 104*).

## --SOMMAIRE GÉNÉRÉ-----

## --INDEX ALPHABÉTIQUE-----

Accession différée, 9  
Accession immédiate, 9  
Action directe (de l'entrant contre le sortant), 120  
Agent immobilier (Responsabilité), 125  
Améliorations culturelles, 12, 51, 80  
Améliorations foncières, 47, 80  
Améliorations incorporées au sol, 39, 40, 75, 78  
Amortissement, 18, 59, 77 à 80  
Arrière-jouissance du preneur sortant, 121  
Autorisation du bailleur (pour l'exécution des travaux), 63 à 67  
Avant-jouissance du preneur entrant, 121  
Bail cessible hors du cadre familial, 17  
Bail de petites parcelles, 22  
Bailleur usufruitier, 30, 66  
Barème national d'amortissement, 77  
Bâtiments d'élevage hors sol, 12, 63  
Calcul de l'indemnité, 71 à 87  
Caractère d'ordre public de la réglementation, 18  
Cession des améliorations, 11 à 17, 124  
Cession de bail, 11, 23  
Cession d'éléments mobiliers, 126  
Cessions prohibées, 14, 23, 126, 127  
Comité technique départemental, 68 à 70  
Compte de sortie, 1  
Construction d'un bâtiment d'habitation, 67  
Constructions édifiées sur le terrain d'autrui, 6  
Convention d'occupation précaire, 21  
Créancier (de l'indemnité), 21 à 29  
Débiteur (de l'indemnité), 30, 31  
Décès du preneur, 24  
Délais de paiement, 89  
Dissolution d'une EARL, 26  
Donation, 14, 30  
Donation-partage, 30

Drainage, 37, 40, 58  
Droit à l'indemnité, 19 à 70  
Droit de préemption, 27  
Droit de renouvellement, 21, 89  
Droit de reprise, 21, 84, 89  
Droits à paiement unique (DPU), 105  
Droits de plantation et de replantation, 42, 100, 104  
EARL, 26  
Enrichissement sans cause, 6  
Expertise, 52  
Expertise de sortie, 97  
Expropriation, 28  
Facilités de paiement (de l'indemnité), 94  
Formalités préalables à l'exécution des travaux, 53 à 70  
Fumures et arrière-fumures, 46, 82, 123 à 125  
GAEC, 11  
Gros œuvre d'un bâtiment, 35  
Incendie, 85  
Indemnité  
    Facilités de paiement, 94  
    Incidences du paiement, 95, 96  
    Paiement, 88, 96  
    provisionnelle, 90, 92, 93  
Indemnité d'occupation, 98  
Installation d'équipements photovoltaïques, 63  
Intérêts moratoires, 74  
Irrigation, 40, 58  
Liquidation judiciaire d'une société locataire, 25  
Main-d'œuvre du preneur, 73  
Maintien dans les lieux, 90 à 92  
Majoration du fermage, 95  
Mise à disposition (au profit d'un GAEC ou d'une société à objet principalement agricole), 11  
Mobil home, 67  
Nature des droits du preneur sur les améliorations, 8 à 10  
Nature des travaux indemnifiables, 38 à 48  
Notaire (Responsabilité), 125  
Nue-propiété, 30  
Obligation du bailleur d'assurer la permanence et la qualité des plantations, 41  
Occupant sans titre, 21  
Opérations collectives de drainage et d'irrigation, 58  
Ordre public, 18  
Paiement de l'indemnité, 88 à 96  
    Date du paiement, 88  
    Délais de paiement, 89  
    Facilités de paiement, 94  
    Incidences du paiement, 95, 96  
Pailles et engrais, 111 à 118, 122  
Partage de communauté, 29  
Préemption (des droits de replantation), 104  
Permis de construire, 36, 65  
Perte de quotas, 103  
Perte des droits de replantation, 104  
Petites parcelles, 22  
Plan d'inventaire, 52  
Plantations, 41, 42, 63, 64, 79

Preneur sortant et preneur entrant (Rapports), 3, 119 à 127  
Preuve des améliorations, 49 à 52  
Preuve des améliorations culturelles, 51  
Preuve des améliorations effectuées par le prédécesseur du preneur, 96  
Prix (en cas de cession des améliorations), 14  
Procédure collective, 110  
Quota betteravier, 45, 103  
Quota laitier, 45, 103  
Règlement de l'indemnité, 88 à 96  
Remboursement par le preneur entrant, 95  
Remise en état du fonds, 33  
Renonciation à un droit acquis, 19  
Renouvellement du bail, 21, 89  
Réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment, 38  
Répétition des sommes indûment versées, 126, 128  
Reprise, 21, 84, 89  
Résiliation, 21  
Restitution du cheptel vif et mort, 106 à 110  
Restitution du fonds loué, 98 à 104  
Restitution du matériel, 109, 110  
Restitutions dues au propriétaire, 97 à 105  
Sanctions des travaux irréguliers, 33  
Sous-location, 23  
Stabulation libre, 12, 68  
Subrogation (en cas de cession des améliorations), 15  
Subvention, 85  
Terres incultes, 19, 87  
Travaux d'amélioration de l'habitat, 56, 57  
Travaux conférant au bailleur une simple faculté d'opposition, 55 à 61  
Travaux de défrichement, 87  
Travaux effectués avec des fonds communs, 29  
Travaux figurant sur une liste établie par arrêté préfectoral, 58  
Travaux irréguliers, 33  
Travaux libres (Suppression de la catégorie), 54  
Travaux de mise en conformité, 38, 62, 83  
Travaux ouvrant droit à indemnité, 32 à 52  
Travaux pouvant être soumis au comité technique départemental, 68 à 70  
Travaux prévus par l'article L. 411-29 du Code rural et de la pêche maritime, 48  
Travaux somptuaires, 86  
Travaux subordonnés à une autorisation du bailleur, 63 à 67  
Travaux de transformation du sol, 43, 80, 81  
Urgence exceptionnelle, 32  
Usufruit, 30  
Usufruitier, 30, 66  
Utilité des travaux pour l'exploitation, 34  
Valeur effective d'utilisation, 76  
Vente amiable du bien loué, 30, 31  
Vente du bien loué par adjudication, 31

## Introduction

---

### 1. - Éléments du compte de sortie

La fin du bail donne lieu à l'établissement d'un compte (sur la question, *V. essentiellement R. Savatier, Les baux ruraux, Coédition Dalloz-Defrénois 1973, n° 322 s.*). Le preneur est en droit de prétendre à certaines indemnités, notamment pour les améliorations apportées au fonds. Il peut, en revanche, être tenu au paiement de dommages-intérêts lorsqu'il n'est pas en mesure d'assurer, dans les conditions prévues par la loi, les restitutions qui lui incombent. Au débit du fermier sortant viennent aussi, le cas échéant, les fermages impayés et les indemnités mises à sa charge en cas de résiliation ou de refus de renouvellement pour mauvaise exploitation. En tout cas, les éléments du compte de sortie forment un ensemble indivisible : chacune des parties ne saurait prétendre qu'au règlement du solde net (*R. Savatier, préc.*).

### 2. - Expertise de sortie

Pour dresser le compte de sortie, il faut nécessairement comparer l'état du bien loué lors de l'entrée en jouissance du preneur et au moment de son départ. Mais si le Code rural et de la pêche maritime (*art. L. 411-4, al. 3*) exige, en principe, un état des lieux lors de la conclusion du bail, il ne consacre aucune disposition à l'expertise de sortie (*V. sur ce point n° 97*). Celle-ci constitue pourtant le seul moyen d'effectuer la comparaison permettant de déterminer les droits respectifs des parties. Par ailleurs, lorsque le départ du preneur coïncide avec l'arrivée d'un nouveau fermier, il paraît possible d'effectuer simultanément les expertises de sortie et d'entrée (sur les avantages de cette solution, *V. R. Savatier, préc. n° 1, spéc. n° 81 et 325*).

### 3. - Rapports entre preneur sortant et exploitant entrant

La fin du bail se traduit pour l'essentiel par un apurement des comptes entre le bailleur et le preneur sortant. Un autre problème ne doit pas pour autant être négligé. La transition entre les exploitants successifs (preneur sortant et preneur entrant ou propriétaire) doit être organisée. La matière est régie par des textes du Code civil – les articles 1777 et 1778 – qui laissent une large place aux usages locaux (sur la question, *V. n° 121*).

### 4. - Plan

On étudiera successivement :

- l'indemnité due au preneur sortant pour les améliorations apportées au fonds (I) ;
- les autres conséquences de la fin du bail (II).

## I. - Indemnité due au preneur sortant pour les améliorations apportées au fonds

---

### 5. - Évolution de la législation

Afin d'inciter le fermier à apporter des améliorations au fonds, le statut du fermage avait posé le principe d'une indemnité au profit du preneur, quelle que soit la cause ayant mis fin au bail. À vrai dire, les détails de la réglementation ne donnaient pas satisfaction aux intéressés. La matière de l'indemnité de sortie a donc été modifiée par les lois des 12 juillet 1967, 15 juillet 1975, 1er août 1984, 30 décembre 1988 et 9 juillet 1999 (*V. aujourd'hui C. rur., art. L. 411-69 à L. 411-78 et R. 411-14 à R. 411-27*). Les rédacteurs de ces textes ont eu le souci de mieux assurer la sécurité des investissements effectués par les preneurs ; ils se sont attachés à perfectionner les modalités de calcul du montant de l'indemnité tout en assouplissant les formalités d'autorisation préalables à l'exécution des travaux.

## 6. - Exclusion de tout autre mode d'indemnisation

Le Code rural et de la pêche maritime prévoit des règles spéciales d'indemnisation du fermier sortant. Celui-ci n'est donc pas fondé à invoquer les dispositions générales de l'article 555 du Code civil. Telle est la solution admise par les tribunaux (*Cass. 3e civ., 22 juin 1988, sol. impl. : JCP N 1989, II, p. 85, n° 6, obs. J.-P. Moreau*) et préconisée par une doctrine quasi unanime (*G. Chesné, La liberté économique du preneur : RD rur. 1985, p. 263, spécialement, p. 264, 2e col. – Ch. Dupeyron, Droit agraire, 1er vol. Droit de l'exploitation, Economica, 2e éd. 1994, n° 548. – L. Lorvellec et F. Collart Dutilleul, Les baux ruraux, Sirey immobilier 1993, n° 552. – L. Rozès, Les travaux et constructions du preneur sur le fonds loué : LGDJ 1976, n° 148. – Mais contra G. Perraudau, Le fermier sortant peut-il dans certains cas prétendre à l'indemnité prévue à l'article 555 du Code civil ? : Rev. loyers 1985, p. 368 s.*).

La théorie de l'enrichissement sans cause n'est pas davantage applicable en raison de son caractère subsidiaire. La Cour de cassation censure, par exemple, les décisions par lesquelles les juges du fond relèvent que les travaux d'amélioration ont enrichi injustement le propriétaire et allouent une indemnité au preneur alors que celui-ci n'a pas respecté la procédure d'autorisation prévue par la loi (*Cass. soc., 11 janv. 1952 : D. 1952, p. 796 ; RTD civ. 1953, p. 122, obs. J. Carbonnier. – Cass. soc., 7 juin 1956 : Bull. civ. 1956, IV, n° 517. – CA Nîmes, 6 févr. 1990 : JurisData n° 1990-060006*).

## A. - Observations liminaires

---

### 7. - Généralités

L'étude de l'indemnité due au preneur sortant suppose l'examen préalable de certaines difficultés propres aux travaux d'amélioration. Deux d'entre elles méritent de retenir ici brièvement l'attention : celle de la nature du droit du preneur sur ses améliorations et celle de la cession des améliorations.

### 1° Nature du droit du preneur sur les améliorations

#### 8. - Position du problème

Que pendant la durée du bail le preneur à ferme ait un droit sur ses améliorations, la solution s'impose très certainement. Mais il reste à préciser la nature de ce droit. S'agit-il d'une propriété temporaire ou d'un simple droit de créance à l'encontre du bailleur ? La question n'a pas reçu de réponse décisive de la part du législateur et divise profondément la doctrine.

Pour une partie de celle-ci, il ne serait pas forcément opportun que le preneur dispose, en cours de bail, d'un droit de propriété sur ses améliorations. Cette qualification ne lui conférerait que des prérogatives illusoires (sur ce point, *V. J.-P. Moreau, Le droit du preneur à ferme qui a apporté des améliorations au fonds loué : propriété temporaire ou droit de créance ? in Écrits en hommage à G. Cornu : PUF, 1994, p. 333 s., V. spéc. p. 340 à 342*). Il paraît en revanche indispensable de lui reconnaître au moins la qualité de créancier du bailleur (en faveur de cette solution, *V. G. Chesne, La liberté économique du preneur : RD rur. 1985, p. 263, spéc. note 28. – L. Lorvellec, Commentaire de la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 : ALD 1990, p. 166, spéc. n° 53. – Note anonyme : RD rur. 1993, « Notez bien », p. 52*). On objecte parfois que le fermier n'a rien d'autre qu'une « créance éventuelle ». De fait, il faut attendre la fin du contrat pour savoir si une somme est due par le bailleur et fixer le montant de celle-ci. Tout dépend d'éléments qui ne peuvent être appréciés qu'à ce moment (amortissement, nature de l'éviction, possibilité d'utilisation future des aménagements, etc.). Mais l'incertitude ne concerne que le quantum de l'indemnité et c'est uniquement à ce titre que la créance peut être tenue pour « éventuelle ». Le principe de l'indemnisation, en revanche, est

acquis au preneur dès la réalisation des travaux à condition que les formalités d'autorisation ou de notification au propriétaire aient été respectées.

## 9. - Tergiversation jurisprudentielle

En droit commun du louage d'immeubles, il est admis depuis longtemps par les tribunaux qu'en l'absence de convention particulière, le preneur demeure propriétaire pendant la durée du bail des ouvrages qu'il a réalisés (*Cass. 1re civ., 1er déc. 1964 : JCP G 1965, II, 14213, note P. Esmein ; RTD civ. 1965, p. 373, obs. J.-D. Bredin. – Cass. 2e civ., 23 nov. 1966 : JCP G 1967, II, 15169, note J. Bigot. – Cass. 1re civ., 5 janv. 1968 : Bull. civ. 1968, I, n° 5. – Cass. 1re civ., 23 oct. 1990 : Bull. civ. 1990, I, n° 217*). Qui plus est, la loi complémentaire agricole du 23 janvier 1990 a introduit dans le Code rural une disposition – l'article L. 411-75 – consacrant implicitement le même principe puisque le fermier a été autorisé dans certains cas à céder les améliorations apportées au fonds loué. Pourtant, un doute continuait de subsister. C'est que la troisième chambre civile de la Cour de cassation, en matière de baux ruraux, faisait prévaloir des solutions apparemment incompatibles avec la reconnaissance d'une propriété temporaire au profit du preneur. D'une part, il résultait de plusieurs arrêts que le fermier, en cours de location, « n'est ni propriétaire de ses ouvrages, ni créancier du bailleur » (*Cass. 3e civ., 13 mai 1986 : RD rur. 1986, p. 436 ; JCP N 1987, II, p. 54, n° 14, obs. J.-P. Moreau. – Cass. 3e civ., 14 févr. 1990 : RD rur. 1990, p. 294. – Cass. 3e civ., 21 oct. 1992 : JCP N 1993, II, p. 146, n° 2. – Cass. 3e civ., 27 janv. 1993 : RD rur. 1993, p. 282 et p. 486, obs. P. Ourliac*). D'autre part, une doctrine quasi unanime affirmait que les importantes décisions relatives aux droits de plantation de vignes avaient consacré le principe de « l'accession immédiate » des améliorations au profit du bailleur (*Cass. 3e civ., 7 janv. 1998, V. spécialement le troisième moyen : Bull. civ. 1998, III, n° 2 ; Dr. et patrimoine déc. 1998, p. 103, note F. Roussel. – Cass. 3e civ., 18 nov. 1998, deux espèces : Bull. civ. 1998, III, n° 217 et 218 ; JCP N 1999, p. 354, note D. Rochard ; JurisData n° 1998-004360 et 1998-004361. – Cass. 3e civ., 24 mars 1999 : JurisData n° 1999-001234 ; D. 2000, p. 139, concl. av. gén. J.-F. Weber et note E. Agostini et F. Roussel ; Bull. civ. 1999, III, n° 77 ; JCP N 1999, p. 1054, note Ch. Pitaud. – Cass. 3e civ., 10 nov. 1999 : JurisData n° 1999-003930 ; Bull. civ. 1999, III, n° 212 ; JCP G 2000, II, n° 10328, note F. Roussel. – Cass. 3e civ., 10 nov. 2004, n° 03-14.592 : JurisData n° 2004-026992 ; JCP N 2005, 1414, note F. Roussel*).

À l'inverse selon certains, la Cour de cassation, dans ses décisions concernant les droits de plantation de vignes, n'aurait pas voulu vraiment trancher la question de la propriété des améliorations faites par le preneur sur le fonds (*D.-G. Brelet, Le droit du bailleur à ferme sur les améliorations : propriété immédiate ou différée ? : JCP N 2001, p. 1514, spéc. p. 1516, 2e col.*). Preuve est que, dans un arrêt au moins, la Haute Juridiction avait nettement décidé que le bailleur n'accède qu'en fin de location à la propriété des améliorations (*Cass. 3e civ., 16 déc. 1997 : RD rur. 1998, p. 131, 238 et 242*). Elle relevait alors que le bailleur, disposant d'un droit d'accession à la fin du bail, y avait renoncé et ainsi permis au preneur sortant de céder valablement à son successeur un hangar de stabulation libre régulièrement construit (*V. dans le même sens CA Angers, 12 juin 2012, n° 11/00674, 11/00760 : JurisData n° 2012-018281*).

## 10. - Épilogue

La question semble définitivement réglée depuis que la Cour de cassation a reconnu que, sauf convention contraire, les plantations (arbres en l'espèce) faites par le preneur lui appartiennent pendant la durée du bail en cours, l'accession du bailleur à leur propriété se produisant au jour du renouvellement du contrat (*Cass. 3e civ., 23 nov. 2017, n° 16-16.815 : JurisData n° 2017-023612 ; JCP N 2017, 1341, note B. Grimonprez*). Toutes les sortes d'améliorations sont ainsi



traitées de façon identique, avec l'affirmation sans équivoque d'un droit de superficie temporaire du fermier sur celles qu'il a élevées sur le fonds loué. Cette position n'empêche cependant pas de considérer que le locataire est également créancier vis-à-vis du bailleur de l'indemnité de sortie de ferme.

## **2° La question semble définitivement réglée depuis que la Cour de cassation a reconnu que, Cession des améliorations**

### **11. - Cas prévus par la loi**

Le régime des améliorations apportées par le preneur au fonds loué a été sensiblement modifié par des dispositions introduites dans le Code rural et de la pêche maritime (*art. L. 411-75*) par la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990. Lorsqu'il transmet son bail en vertu des articles L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime (cession au profit du conjoint, du partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'un descendant) ou L. 411-38 du même code (apport du droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants), le fermier peut céder les améliorations au nouvel exploitant. La même prérogative a été reconnue à l'associé qui met les biens dont il est locataire à la disposition d'un GAEC ou d'une société à objet principalement agricole dans les conditions prévues par les articles L. 323-14 et L. 411-37 du Code rural et de la pêche maritime (*sur la question, V. J. Foyer, L'adhésion d'un preneur à une société d'exploitation ; apport et mise à disposition : RD rur. 2008, Dossier, 24, spécialement n° 33 à 35*).

### **12. - Améliorations visées**

Les améliorations pouvant être cédées sont celles « *qui ont été faites sur le fonds par le preneur sortant et qui lui ouvrent droit, au terme du bail, à l'indemnité prévue par l'article L. 411-69 du Code rural et de la pêche maritime* » (*C. rur., art. L. 411-75, al. 1er*) ; il faut donc que les travaux aient été exécutés dans des conditions régulières.

Par ailleurs, la règle de l'article L. 411-75 s'applique – semble-t-il – à l'ensemble des améliorations c'est-à-dire non seulement aux ouvrages suffisamment distincts de l'immeuble loué (hangars, bâtiments d'élevage hors sol, stabulations libres, plantations, etc.) mais aussi aux améliorations incorporées au sol (améliorations culturales ou travaux de drainage par exemple). Dans ce dernier cas cela dit, la cession est beaucoup plus difficile à concevoir dans la mesure où il n'existe pas vraiment de droit de propriété superficière sur de tels biens ; c'est plutôt ici la créance d'indemnité qui paraît transmise au successeur (*sur la question, V. Ch. Dupeyron, préc. n° 6, spéc. n° 579. – J.-M. Gilardeau et J.-A. Jodier, Les successions dans le monde agricole : Litec et Éditions France agricole, 1992, p. 186*).

### **13. - Caractère facultatif de la cession des améliorations ?**

Selon l'article L. 411-75 du Code rural et de la pêche maritime, les améliorations faites sur le fonds « peuvent », dans des cas précis (*V. n° 11*), être cédées au preneur entrant. La cession des améliorations présente donc un caractère facultatif. Lorsque, par exemple, il cède son bail à l'un de ses proches dans les conditions définies par la loi, le preneur peut s'abstenir de transférer au bénéficiaire de l'opération les améliorations (constructions, plantations) apportées au fonds loué. Est-ce à dire qu'il les conserverait le temps du bail restant à courir, jusqu'à l'accession du bailleur ? Il faudrait alors considérer qu'il en donne la jouissance au cessionnaire du bail via une sorte de nouveau louage superposé au premier ! La pratique ne confirme pas ce genre de montage. Plus vraisemblablement, les améliorations qui ne sont pas transférées avec le bail reviennent dans le patrimoine du bailleur. Auquel cas le cédant reste seulement titulaire de la créance d'indemnité.

#### **14. - Prix de cession**

La cession des améliorations peut prendre soit la forme d'une donation, soit celle d'une vente (*J.-M. Gilardeau et J.-A. Jodier, préc. n° 12, p. 186*). Dans ce dernier cas, elle ne saurait être consentie à n'importe quel prix. En doctrine, on affirme généralement que « le prix de vente ne saurait excéder le montant de l'indemnité de sortie potentiellement exigible au moment où intervient la transaction » (*RD rur. 1993, « Notez bien », p. 52, note anonyme. – Ch. Dupeyron, préc. n° 6, spéc. n° 578*). En tout cas, une chose est sûre : une surestimation pourrait être tenue pour une cession prohibée du droit au bail. L'article L. 411-75 du Code rural et de la pêche maritime prévoit également que le transfert des améliorations est susceptible de donner lieu à l'attribution de parts sociales au profit du cédant en cas d'apport en société du droit au bail dans les conditions fixées par l'article L. 411-38 du Code rural et de la pêche maritime ou de mise à disposition d'une société des biens loués.

#### **15. - Subrogation au profit du cessionnaire**

Le cessionnaire des améliorations est subrogé dans les droits à l'indemnité que le cédant aurait pu exercer en fin de bail vis-à-vis du bailleur (*C. rur., art. L. 411-75, al. 3 et 5*). Cette règle doit évidemment être écartée – même si la loi ne le précise pas – lorsque la mise à disposition du bien loué au profit d'une société prend fin avant l'expiration du bail notamment en cas de dissolution de cette société ou de retrait du preneur. Ce dernier reprend son apport et retrouve ainsi son droit à indemnité.

#### **16. - Application de l'article L. 411-75 du Code rural aux baux en cours**

Dans un arrêt remarqué du 24 juin 1992 (*Cass. 3e civ., 24 juin 1992 : RD rur. 1992, p. 424 ; JCP N 1993, II, p. 61, note H. Thuillier et p. 146, n° 2, spécialement 2e esp. citée, obs. J.-P. Moreau*), la Cour de cassation avait jugé que « les dispositions de la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 n'ont aucun caractère interprétatif ». Aussi en avait-on généralement déduit que l'article L. 411-75 du Code rural ne pouvait régir que les locations conclues ou renouvelées depuis la loi de 1990. La loi de modernisation agricole n° 95-95 du 1er février 1995 a mis un terme aux difficultés. Son article 32-II énonce en effet que « l'article L. 411-75 du Code rural est applicable aux baux en cours ».

#### **17. - Bail cessible hors du cadre familial**

Sur les problèmes posés par la cession des améliorations apportées par le preneur au fonds loué en cas de bail cessible hors du cadre familial, voir *F. Roussel, JCl. Baux ruraux, fasc. 415 ou JCl. Civil Code, Art. 1763 à 1778, fasc. 255*.

### **B. - Droit à l'indemnité**

---

#### **18. - Caractère d'ordre public de la réglementation**

La réglementation relative à l'indemnité de sortie est d'ordre public. La solution découle principalement de l'article L. 411-77 du Code rural et de la pêche maritime qui répute non écrites « toutes clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant ou au bailleur » (*V. aussi les dispositions générales C. rur., art. L. 415-12*).

Sur le fondement de ce texte, il a été jugé que le fermier sortant peut obtenir une indemnité pour l'édification d'un hangar même s'il s'est engagé formellement dans sa lettre sollicitant l'autorisation d'exécuter les travaux à ne réclamer en aucun cas au propriétaire les frais de construction (*Cass. 3e civ., 8 déc. 1982 : Rev. loyers 1983, p. 151 ; Bull. civ. 1982, III, n° 245 ; JCP G 1983, IV, 66 ; Defrénois 1983, art. 33093, p. 843, note G. Vermelle ; RD rur. 1984, p. 52*). Ensuite, lors du renouvellement du contrat, le tribunal paritaire peut supprimer,

en raison de la renonciation à l'indemnité légale de sortie, la clause du bail antérieur prévoyant que « toutes les améliorations effectuées par le preneur sur la ferme louée resteront acquises au bailleur sans aucune indemnité ni remboursement de sa part » (*Cass. 3e civ., 16 févr. 1982 : Bull. civ. 1982, III, n° 46 ; RD rur. 1982, p. 481*). Enfin sont également illicites les clauses par lesquelles les parties retiennent des modalités d'indemnisation du preneur moins favorables que celles de la loi (*Cass. 3e civ., 11 janv. 1989 : RD rur. 1989, p. 215 ; JCP N 1990, II, p. 76, n° 6, obs. J.-P. Moreau. – Cass. 3e civ., 30 mai 1996, Épx M. c/ Dame de la S. et a.*).

#### Attention -----

L'article L. 411-77 du Code rural et de la pêche maritime ne tend pas seulement à la protection du preneur. L'ordre public qu'il consacre a un caractère bilatéral ; les clauses restrictives des droits du propriétaire sont illicites. Il en est ainsi de la stipulation d'un bail énonçant que le preneur sera indemnisé « sans que puisse intervenir la notion d'amortissement » (*Cass. 3e civ., 14 oct. 1981 : Bull. civ. 1981, III, n° 157 ; JCP N 1982, II, p. 180, n° 6, obs. J.-P. Moreau. – V. toutefois C. rur., art. L. 411-71, 4°*).

#### Fin de Attention -----

### 19. - Renonciation du preneur au bénéfice de l'indemnité

La loi ne prohibe pas les renoncements à un droit acquis. Lorsque, par exemple, la renonciation du preneur au bénéfice de l'indemnité à laquelle il peut prétendre intervient après la réalisation des travaux, elle doit être tenue pour valable (*Cass. soc., 1er juin 1961 : Bull. civ. 1961, IV, n° 587. – Cass. soc., 3 mai 1967 : Bull. civ. 1967, IV, n° 358. – Sur la nullité d'une renonciation antérieure à l'exécution des travaux, V. Cass. 3e civ., 21 févr. 1990 : Bull. civ. 1990, III, n° 55*). Mais il va de soi que la renonciation doit être annulée lorsque le locataire a fait l'objet d'une pression importante constitutive de violence de la part des bailleurs (*CA Rouen, 17 févr. 2004, n° 02/04488 : JurisData n° 2004-237131*). Et il convient également d'admettre que s'il a renoncé en application d'une transaction à percevoir une indemnité pour les améliorations apportées au fonds loué, le preneur conserve le droit de demander une indemnité pour les améliorations postérieures à la transaction (*CA Bordeaux, 6 déc. 2012 : JurisData n° 2012-032790*).

Sur le cas particulier de l'indemnité pour la mise en culture des terres incultes, en friche ou en mauvais état de culture, voir n° 87.

### 20. - Prescription de l'action en paiement de l'indemnité

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 a complété l'article L. 411-69 du Code rural et de la pêche maritime par un alinéa ainsi rédigé : « La demande du preneur sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois à compter de la date de fin de bail, à peine de forclusion ».

### 1° Créanciers et débiteurs de l'indemnité

#### a) Créanciers

### 21. - Preneur d'un bien rural

Selon l'article L. 411-69, alinéa 1er, du Code rural et de la pêche maritime, « 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 ».

Il résulte tout d'abord de ce texte que le droit à indemnité suppose l'existence d'un bail. Aussi l'occupant sans titre ne peut-il se prévaloir des dispositions des articles L. 411-69 et suivants du Code rural (*Cass. 3e civ., 14 nov. 1972 : Bull. civ. 1972, III, n° 591 ; D. 1973, somm. p. 54*) ; de la même façon, le bénéficiaire d'une convention d'occupation précaire ne saurait réclamer une indemnité (*Cass. 3e civ., 16 avr. 1970 : Bull. civ. 1970, III, n° 241*).

Ensuite, pour apprécier si le preneur a droit à une indemnité de sortie, il faut se placer à la date d'expiration du bail et non à la date du départ effectif de ce preneur (*Cass. 3e civ., 22 nov. 1989 : JCP N 1990, II, p. 250, n° 4, 2e esp. citée, obs. J.-P. Moreau. – Cass. 3e civ., 22 janv. 1997 : RD rur. 1997, p. 68 et 318*).

Mais il importe peu que la location ait pris fin à la suite d'un départ volontaire du preneur, d'un refus de renouvellement, d'une reprise effectuée par le propriétaire ou de l'exercice d'une action en résiliation (*Cass. soc., 12 juill. 1950 : Rev. fermages 1950, p. 478. – Cass. soc., 24 mai 1955 : JCP G 1956, II, 9068 ; Rev. fermages 1955, p. 360. – CA Nîmes, 18 févr. 1997 : JurisData n° 1997-030141. – Dans le cas d'une résiliation amiable, V. Cass. soc., 9 juill. 1951 : Bull. civ. 1951, III, n° 562*).

En cas de renouvellement du bail, l'indemnisation du preneur est reportée à l'époque de sa sortie de ferme (*C. rur., art. L. 411-56*). Cela fait dire qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des améliorations pour fixer le prix du bail renouvelé (*Cass. soc., 6 mars 1958 : Bull. civ. 1958 IV, n° 327. – Cass. soc., 18 oct. 1962 : Bull. civ. 1962, IV, n° 734. – Cass. 3e civ., 6 mai 1970 : Bull. civ. 1962, III, n° 315. – Cass. 3e civ., 9 déc. 1980 : Rev. loyers 1981, p. 144, obs. J.V. ; JCP N 1981, prat. n° 8027. – Cass. 3e civ., 5 mars 1985 : JCP N 1985, II, p. 229, n° 12*). Après une période de flottement (*Cass. 3e civ., 27 sept. 2006, n° 05-13.981 : JurisData n° 2006-035146 ; RD rur. 2007, comm. 177, note S. Crevel*), la Cour de cassation a nettement affirmé cette solution dans plusieurs décisions récentes (*Cass. 3e civ., 6 juill. 2017, n° 16-15.607 : JurisData n° 2017-013617. – Cass. 3e civ., 5 avr. 2018, n° 17-15.832. – Sur la question : M.-P. Madignier, Incidence des améliorations supportées par le preneur sur le prix du bail rural : RD rur. 2018, étude 12*). Ne commet donc pas de faute le bailleur qui s'abstient, lors des renouvellements successifs, de réclamer une augmentation du loyer correspondant à la valeur « améliorée » du fonds loué.

#### Attention -----

En cas de contestation, la créance née de la mise en œuvre des dispositions des articles L. 411-69 et suivants du Code rural « n'existe que du jour où elle est accordée judiciairement, le preneur évincé n'ayant, jusqu'à la décision de justice qui fixe l'indemnité de sortie, ni titre, ni créance, ni droit reconnu dont il puisse se prévaloir » (*Cass. 3e civ., 21 oct. 1992 : JCP N 1993, II, p. 146, n° 2, spécialement 1re esp. citée*).

#### Fin de Attention -----

## 22. - Baux de petites parcelles

Si les baux de petites parcelles (*C. rur., art. L. 411-3*) échappent à certaines règles du statut du fermage, ils demeurent en revanche soumis aux dispositions des articles L. 411-69 à L. 411-78 du Code rural (*Cass. soc., 11 janv. 1952 : Rev. fermages 1952, 92 ; S. 1953, I, 38*).

## 23. - Cessionnaire du bail et sous-preneur

La jurisprudence dénie le droit à indemnité au cessionnaire du bail ou au sous-preneur en raison du caractère en principe illicite des cessions de bail et des sous-locations.

Cette solution appelle trois observations :

- dans le cas d'une cession de bail autorisée par la loi, le cédant ou le cessionnaire peut prétendre à une indemnité s'il a apporté des améliorations au fonds loué. Toutefois, la cession ne rend pas immédiatement exigible l'indemnité. Celle-ci ne pourra être réclamée par le cédant que lors de l'expiration normale du bail (*Cass. soc.*, 14 mars 1952 : *JCP G* 1953, II, 7528, note P. Ourliac et M. de Juglart, V. spécialement 3e esp.) Il n'est pas inutile, en outre, d'indiquer ici qu'en cas de cession du bail en application de l'article L. 411-35 ou de l'article L. 411-38, les améliorations faites sur le fonds par le preneur sortant peuvent être cédées au preneur entrant. Ce dernier est alors subrogé dans les droits à indemnité que le cédant aurait pu exercer en fin de bail vis-à-vis du bailleur (V. sur ce point art. L. 411-75 dans sa rédaction issue de L. n° 85-90, 23 janv. 1990) ;
- lorsque la nullité d'une sous-location n'est pas poursuivie, les articles L. 411-69 et suivants du Code rural demeurent applicables dans les rapports du preneur principal et du sous-preneur (*Cass. soc.*, 23 juin 1961 : *Bull. civ.* 1961, IV, n° 692 [3°]). Mais celui-ci n'a aucun droit à l'encontre du bailleur qui reste toutefois exposé à une demande du preneur principal pour les travaux exécutés par le sous-preneur même si celui-ci n'a réclamé aucune indemnité (*Cass. soc.*, 18 févr. 1954 : *Bull. civ.* 1954, IV, n° 113. – *Cass. soc.*, 23 juin 1961, préc. – *Cass. soc.*, 19 nov. 1964 : *Bull. civ.* 1964, IV, n° 776) ;
- la cession prohibée et la sous-location sont des causes de résiliation du bail. Toutefois, le cédant ou le locataire principal conserve son droit à indemnité (*Cass. soc.*, 24 mai 1955 : *Bull. civ.* 1955, IV, n° 456. – *Cass. 3e civ.*, 4 déc. 1974, Vve P.).

#### Remarque -----

Cette solution traditionnelle a été très nettement confirmée par la Cour de cassation le 21 mai 2014 dans un litige consécutif à une résiliation pour cession prohibée. La Haute Juridiction civile a approuvé une cour d'appel d'avoir retenu que « l'indemnité prévue à l'article L. 411-69 du Code rural est due au preneur sortant, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, y compris en cas de cession non autorisée, peu important que les travaux ou investissements aient été réalisés par le sous-preneur ou le cessionnaire non autorisés, lesquels n'ont en revanche aucun droit à indemnité à ce titre » (*Cass. 3e civ.*, 21 mai 2014, n° 13-15.476 : *JurisData* n° 2014-010716 ; *JCP N* 2014, n° 23, act. 678 ; *RD rur.* 2014, comm. 213, note S. Crevel).

#### Fin de Remarque -----

#### Attention -----

La troisième Chambre civile a rendu le 26 octobre 2011 un arrêt de cassation dans une affaire assez insolite. La présentation suivante, nécessairement brève, ne rend pas compte de tous les aspects du litige. Les propriétaires d'une exploitation agricole la donne à ferme en 1979 pour une durée de 18 ans. Par acte authentique du 5 novembre 1991 comportant la signature des bailleurs, le preneur cède son bail à une personne avec laquelle il n'a aucun lien de parenté « pour le temps restant à courir ». La Cour d'appel de Grenoble condamne les bailleurs à verser au preneur sortant une indemnité pour améliorations. Cette décision a été censurée par la Cour de cassation. La cession du bail n'ayant pas modifié la situation des propriétaires, ceux-ci ne pouvaient être tenus au paiement d'une indemnité qu'à l'expiration du bail (*Cass. 3e civ.*, 26 oct. 2011, n° 10-11.000 : *JurisData* n° 2011-023527 ; *Bull. civ.* 2011, III, n° 174 ; *RD rur.* 2011, comm. 136, note S. Crevel).

#### Fin de Attention -----



## **24. - Décès du preneur**

En cas de décès du preneur, la créance d'indemnité n'est pas nécessairement transmise à l'attributaire du droit au bail. Il a, en effet, été jugé que la créance afférente aux améliorations effectuées par le preneur avant son décès demeure soumise aux règles générales des successions (*Cass. soc.*, 25 avr. 1963 : *Bull. civ.* 1963, IV, n° 347). À l'expiration du contrat, les héritiers du preneur sont donc fondés à exiger le versement de l'indemnité due en contrepartie des améliorations apportées au fonds loué en cours de bail (*Cass. 3e civ.*, 7 janv. 1998 : *RD rur.* 1998, p. 132 et p. 297).

## **25. - Liquidation judiciaire d'une société locataire**

En cas de résiliation d'un bail rural à la suite de la liquidation judiciaire d'une société locataire de plusieurs parcelles de terre, le bailleur est redevable d'une indemnité de sortie lorsque le mandataire judiciaire prouve que des améliorations culturales ont été apportées au fonds par cette société (*CA Besançon*, 5 oct. 2007 : *JurisData* n° 2007-346325).

## **26. - Dissolution d'une EARL**

La clôture de la liquidation d'une exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) peut avoir pour effet de transférer en indivision aux anciens associés les biens sociaux dont fait partie la créance d'indemnité due par le propriétaire des immeubles jusqu'alors mis en valeur par le groupement. Aussi la Cour de cassation a-t-elle censuré un arrêt d'appel qui avait déclaré irrecevable l'action des anciens associés en paiement de l'indemnité due au preneur sortant après avoir énoncé que le seul titulaire du bail était l'EARL qui avait été dissoute et radiée du registre du commerce (*Cass. com.*, 24 mars 1998 : *RD rur.* 1998, p. 258, 479 et 483).

## **27. - Exercice du droit de préemption**

Le droit au paiement d'une indemnité pour amélioration s'éteint par confusion lorsque le preneur exerce son droit de préemption. Selon les tribunaux, le fermier devient alors débiteur de sa propre créance (*Cass. soc.*, 27 oct. 1958 : *Bull. civ.* 1958, IV, n° 1109 ; *Gaz. Pal.* 1959, I, p. 25 ; *Rev. fermages* 1959, p. 169. – *Cass. soc.*, 6 mai 1960 : *JCP G* 1960, IV, 93 ; *Bull. civ.* 1960, IV, n° 456. – *Dans le cas d'une vente par adjudication*, *V. Cass. soc.*, 30 juin 1966 : *D.* 1966, *somm.* p. 105 ; *Bull. civ.* 1966, IV, n° 663). Souvent critiquée, cette analyse ne présente pourtant pas d'inconvénients considérables. Il est évident que le fermier n'acceptera le prix proposé que si celui-ci tient compte des améliorations.

## **28. - Expropriation**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les indemnités allouées en application des dispositions relatives à l'expropriation et l'indemnité au preneur sortant prévue par les articles L. 411-69 et suivants du Code rural ne sont pas de même nature (*Rép. min.* : *JOAN* 27 avr. 1960, p. 487 ; *JCP N* 1960, IV, 2950). C'est dire que si le fermier estime que le montant de l'indemnité d'éviction perçue ne correspond pas à celui qu'il est en droit de réclamer à titre d'indemnité au preneur sortant, rien ne paraît s'opposer à ce que cette différence fasse l'objet d'une demande au bailleur, soit à l'amiable, soit devant le tribunal paritaire des baux ruraux.

## **29. - Travaux effectués avec des fonds communs. Partage de communauté**

En cas de liquidation d'une communauté conjugale à la suite d'un divorce, le preneur (le mari en l'espèce) est redevable d'une récompense au titre des deniers empruntés à la communauté pour faire édifier une construction sur le fonds loué. Mais, après avoir rappelé cette règle d'évidence, la Cour de cassation a censuré un arrêt d'appel ayant décidé que l'indemnité due au fermier sortant constitue un actif de la communauté. En effet, le bail rural, strictement

personnel au preneur, n'entre pas en communauté et ne confère de droits qu'à celui-ci (*Cass. Ire civ.*, 8 avr. 2009, n° s 07-14.227 et 07-15.274 : *JurisData* n° 2009-047763 ; *JCP N* 2009, act. 362 ; *RD rur.* 2009, comm. 107 ; *RD rur.* 2009, chronique juin, n° 1, spécialement p. 11, obs. R. Le Guidec et H. Bosse-Platière ; *JCP G* 2009, n° 44, 391, spécialement n° 14, obs. Ph. Simler ; *JCP N* 2010, 1008, note D.-G. Brelet. – Sur les solutions applicables en cas de divorce de deux époux copreneurs, V. *CA Riom*, 16 juin 1988 : *D.* 1990, somm. p. 36, obs. E.-N. Martine).

## **b) Débiteurs**

### **30. - Principe de l'article L. 411-69, alinéa 1er, du Code rural et de la pêche maritime. Difficultés d'application**

L'indemnité est due par le bailleur (*C. rur.*, art. L. 411-69, al. 1er). Cette proposition n'est simple qu'en apparence. Elle suscite en réalité plusieurs difficultés d'application.

D'une part, il arrive que le bailleur ne soit pas propriétaire du fonds loué ; il peut en avoir seulement l'usufruit. La règle de l'article L. 411-69, alinéa 1er, demeure néanmoins applicable : l'usufruitier, qui a seul la qualité de bailleur, est tenu au paiement de l'indemnité (*Cass. 3e civ.*, 5 mars 2003, n° 01-17.039 : *JurisData* n° 2003-018138. – *CA Angers*, 24 oct. 2006, n° 05/02032 : *JurisData* n° 2006-351659. – *CA Riom*, 20 janv. 2011, n° 09/03006 : *JurisData* n° 2011-000590. – *CA Bordeaux*, 14 mars 2013 : *JurisData* n° 2013-005448. – Sur la question, V. essentiellement L. Lorvellec, *Le bail rural conclu par l'usufruitier* : *RD rur.* 1973, p. 477, spécialement p. 491, 2e col. – Ch. Dupeyron, préc. n° 6, spéc. n° 581). Toutefois, au décès de l'usufruitier, la dette ne se transmet pas à ses héritiers indivisément en cas de donation-partage antérieure avec attribution de la nue-propiété des biens, objet du bail, à un seul héritier qui devient unique propriétaire (*CA Reims*, 8 nov. 2006, n° 03/02764 : *JurisData* n° 2006-332983).

D'autre part, il faut tenir compte des aliénations pouvant intervenir en cours de bail : le bien affermé a, par exemple, fait l'objet d'une donation ou d'une vente. Cette dernière hypothèse a retenu l'attention du législateur qui a voulu que l'acquéreur à titre onéreux soit parfaitement informé de la situation et ne soit pas contraint de payer deux fois l'indemnité pour améliorations (au moment de l'acquisition et en fin de bail).

### **31. - Vente du bien loué : formalités destinées à assurer l'information de l'acquéreur**

La loi règle de façon satisfaisante l'hypothèse de la vente du fonds loué à un tiers.

En cas de vente amiable (*C. rur.*, art. L. 411-69, al. 3), l'acquéreur doit être averti par le notaire chargé de la vente du fait qu'il supportera, à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci. Il appartiendra alors à l'acheteur de demander, s'il le souhaite, un complément d'information sur les travaux effectués par le fermier. La loi n'impose au notaire aucune forme précise pour l'accomplissement de son obligation. Pourtant, il paraît indispensable que l'officier public ne se contente pas d'un avertissement verbal ; cet avertissement doit faire l'objet d'une clause de l'acte.

Si la vente a lieu par adjudication (*C. rur.*, art. L. 411-69, al. 4), le cahier des charges mentionne la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles L. 411-71 et L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime. Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés.

## 2° Travaux ouvrant droit à indemnité

### a) Conditions d'exécution des travaux

#### 1) Respect des procédures prévues par la loi

##### 32. - Principe

Le preneur ne peut prétendre à une indemnité que si les travaux ont été réalisés conformément aux procédures définies par le statut des baux ruraux (*Cass. 3e civ., 10 juill. 1991 : Bull. civ. 1991, III, n° 207 ; JCP N 1992, II, p. 110, n° 3, 2e esp. citée, obs. J.-P. Moreau. – Cass. 3e civ., 1er juin 2011, n° 10-10.396 : JurisData n° 2011-010278 ; RD rur. 2011, comm. 102, note S. Crevel*). Des développements spéciaux seront consacrés à ces procédures (*V. n° 53 à 70*).

##### Attention

Doit être privé de son droit à indemnisation, en fin de bail, des améliorations apportées au fonds loué, le preneur qui ne justifie pas avoir régulièrement informé les bailleurs des travaux et modifications auxquels il a procédé, ni avoir obtenu leur autorisation (*Cass. 3e civ., 24 mai 2017, n° 15-28.033*).

##### Fin de Attention

Toutefois, la Cour de cassation décide qu'en cas d'urgence exceptionnelle, il peut être passé outre à la nécessité d'une autorisation préalable du bailleur lorsque celle-ci est requise (*Cass. soc., 20 déc. 1954 : Rev. fermages 1955, p. 21. – Cass. soc., 16 mai 1957 : Bull. civ. 1957, IV, n° 550. – Cass. 3e civ., 30 janv. 1973 : Bull. civ. 1957, III, n° 82 ; JCP G 1973, IV, p. 103 ; Gaz. Pal. 1973, I, somm. p. 68. – Cass. 3e civ., 13 mars 1991 : Bull. civ. 1991, III, n° 207 ; JCP N 1992, II, p. 110, n° 3, 1re esp. citée, obs. J.-P. Moreau*). La notion d'urgence exceptionnelle est très restrictive. Le preneur ne saurait, par exemple, soutenir que les améliorations réalisées étaient indispensables à l'exploitation du fonds et qu'il se trouvait ainsi en mesure de ne pas respecter les procédures légales (*Cass. 3e civ., 10 juill. 1991 : JCP N 1992, II, p. 110, n° 3, 2e esp. citée*).

##### 33. - Sanction des travaux irréguliers

Si les travaux n'ont pas été régulièrement exécutés, le preneur ne peut prétendre au bénéfice d'une indemnité (*V. par exemple Cass. 3e civ., 10 oct. 1973 : Bull. civ. 1973, III, n° 524 ; D. 1973, inf. rap. p. 234. – Cass. 3e civ., 8 mars 1983, 2e moyen : Defrénois 1983, art. 33093, p. 845, obs. G. Vermelle ; JCP N 1984, II, p. 20, n° 10, obs. J.-P. Moreau. – Cass. 3e civ., 22 juin 1988 : JCP N 1989, II, p. 85, n° 6, obs. J.-P. Moreau. – Cass. 3e civ., 10 juill. 1991, préc. n° 32. – CA Caen, 8 juin 1998 : JurisData n° 1998-046952. – CA Besançon, 13 mars 2001 : JurisData n° 2001-144324. – CA Riom, 5 nov. 2012, n° 577, 12/00558 : JurisData n° 2012-024914*).

De son côté, le bailleur est fondé à réclamer des dommages-intérêts s'il a subi un préjudice (*V. par exemple Cass. 3e civ., 8 avr. 1992 : RD rur. 1992, p. 306*).

Peut-il également exiger que le fonds soit remis en état ? La question appelle de toute évidence une réponse affirmative pour une demande formée **à l'expiration de la location**. Ainsi, le preneur qui a fait disparaître des clôtures sans l'autorisation du bailleur est tenu, au terme du contrat, de procéder à leur remplacement (*Cass. 3e civ., 2 mai 2007, n° 06-15.147 : JurisData n° 2007-038680*). De la même façon, lorsqu'une fosse à lisier et un magasin jouxtant un bâtiment d'élevage ont été édifiés par le preneur au mépris des procédures prévues



par la loi, le propriétaire est en droit d'obtenir en fin de bail l'enlèvement de ces ouvrages (*Cass. 3e civ., 11 déc. 1991, M. c/ V. 4e moyen. – CA Caen, 8 juin 1998, préc. ci-dessus*).

Mais le véritable problème est de savoir si le bailleur peut, **en cours de location**, imposer une remise en état du fonds. À cet égard, une cour d'appel n'a pas hésité à condamner un fermier à supprimer immédiatement un hangar édifié sans autorisation parce que cet ouvrage n'avait d'autre objet que de faciliter l'exercice par ledit fermier d'une activité d'entreprise de travaux agricoles (*CA Limoges, 9 mars 1987 : JCP N 1987, II, p. 233, n° 10, obs. J.-P. Moreau et, sur pourvoi, V. Cass. 3e civ., 1er févr. 1989 : RD rur. 1989, p. 209 ; D. 1990, somm. commentés, p. 37, obs. E.-N. Martine*). Mais il est possible que les constructions illicites soient nécessaires à l'exploitation du fonds ; peut-être convient-il, en pareil cas, de reporter au terme du bail la remise en état (*sur le fondement de la solution, V. Ch. Dupeyron, Droit agraire, 1er vol. Droit de l'exploitation, Economica, 2e éd. 1994, n° 570 et 571 et aussi J.-P. Moreau, obs. préc. n° 6, sous CA Limoges, 9 mars 1987*). En tout cas, la Cour de cassation permet au bailleur de s'opposer à la poursuite des travaux irréguliers qui sont en cours d'exécution (*Cass. 3e civ., 8 avr. 1992 : Bull. civ. 1992, III, n° 123 ; Defrénois 1993, art. 35490, p. 365, obs. G. Vermelle ; RD rur. 1992, p. 306*). De plus, conformément à l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime, la résiliation du bail peut être ordonnée si les ouvrages illicites sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

## 2) Utilité des travaux pour l'exploitation

### 34. - Difficulté d'interprétation de l'article L. 411-73-II, alinéa 1er, du Code rural et de la pêche maritime

Quelle que soit la procédure qui s'applique, tous les travaux visés à l'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime doivent, sauf accord du bailleur, présenter un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation (*C. rur., art. L. 411-73-II, al. 1er*). Il résulte apparemment de cette disposition – introduite dans le Code rural par la loi n° 84-741 du 1er août 1984 – qu'il faut se référer à toute l'exploitation du preneur et non au seul fonds affermé pour apprécier l'utilité des travaux envisagés. Or, en application des textes antérieurs à la loi de 1984, les tribunaux refusaient au preneur l'autorisation d'effectuer les travaux trop importants ou trop onéreux par rapport à la structure et à la valeur des biens loués (*Cass. 3e civ., 17 oct. 1979 : JCP N 1980, prat. 7551, p. 264, n° 6. – CA Amiens, 7 nov. 1974 : AJPI 1976, p. 212, obs. J.M. – CA Rennes, 2 mars 1983 : Gaz. Pal. 1983, 2, 543, note de Silguy, Cadiou et Druais. – CA Rennes, 19 juin 1985, D. 1986, inf. rap. p. 483, obs. E.-N. Martine*).

Saisie de la difficulté sur le fondement de la réglementation nouvelle, la Cour de cassation n'a pas modifié sa position ; elle est demeurée fidèle à une interprétation qui n'est pas en harmonie parfaite avec la lettre de la loi. Dans un arrêt du 18 juillet 2001, la troisième Chambre civile a décidé que les travaux d'amélioration que le preneur peut réaliser, après accord du bailleur, doivent présenter un caractère d'utilité certaine pour les seuls biens affermés (*Cass. 3e civ., 18 juill. 2001, n° 99-19.941 : JurisData n° 2001-010830 ; RD rur. 2001, p. 449, obs. crit. B. Grimonprez ; AJDI 2002, p. 143, note C. Giraudel. – V. peut-être dans le même sens Cass. 3e civ., 1er mars 1989 : RD rur. 1989, p. 317*).

#### Remarque -----

En l'espèce, le cessionnaire d'un bail à ferme avait demandé l'autorisation de faire construire de nouveaux bâtiments destinés à son exploitation laitière, d'une capacité de 150 000 litres. Pour accueillir cette demande, un arrêt d'appel avait retenu que l'investissement apparaissait non seulement utile mais également nécessaire à la survie d'une exploitation très vétuste. Cette décision a été censurée pour manque de base légale par la Cour de cassation. Celle-ci a

reproché aux juges d'appel de ne pas avoir recherché si la référence laitière de 150 000 litres « correspondait au quota de production autorisé pour les lieux affermés ».

**Fin de Remarque** -----

Par ailleurs, l'article L. 411-73, II, alinéa 1er, du Code rural et de la pêche maritime n'exclut pas l'indemnisation des travaux inutiles si le bailleur a donné son accord à l'opération (sur les difficultés inhérentes à l'emploi du vocable « accord », V. S. Crevel, note ss Cass. 3e civ., 1er juin 2011, préc. n° 32). Mais la formulation de cet accord doit être précise ; elle ne doit pas être « trop générale » (Cass. 3e civ., 1er juin 2011, préc. n° 32).

### **3) Particularités de certains travaux**

#### **35. - Travaux affectant le gros œuvre d'un bâtiment**

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre d'un bâtiment, le bailleur peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné, à défaut d'accord amiable, par l'autorité judiciaire (C. rur., art. L. 411-73-II, al. 3). Le juge compétent est le président du tribunal paritaire des baux ruraux qui statue en la forme des référés (C. rur., art. R. 411-17).

#### **36. - Permis de construire**

Le permis de construire, dans le cas où il est exigé, peut être demandé par le preneur seul dès lors qu'il a l'autorisation de faire les travaux conformément aux procédures prévues par la loi (C. rur., art. L. 411-73-I, 3, in fine).

#### **37. - Opérations collectives de drainage ou d'irrigation**

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 (C. rur., art. L. 411-73-II, al. 2).

En cas de non-paiement des taxes par le preneur, le propriétaire appelé en paiement peut saisir l'autorité judiciaire pour non-respect de l'engagement pris (Rép. min. agr. : JOAN Q 27 juill. 1987, p. 4326).

### **b) Nature des travaux indemnissables**

#### **38. - Principe**

Le preneur peut prétendre à une indemnité pour tous les travaux d'amélioration réalisés sur le fonds (C. rur., art. L. 411-69 et L. 411-73). Le Code rural et de la pêche maritime (art. L. 411-69, al. 2) assimile d'ailleurs aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier.

**Remarque** -----

A droit à une indemnité égale au coût des travaux évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution, le preneur qui a participé au financement des dépenses de reconstruction d'un immeuble d'habitation en payant les primes d'assurance incendie grâce auxquelles le bailleur a pu être dédommagé des conséquences du sinistre (Cass. 3e civ., 5 nov. 2015, n° 14-23.875 : JurisData n° 2015-024632).

## Fin de Remarque -----

Le même texte (*in fine*) prévoit une solution identique pour les travaux « ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation » (pour une application jurisprudentielle de cette dernière hypothèse, V. *CA Bordeaux*, 28 mars 2013 : *JurisData* n° 2013-007308).

Toutefois, les travaux ne peuvent donner lieu à indemnisation que s'ils excèdent les diligences que l'on peut normalement attendre d'un locataire rural.

## Remarque -----

La Cour de cassation a dû rappeler cette règle évidente dans un arrêt du 18 mai 2010. En l'espèce, un tribunal paritaire des baux ruraux (statuant en premier et dernier ressort) avait condamné un propriétaire à verser une indemnité de sortie à des époux copreneurs parce que ceux-ci avaient mené « une exploitation régulière et normale des terres pendant la durée du bail ». Cette décision a été censurée pour manque de base légale par la troisième Chambre civile qui a reproché au juge du fond de ne pas avoir suffisamment caractérisé les améliorations apportées au fonds loué par les preneurs (*Cass. 3e civ.*, 18 mai 2010, n° 09-14.740 : *JurisData* n° 2010-006888 ; *RD rur.* 2010, *comm.* 98, *note S. Crevel*).

## Fin de Remarque -----

### 39. - Classification légale des améliorations

Selon l'article L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime, les travaux indemnisables se répartissent en trois catégories :

- certains concernent les « bâtiments et les ouvrages incorporés au sol » ;
- sont également visées les plantations ;
- il s'agit enfin des travaux de transformation du sol et des améliorations culturales.

#### 1) Bâtiments et ouvrages incorporés au sol

### 40. - Ouvrages visés

Selon un arrêt de la Cour de cassation du 23 janvier 1959 (*Bull. civ.* 1959, *IV*, n° 93), « le terme ouvrage englobe tous les travaux aux bâtiments visés à l'alinéa 1er de l'article 848 (*C. rur.*, *art. L. 411-71*), sans distinguer selon qu'il s'agit de bâtiments existants ou de bâtiments neufs ».

Ouvrent donc droit à indemnité toutes les constructions nouvelles et tous les travaux qui, dépassant le cadre de l'entretien normal (*Cass. soc.*, 30 juill. 1948 : *JCP G* 1949, *II*, 4722, *note P. Ourliac et M. de Juglart*), apportent un agrandissement ou une amélioration aux bâtiments d'habitation et aux bâtiments d'exploitation ainsi qu'aux puits, citernes, abreuvoirs, clôtures, chemins, ponts, canaux de drainage et d'irrigation, ... etc.

Doit être considéré comme un bâtiment incorporé au sol (en l'espèce un poulailler) celui dont les fondations sont constituées par une semelle en béton ; il importe peu, dans ces conditions, de savoir s'il s'agit ou non d'un bâtiment préfabriqué (*CA Poitiers*, 3 févr. 1987, *Épx J. c/ Cts G.*).

En revanche, des serres démontables ne constituent pas des ouvrages incorporés au sol (*Cass. 3e civ.*, 15 janv. 1992 : *JCP N* 1992, *II*, p. 411, n° 6).

## 2) Plantations effectuées par le preneur

### 41. - Travaux visés

Il peut s'agir de plantations nouvelles ou de travaux concernant les plantations existantes ou leur renouvellement. Apparemment simple, ce principe ne doit pas faire perdre de vue que l'article 1719, 4° du Code civil fait obligation au bailleur « *d'assurer la permanence et la qualité des plantations* ».

Or la Cour de cassation, dans un arrêt du 22 mars 2005, avait décidé que les travaux d'arrachage d'une vigne ancienne, de défonçage et de replantation du vignoble réalisés par un fermier ne constituent pas une amélioration du fonds loué au sens de l'article L. 411-69 du Code rural, mais relèvent de l'obligation incombant au bailleur en vertu de l'article 1719, 4° du Code civil (*Cass. 3e civ., 22 mars 2005 : RD rur. 2005, comm. 180, note D. Chédozeau. – Cass. 3e civ., 28 sept. 2011, n° 10-14.933 : JurisData n° 2011-020422 ; RD rur. 2011, comm. 125, note S. Crevel ; D. 2012, n° 5, p. 539, note F. Roussel. – CA Bordeaux, 28 mars 2013, préc. n° 38. – V. peut-être en sens contraire. – Cass. 3e civ., 19 févr. 1997 : JurisData n° 1997-000744 ; RD rur. 1997, p. 132 et 366*). Les conséquences du parti adopté étaient importantes. D'une part, le mode de calcul de l'indemnité prévu par l'article L. 411-71, 2° du Code rural et de la pêche maritime (*V. n° 79*) n'était pas applicable et le preneur pouvait prétendre au remboursement des sommes engagées même si le bailleur n'a pas autorisé préalablement l'opération (en ce sens *D. Chédozeau, préc.*). D'autre part, la renonciation du preneur à son droit à indemnité pour les améliorations qu'il a apportées au bien loué ne s'étendait pas aux sommes par lui avancées pour replanter les vignes (*Cass. 3e civ., 28 sept. 2011, préc. ci-dessus*).

La jurisprudence la plus récente a tempéré la solution lorsque la vigne initialement louée n'était pas en état de produire. Il y a alors nécessairement amélioration du fonds lorsque le preneur a loué une vieille vigne improductive et qu'il a restitué une vigne en état de production. On sort dans ce cas de l'obligation faite au bailleur d'assurer la qualité et la permanence des plantations. S'ensuit que doit être satisfaite la demande du fermier portant, non pas sur le remboursement du coût des plantations, mais sur l'indemnisation de la plus-value apportée au fonds par ses investissements et plantations, duquel l'amortissement proposé par l'expert doit être déduit (*Cass. 3e civ., 31 mai 2018, n° 17-15.169 : JurisData n° 2018-016374 ; RD rur. 2018, comm. 201, obs. F. Barthe. – Même sens : Cass. 3e civ., 13 sept. 2018, n° 17-10.492 : JurisData n° 2018-019852 ; RD rur. 2018, comm. 234, obs. F. Barthe*).

### 42. - Autorisations de plantation et de replantation

Il avait autrefois été jugé que les droits de plantation et de replantation ne constituent pas en eux-mêmes une amélioration culturelle pouvant donner lieu à indemnité au profit du preneur sortant (*Cass. 3e civ., 29 mars 2000, V. spécialement le second moyen : Bull. civ. 2000, III, n° 71 ; JurisData n° 2000-001245 ; JCP N 2000, p. 1537, note Ch. Pitaud ; D. 2000, p. 709, note E. Agostini et F. Roussel ; RD rur. 2000, p. 541, obs. S. Crevel ; Rev. loyers 2000, p. 418, note B. Peignot ; AJDI 2001, p. 260, note C. Giraudel*). La solution ne devrait pas être remise en cause sous l'empire du régime des autorisations de planter.

Sur les autorisations de plantation et de replantation, voir également *n° 100 et 101*.

## 3) Travaux de transformation du sol et améliorations culturelles

### 43. - Texte applicable

Peuvent donner lieu à indemnité de sortie les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de

production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturales ainsi que les améliorations foncières visées à l'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime (C. rur., art. L. 411-71 3°).

#### **44. - Définition des améliorations culturales**

Les améliorations culturales n'ont jamais été clairement définies (*sur l'évolution de la notion, V. M. Leroy, La notion d'amélioration culturale dans le bail à ferme : RD rur. 1992, p. 153 et J.-M. Gilardeau : RD rur. 1993, « Notez bien », p. 92*). Ici (*R. Savatier, Les baux ruraux, coédition Dalloz-Defrénois 1973, n° 341*), on affirme qu'elles résultent « d'actes de culture du fermier qui ont accru durablement la productivité de la terre... elles consistent en des façons et autres soins fournis en main-d'œuvre et en fumures, engrais et amendements fertilisant le sol au cours de l'exploitation ». Là (*Ch. Dupeyron, préc. n° 6, spéc. n° 541*), on soutient que les améliorations culturales sont celles « que n'effectue pas couramment le bon agriculteur moderne » : seraient notamment visés le sous-solage, le défrichement (*Cass. 3e civ., 19 mai 1978, T. de M.*), le nettoyage des terres, le nivellement des sols (*Cass. 3e civ., 20 févr. 1969 : Gaz. Pal. 1969, 2, p. 355*). Dans toutes ces hypothèses, l'indemnité est due au preneur sortant sans que, semble-t-il, l'accroissement de la capacité productive du fonds ait atteint un certain pourcentage.

#### **45. - Anciens quotas betteraviers et laitiers**

L'augmentation d'un quota betteravier (*Cass. 3e civ., 7 mai 1971 : Bull. civ. 1971, III, n° 287. – Cass. 3e civ., 3 avr. 1996 : Bull. civ. 1996, III, n° 98 ; RD rur. 1996, p. 345 ; JCP G 1996, II, p. 1518*) ou l'attribution au preneur d'une quantité de référence laitière en cours de bail (*Cass. 3e civ., 23 mai 1995 : JCP N 1995, II, p. 1430, n° 3, obs. J.-P. Moreau. – Cass. 3e civ., 19 mars 1997 : RD rur. 1997, p. 431. – Cass. 3e civ., 27 janv. 1999 : JurisData n° 1999-000415. – V. aussi Cass. 1er civ., 14 janv. 1997 : RD rur. 1998, p. 211, obs. F. Roussel et CA Caen, 13 juill. 1998 : JurisData n° 1998-043616*) « ne constitue pas une amélioration au sens de l'article L. 411-69 du Code rural ». Le fermier sortant ne saurait donc prétendre, dans un cas comme dans l'autre, qu'il a apporté une plus-value au fonds loué et demander au bailleur le paiement d'une indemnité sur le fondement de ce dernier texte.

#### **46. - Fumures et arrière-fumures**

Les fumures et arrière-fumures qui ont un effet susceptible de se prolonger après le départ du preneur sont des améliorations culturales (*Cass. 3e civ., 10 févr. 1981 : JCP N 1981, prat. 8016, p. 452, n° 5. – Cass. 3e civ., 29 juin 1982 : RD rur. 1983, p. 158. – Cass. 3e civ., 7 déc. 1983 : Bull. civ. 1983, III, n° 256 ; Gaz. Pal. 1984, I, p. 258, note J. Hudault ; JCP N 1984, II, p. 211, n° 8 ; D. 1985, inf. rap. p. 70, obs. E.-N. Martine. – Cass. 3e civ., 27 mars 1985 : JCP N 1986, II, p. 38, n° 5 ; Rev. loyers 1985, p. 331. – Cass. 3e civ., 21 nov. 1990 : JCP N 1991, II, p. 115, n° 6, obs. J.-P. Moreau. – Cass. 3e civ., 1er juill. 1998, V. spécialement le premier moyen : JurisData n° 1998-003021 ; RD rur. 1998, p. 501, obs. Ch. Pitaud et D. Rochard ; JCP N 1998, p. 1593, obs. J.-P. M. ; Bull. civ. 1998, III, n° 150. – Cass. 3e civ., 19 oct. 2005, V. spécialement le premier moyen : JurisData n° 2005-030340. – Sur la question, V. également CA Bourges, 8 sept. 1997 : JurisData n° 1997-044487 ; JCP G 1997, IV, 2113 et CA Nancy, 17 janv. 2000, n° 96/03826 : JurisData n° 2000-137779*). Toutefois, le principe posé par la Cour de cassation n'est pas applicable aux fumures non incorporées au sol : celles-ci demeurent régies par l'article 1778 du Code civil (sur les fumures et arrière-fumures, V. également n° 122 à 124).

#### **47. - Définition des « améliorations foncières »**

Par « améliorations foncières mentionnées à l'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime », il faut entendre les travaux tendant à réunir et grouper plusieurs parcelles



attenantes. S'il doit en résulter une amélioration des conditions de l'exploitation, le preneur peut faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui séparent les parcelles et morcellent les terres. Cette vision est désormais en décalage avec les méthodes agro-écologiques à privilégier et avec le rôle majeur reconnu aux infrastructures naturelles dans la mise en valeur des fonds de terre. C'est la raison pour laquelle la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a subordonné à l'accord du bailleur la réalisation des travaux (*V. C. rur., art. L. 411-28, al. 2.* – Sur la possibilité pour l'administration de s'opposer à certains aménagements fonciers, *V. C. rur., Lexis Nexis 2013, art. L. 411-28, note 2.* – *JCl. Baux ruraux, fasc. 320 ou JCl. Civil Code, Art. 1763 à 1778, fasc. 150 ou JCl. Géomètre expert-foncier, V° Baux ruraux, fasc. 30*).

#### **48. - Exclusion des travaux prévus à l'article L. 411-29 du Code rural et de la pêche maritime**

À certaines conditions, le preneur peut – on le sait – procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail. Or le législateur a précisé que, sauf clause ou convention contraire, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions relatives à l'indemnité de sortie (*C. rur., art. L. 411-29, dernier al.*). C'est dire que l'indemnisation du fermier sortant, qui a remplacé la culture du riz par d'autres cultures, est impossible lorsque les parties ne l'ont pas prévue par voie de convention (*Cass. 3e civ., 4 nov. 1992 : JCP N 1993, II, p. 145, n° 1, obs. J.-P. Moreau.* – *Sur les problèmes posés par le changement de culture, V. également n° 79*).

### **c) Preuve des améliorations**

#### **49. - Règles générales**

Pour déterminer si des améliorations ont été réalisées par le preneur, il faut pouvoir comparer l'état du domaine lors de l'entrée du locataire dans les lieux et au moment de sa sortie. L'article R. 411-15, alinéa 1er, du Code rural et de la pêche maritime, énonce donc que la preuve des améliorations résulte en principe de l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 (en jurisprudence, *V. notamment CA Orléans, 11 juin 2008 : JurisData n° 2008-370898 ; RD rur. 2008, comm. 233.* – *CA Bordeaux, 31 mai 2012 : JurisData n° 2012-013705*).

Le même texte admet cependant que le preneur puisse avoir recours à « *tout moyen de preuve admis par le droit commun* ».

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 a complété l'article L. 411-71, 3° du Code rural et de la pêche maritime par des dispositions tendant à faciliter la preuve des améliorations. Elle a énoncé que le montant de l'indemnité peut être fixé par comparaison entre l'état du fonds lors de l'entrée du preneur dans les lieux et cet état lors de sa sortie ou au moyen d'une expertise et précisé que, dans ce dernier cas, l'expert peut utiliser toute méthode lui permettant d'évaluer, avec précision, le montant de l'indemnité due au preneur sortant.

#### **50. - Défaut d'état des lieux**

À défaut d'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance, le preneur d'un bail rural n'est pas soumis à la présomption de bon état édictée par l'article 1731 du Code civil (*Cass. 3e civ., 8 mars 1983 : Defrénois 1983, art. 33093, p. 845, obs. G. Vermelle ; JCP N 1984, II, p. 20, n° 10, obs. J.-P. Moreau, G, IV, 161 ; RD rur. 1984, p. 115*). Cette règle ne concerne, il est vrai, que les terres (*Cass. 3e civ., 8 janv. 1974 : Bull. civ. 1974, III, n° 1 ; JCP G 1974, IV, 64 ; D. 1974, inf. rap. p. 82*). L'article 1731 demeure applicable aux bâtiments qui sont supposés avoir été reçus en bon état de réparations locatives.

## 51. - Cas particulier : la preuve des améliorations culturelles

En la matière, la Cour de cassation a longtemps opté pour un parti rigoureux. La Haute juridiction civile exigeait qu'une analyse des sols eût été effectuée lors de l'entrée en possession du locataire et fût renouvelée à son départ. En l'absence de telles analyses, elle n'admettait pas qu'un juge du fond pût donner mission à un expert de rechercher l'accroissement du potentiel de productivité du domaine (*Cass. 3e civ., 14 janv. 1971 : Bull. civ. 1971, III, n° 18.* – *Cass. 3e civ., 8 janv. 1975 : Bull. civ. 1975, III, n° 3.* – *Cass. 3e civ., 10 févr. 1981 : JCP N 1981, prat. 8016, p. 452, n° 5*). La solution n'était pas conforme à la lettre de l'article R. 411-15, alinéa 1er, du Code rural. Aussi n'est-il pas surprenant que la troisième Chambre civile ait finalement décidé d'adopter une attitude plus souple. Dans un arrêt du 26 janvier 1982, elle a jugé qu'une cour d'appel peut accorder une indemnité au preneur sortant après avoir retenu « qu'une comparaison des cinq premières années et des cinq dernières années d'exploitation avait été faite au sujet des rendements et de la qualité des sols » (*Cass. 3e civ., 26 janv. 1982 : Rev. loyers 1982, p. 244 ; Gaz. Pal. 1983, I, 220, note Le Petit et Challine ; JCP N 1982, II, p. 179, n° 5, obs. J.-P. Moreau*).

Par la suite, la Cour de cassation a eu l'occasion de réaffirmer à plusieurs reprises sa position nouvelle. Elle a, par exemple, admis que la preuve des améliorations culturelles puisse résulter de l'importance du cheptel à l'entrée dans les lieux et dans les dernières années du bail et de l'utilisation de techniques permettant une meilleure productivité (*Cass. 3e civ., 7 juill. 1993 : Bull. civ. 1993, III, n° 110 ; JCP G 1994, II, 22234, note P. Ourliac ; RD rur. 1993, « Notez bien », p. 92.* – *V. aussi consacrant la méthode dite des « bilans », Cass. 3e civ., 6 déc. 1983 : D. 1985, inf. rap. p. 70, obs. E.-N. Martine ; RD rur. 1984, p. 415 et CA Amiens, 6 juill. 1976 : JCP G 1977, IV, 42 ; D. 1976, inf. rap. 277*). Cela dit, une cour d'appel ne peut pas accorder une indemnité au preneur sortant sans constater l'existence d'une amélioration, ni comparer l'état du fonds lors de l'entrée des preneurs dans les lieux et cet état lors de leur sortie (*Cass. 3e civ., 16 juin 1999, n° 94-16.467 : JurisData n° 1999-002607 ; RD rur. 2000, p. 236 et 241*).

## 52. - Expertise

Lorsqu'il est procédé à une expertise, celle-ci doit être établie conformément au plan d'inventaire déterminé par l'arrêté ministériel du 31 octobre 1978 (*JO 15 nov. 1978*) et préciser la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur (*C. rur., art. R. 411-15, al. 2*). Il reste que l'expert peut utiliser toute méthode lui permettant d'évaluer, avec précision, le montant de l'indemnité due au preneur sortant (*C. rur., art. L. 411-71, 3°*).

La rémunération des experts est assurée d'après un barème forfaitaire (*C. rur., art. R. 411-15, al. 3*).

## 3° Formalités préalables à l'exécution des travaux

### 53. - Complexité de la réglementation

Dans sa rédaction issue des lois n° 84-741 du 1er août 1984, n° 88-1202 du 30 décembre 1988, n° 99-574 du 9 juillet 1999 et n° 2010-874 du 27 juillet 2010, l'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime énumère les différentes procédures que le preneur doit observer pour réaliser les améliorations qui n'ont pas été prévues par une clause du bail. Une remarque s'impose à la lecture de ce texte : sans cesse remaniée par le législateur, la matière a atteint aujourd'hui un degré de complication difficilement acceptable.

### 54. - Suppression de la catégorie des travaux libres

Dans sa rédaction traditionnelle, l'article L. 411-73-I, alinéa 1er, du Code rural énonçait que « les travaux d'améliorations culturelles et foncières définis à l'article

*L. 411-28 sont exécutés librement par le preneur* ». Cette disposition a été supprimée par l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 (*JO 14 juill. 2006, p. 10626, V. spécialement art. 9-I*). D'une part, la solution s'imposait en ce qui concerne les améliorations foncières prévues par l'article L. 411-28 du Code rural puisque la loi n° 95-101 du 2 février 1995 a subordonné à l'accord du bailleur la réalisation de ces améliorations (sur le régime des améliorations foncières, *V. JCl. Baux ruraux, fasc. 320, préc.*). D'autre part, les auteurs de l'ordonnance du 13 juillet 2006 ont adopté le même parti que la Cour de cassation. Dans un arrêt rendu le 7 mai 2002, la troisième Chambre civile a en effet décidé que, pour donner lieu à indemnisation, les améliorations culturelles « doivent avoir été exécutées avec l'autorisation du bailleur ou après notification de la proposition du preneur » (*Cass. 3e civ., 7 mai 2002, n° 00-12.865 : JurisData n° 2002-014301 ; RD rur. 2002, p. 461, obs. B. Grimonprez ; RD rur. 2003, p. 43, obs. S. Crevel ; AJDI 2002, p. 866, note C. Giraudel*).

## **a) Travaux conférant au bailleur une simple faculté d'opposition**

### **1) Énumération de l'article L. 411-73-I, 1 du Code rural et de la pêche maritime**

#### **55. -**

Trois séries de travaux peuvent être exécutées sans l'accord préalable du bailleur. Bénéficient de ce régime :

- les travaux d'amélioration de l'habitat ;
- les travaux figurant sur une liste dressée par arrêté préfectoral ;
- les travaux dont la période d'amortissement ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail.

#### **56. - Travaux d'amélioration de l'habitat**

Peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application. Cette loi règle les rapports entre les propriétaires et les locataires pour l'exécution des travaux destinés à adapter, totalement ou partiellement, les locaux d'habitation à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort qui ont été définies par le décret n° 68-976 du 9 novembre 1968. En ce qui concerne la salubrité et la sécurité, ces normes visent l'étanchéité, les canalisations, les ouvertures ainsi que les surfaces et pourtours des pièces. À l'égard de l'équipement et du confort des locaux, elles s'appliquent à l'installation de l'eau, du gaz et de l'électricité, au chauffage, à l'équipement sanitaire et aux salles d'eau. Ainsi, sont des améliorations ouvrant droit à indemnisation du preneur des travaux d'électricité, de pose d'un chauffage central, d'installation d'une salle de bain et de mise en place d'un carrelage sur un sol en ciment brut réalisés dans le bâtiment servant à l'habitation du preneur et de sa famille (*CA Bordeaux, 17 déc. 2009 : JurisData n° 2009-020831*).

#### **57. - Exclusion de toute obligation à la charge du bailleur**

L'exécution des travaux de nature à rendre les locaux conformes aux normes de salubrité, d'équipement et de confort minimum en matière d'habitat (*L. n° 67-561, 12 juill. 1967*) ne fait pas l'objet d'une obligation légale pour le bailleur. Ce dernier ne saurait être contraint d'installer un WC et une salle d'eau. Le locataire a seulement la faculté de procéder à l'exécution des travaux sans l'accord du propriétaire après avoir, il est vrai, suivi la procédure décrite par l'article L. 411-73-I, 1, in fine du Code rural et de la pêche maritime (*Cass. 3e civ., 16 déc. 1997 : RD rur. 1998, p. 66 ; Rev. loyers 1998, p. 410, note J.-F. Le Petit. – Sur la procédure de l'article L. 411-73-I, 1, in fine, du Code rural et de la pêche maritime, V. n° 60*).



## **58. - Travaux figurant sur une liste établie par arrêté préfectoral**

Échappent également à la nécessité d'une autorisation préalable du bailleur les travaux figurant sur une liste dressée pour chaque région naturelle, en tenant compte de la structure et de la vocation des exploitations. Cette liste est établie par arrêté du préfet après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux (*C. rur., art. R. 411-14*). Elle ne peut comprendre que « *les travaux nécessités par les conditions locales et afférents, 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 et, en ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol, à la participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation, ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle* ».

Il est donc nécessaire de se reporter dans chaque cas à l'arrêté préfectoral relatif au département où se trouve situé le fonds loué.

## **59. - Travaux dont la période d'amortissement ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail**

L'article L. 411-73-I, 1 du Code rural et de la pêche maritime écarte enfin la nécessité d'une autorisation préalable du bailleur pour les travaux dont la période d'amortissement, calculée dans les conditions fixées par l'article L. 411-71, ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail. Toutefois, lorsque le preneur n'a pas reçu congé dans le délai prévu à l'article L. 411-47 (dix-huit mois) ou à l'article L. 416-3 du Code rural et de la pêche maritime (quatre ans), il est ajouté à la durée du bail en cours celle du nouveau bail. De plus, il convient, le cas échéant, de tenir compte du délai de la prorogation de plein droit à laquelle le preneur peut prétendre en raison de son âge. À s'en tenir à la lettre de la loi, cette dernière solution ne serait applicable que si le preneur n'a pas reçu congé dans les délais prévus par la loi. À la vérité cette exigence paraît incompréhensible puisque le preneur ne bénéficie de la prorogation que si, dans un délai de quatre mois à dater du congé, il a notifié au propriétaire sa décision de s'opposer à la reprise ou saisi directement le tribunal paritaire en contestation de congé (*V. C. rur., art. L. 411-58, al. 2*).

Les règles qui viennent d'être décrites ne sont pas applicables aux travaux concernant les productions hors sol et les plantations qui, au préalable, doivent recevoir l'accord du propriétaire (*V. n° 63 à 66*).

Exemples de travaux non subordonnés à une autorisation préalable du bailleur :

- Travaux effectués deux ans après le début du bail :
  - Bail de neuf ans : les travaux devront avoir une durée maximale d'amortissement de 13 ans (7 + 6) ;
  - Bail de dix-huit ans : les travaux devront avoir une durée maximale d'amortissement de vingt-deux ans (16 + 6) ;
  - Bail de vingt-cinq ans : les travaux devront avoir une durée maximale d'amortissement de vingt-neuf ans (23 + 6).
- Preneur n'ayant pas reçu de congé dans le délai légal :

- Travaux effectués par exemple un an avant l'expiration d'un bail de neuf ans ou de dix-huit ans ; ils devront avoir une durée maximale d'amortissement de seize ans (1 + 9 + 6).
- Prise en compte de la prorogation prévue par l'article L. 411-58, alinéa 2, du Code rural et de la pêche maritime :
  - Travaux effectués cinq ans avant l'expiration d'un bail pouvant être prorogé pour une durée de quatre ans ; ils devront avoir une durée maximale d'amortissement de quinze ans (5 + 4 + 6).

## **2) Procédure de l'article L. 411-73-I, 1 « in fine » du Code rural et de la pêche maritime**

### **60. - Règles applicables**

Deux mois avant l'exécution des travaux énumérés ci-dessus (V. n° 56 à 60), le preneur doit en communiquer au propriétaire un état descriptif et estimatif, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Le bailleur peut, soit décider de les prendre à sa charge, soit, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire, dans le délai de deux mois, à peine de forclusion, en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution.

Le preneur peut exécuter ou faire exécuter les travaux si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le bailleur n'a pas entrepris, dans le délai d'un an, les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

### **61. - Inobservation de la réglementation par le preneur. Sanction**

Le bailleur est en droit d'obtenir l'arrêt de travaux de drainage entrepris par le preneur qui a informé le bailleur mais a considéré comme superflu le débat judiciaire sur l'utilité de ces travaux. Et le juge du fond peut condamner immédiatement le fermier, qui a agi en violation de ses obligations légales, à verser des dommages-intérêts au propriétaire (*Cass. 3e civ., 8 avr. 1992 : Bull. civ. 1992, III, n° 123 ; RD rur. 1992, p. 306*). Par ailleurs, une cour d'appel ne peut pas accueillir une demande en indemnisation des améliorations apportées au fonds loué en cours de bail tout en constatant que les preneurs ne sont pas en mesure de justifier des formalités de communication préalable au bailleur des projets de travaux d'amélioration de l'habitat, exigées par les articles L. 411-73 et R. 411-16 du Code rural et de la pêche maritime (*Cass. 3e civ., 18 févr. 2014, n° 12-26.258 : JurisData n° 2014-002932 ; RD rur. 2014, comm. 148*).

## **b) Travaux imposés par l'autorité administrative**

### **62. - Procédure à suivre**

Le preneur notifie au bailleur la proposition de réaliser les travaux de mise aux normes imposés par l'autorité administrative. Le bailleur peut décider de prendre les travaux en charge dans un délai fixé en accord avec le preneur. En cas de refus du bailleur ou si ce dernier ne répond pas dans les deux mois de la notification, ou s'il ne respecte pas son engagement d'exécuter les travaux prescrits dans le délai convenu, le preneur est réputé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution de ces travaux (*C. rur., art. L. 411-73-I, 2, al. 3 à 5, rédaction L. n° 99-574, 9 juill. 1999*).

La procédure qui vient d'être décrite est applicable aux baux en cours à la date de publication de la loi du 9 juillet 1999 (*L. n° 99-574, art. 17*). Toutefois, elle ne concerne pas les situations

nées antérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi (*Cass. 3e civ., 28 juin 2005, n° 04-14.529 : JurisData n° 2005-029227*).

#### Attention -----

L'indemnisation du preneur sortant pour des travaux de mise aux normes imposés par l'Administration qu'il a pris à sa charge durant le cours du bail n'est pas subordonnée à l'accord préalable du bailleur (*Cass. 3e civ., 20 oct. 2016, n° 15-20.364 : RD rur. 2017, comm. 1, obs. S. Crevel*).

#### Fin de Attention -----

Sur l'indemnité due au preneur sortant pour les travaux de mise aux normes, *voir n° 83*.

### **c) Travaux subordonnés à une autorisation du bailleur**

#### **1) Plantations et constructions de bâtiments destinés à une production hors sol**

##### **63. - Travaux visés et procédure applicable**

Si elles n'ont pas été prévues par une clause du bail, les plantations, les constructions de bâtiments destinés à une production hors sol ainsi que les travaux réalisés dans le cadre de la production et, le cas échéant, de la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation doivent être autorisés par le propriétaire (sur cette dernière hypothèse, *V. essentiellement F. Roussel, La méthanisation agricole après la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche : RD rur. 2010, études 26, spécialement n° 10 à 12*). Afin d'obtenir cette autorisation, le preneur doit notifier sa proposition au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire, à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur, ou à défaut, par le tribunal paritaire (*C. rur., art. L. 411-73-I, 2 et R. 411-16*).

#### Attention -----

L'installation par le preneur de panneaux solaires ou d'éoliennes sur le fonds loué ne fait l'objet d'aucune disposition législative spéciale. Certains auteurs le regrettent (sur la question, *V. notamment F. Roussel, Installation d'équipements photovoltaïques et baux ruraux ; réforme en vue : RD rur. 2009, comm. 2 et Photovoltaïque et agriculture, de nouveau entre ombre et lumière : RD rur. 2010, repère 8. – B. Grimonprez, Les fermes solaires ou éoliennes en milieu rural : Rev. env. et dev. durable 2011, dossier spécial n° 4, p. 18, spécialement n° 14. – V. aussi Rép. min. n° 5842, 16 oct. 2008 : JO Sénat Q 25 déc. 2008, p. 2605 ; RD rur. 2009, alerte 7 ; JCP N 2009, act. 116*). Aussi le preneur doit-il avoir la prudence, avant la réalisation des travaux, « de recueillir l'assentiment du bailleur et de le consigner par écrit » (*B. Grimonprez, préc. ci-dessus*).

#### Fin de Attention -----

##### **64. - Nécessité d'une autorisation préalable**

La loi – on vient de le voir – précise la procédure à suivre et prévoit qu'en cas de refus du propriétaire ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, le preneur peut s'adresser au juge. Elle sous-entend de la sorte que l'autorisation doit être obtenue avant le début des travaux. La jurisprudence est d'ailleurs dépourvue de toute ambiguïté. À plusieurs reprises, la Cour de cassation a jugé que l'autorisation doit être

antérieure au commencement des travaux ou des plantations (*Cass. soc.*, 4 juin 1959 : *Bull. civ.* 1959, IV, n° 649 ; *Rev. fermages* 1959, p. 88. – *Cass. soc.*, 12 nov. 1959 : *Bull. civ.* 1959, IV, n° 1113. – *Cass. 3e civ.*, 10 oct. 1973 : *Bull. civ.* 1973, III, n° 524 ; *D.* 1973, *inf. rap.* p. 234. – *Cass. 3e civ.*, 8 mars 1983, 2e moyen : *Deffrénois* 1983, art. 33093, p. 845, note G. Vermelle ; *JCP N* 1984, II, p. 20, n° 10, obs. J.-P. Moreau. – *Cass. 3e civ.*, 6 mars 1996, V. c/ Cts V., V. spécialement le troisième moyen : *RD rur.* 1996, « Notez bien », p. 38). Et la règle demeure applicable en cas de recours au tribunal (*Cass. 3e civ.*, 30 janv. 1973 : *Bull. civ.* 1973, III, n° 82 ; *JCP G* 1973, IV, 103 ; *Gaz. Pal.* 1973, I, *somm.* p. 68).

## **65. - Caractère non équivoque de l'autorisation**

L'autorisation doit être donnée sans équivoque par le bailleur. Ainsi, l'absence d'objections et de réserves de la part du propriétaire n'implique aucun assentiment à l'exécution des travaux (*Cass. soc.*, 5 févr. 1960 : *JCP G* 1960, IV, 41 ; *Bull. civ.* 1960, IV, n° 141. – *Cass. 3e civ.*, 21 mai 1974 : *Bull. civ.* 1974, III, n° 218 ; *JCP N* 1974, IV, 385 et aussi *Cass. 3e civ.*, 10 oct. 1973, *préc.* n° 33). Il a également été jugé que la connaissance des améliorations déjà faites et le défaut de protestations n'entraînent pas, pour le bailleur, l'obligation de payer la plus-value (*Cass. soc.*, 4 juin 1959, *préc.* n° 64) ou que l'existence d'un lien de parenté étroit entre les bailleurs et les preneurs et le fait pour l'un des bailleurs d'habiter à proximité de l'exploitation ne signifient pas que les propriétaires aient accepté les travaux (*Cass. com.*, 13 mars 2007, n° 05-21.610 : *JurisData* n° 2007-037989. – Sur la question, V. aussi *Cass. 3e civ.*, 8 juill. 2008, n° 07-14.602 : *JurisData* n° 2008-044836 ; *RD rur.* 2008, *comm.* 167, note S. Crevel). Cette jurisprudence n'a pas pour conséquence d'exclure toute possibilité d'autorisation tacite (V. notamment *Cass. soc.*, 21 févr. 1958 : *Bull. civ.* 1958, IV, n° 291. – *Cass. 3e civ.*, 20 mai 1987 : *JCP N* 1987, II, p. 232, n° 7. – *Cass. 3e civ.*, 19 avr. 1989 : *RD rur.* 1989, p. 376 et *CA Bourges*, 16 nov. 1973 : *Gaz. Pal.* 1974, I, p. 223 ; *D.* 1974, *somm.* p. 65). Mais pour que celle-ci soit retenue, il faut que le bailleur ait accompli des actes exprimant clairement sa volonté à l'égard des améliorations envisagées par le preneur (une simple tolérance ou une attitude passive ne suffit pas). Tel serait le cas lorsque le propriétaire a cautionné l'emprunt souscrit par ses fermiers pour financer les travaux et signé la demande de permis de construire (*Cass. 3e civ.*, 20 mai 1987, *préc.*).

## **66. - Bailleur usufruitier**

En cas de démembrement de la propriété du fonds, l'usufruitier a la qualité de bailleur ; c'est donc à lui que le preneur doit demander l'autorisation d'effectuer les travaux (*Cass. 3e civ.*, 20 mai 1992 : *JCP N* 1992, II, p. 411, n° 7). Mais lorsqu'elle cause un préjudice évident au nu-propiétaire, cette autorisation peut être tenue pour une fraude aux droits de ce dernier (*Cass. soc.*, 23 janv. 1953 : *Bull. civ.* 1953, IV, n° 83. – *Cass. soc.*, 6 juin 1958 : *Bull. civ.* 1958, IV, 686).

## **2) Construction d'un bâtiment d'habitation**

### **67. - Principe**

Le preneur ne peut construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur un bien compris dans le bail que s'il a obtenu au préalable l'accord écrit du bailleur. Il exécute alors les travaux à ses frais et supporte les impôts et taxes afférents au bâtiment construit (*C. rur.*, art. L. 411-73-I, 2, al. 2). En fin de bail, il pourra toutefois prétendre à une indemnité dans les conditions fixées par l'article L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime (V. n° 76).

En cas de refus du bailleur, le preneur n'est pas fondé à agir devant le tribunal paritaire pour être autorisé à exécuter les travaux. Le recours au juge n'est possible que pour les plantations et les constructions de bâtiments destinés à une production hors-sol (*C. rur.*, art. L. 411-73-I, 2, al. 1er).

## Exemple -----

L'installation d'un « mobile home », qui implique un raccordement au réseau d'assainissement et l'assujettissement à la taxe foncière, est exclue des travaux que le preneur peut, en vertu de l'article L. 411-73-I, 1 du Code rural, faire sans l'autorisation préalable du bailleur. Et le tribunal paritaire n'a pas vocation à autoriser ce genre d'installation en cas de refus du bailleur (*CA Bordeaux, 5 avr. 2007 : JurisData n° 2007-335585*).

## Fin de Exemple -----

### **d) Travaux pouvant être soumis au comité technique départemental**

#### **68. - Travaux visés**

La matière est réglementée par l'article L. 411-73-I, 3 du Code rural et de la pêche maritime. Cette catégorie de travaux est résiduelle : n'y entrent en effet que les aménagements non soumis à un régime particulier (*J.-M. Gilardeau, Commentaire de la loi n° 84-741 du 1er août 1984 : JCP N 1984, prat. 9120, p. 433, spécialement, p. 447, n° 154*). Il en est ainsi, par exemple, de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment d'habitation, de l'édification d'une stabulation libre ou de l'installation d'un silo. Encore faut-il que la période d'amortissement de ces travaux dépasse de plus de six ans la durée du bail.

#### **69. - Saisine du comité technique**

Le preneur doit obtenir l'autorisation du bailleur. À cet effet, il lui notifie sa proposition ainsi qu'au comité technique départemental du siège de l'exploitation (sur la composition et le fonctionnement du comité, *V. J. Cl. Baux ruraux, fasc. 460*). En cas de refus du bailleur d'exécuter les travaux ou s'il ne répond pas dans les deux mois qui suivent la notification de la proposition du preneur, celui-ci saisit le comité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal adressée au préfet. À l'appui de sa saisine, le preneur doit fournir le descriptif et le devis des travaux envisagés, ainsi que toutes les informations utiles au comité pour émettre son avis (*C. rur., art. R. 411-22*).

#### **70. - Avis du comité technique**

Le comité, qui doit favoriser toute solution amiable, émet un avis motivé qui prend en considération :

- 1° les améliorations que les travaux envisagés peuvent apporter au fonds loué ;
- 2° l'utilité économique et technique des travaux compte tenu des orientations régionales de production, leur rentabilité pour l'exploitation et leurs répercussions sur les conditions de travail ;
- 3° la localisation et l'emprise des travaux en tenant compte, en particulier, de l'incidence du projet tant sur le fonds loué et l'exploitation que sur les fonds voisins et l'environnement (*C. rur., art. R. 411-25*).

Le comité dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis à compter de la saisine ou de la réception des pièces qu'il a demandées lorsqu'il a estimé le dossier incomplet. L'avis ainsi émis est notifié au preneur et au bailleur par le préfet dans un délai de 15 jours à compter de son adoption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Le comité peut proposer des modifications au projet présenté, à sa localisation et à son assiette. Dans ce cas, son avis est considéré comme favorable si le preneur notifie son accord sur les modifications proposées au préfet et au bailleur dans un délai d'un mois après la notification de cet avis (*C. rur., art. R. 411-26*). Lorsque le comité donne un avis favorable aux travaux, le bailleur dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de cet avis pour saisir le tribunal

paritaire. En cas de modifications au projet, ce délai court à compter de la notification de l'accord donné par le preneur à ces modifications (*C. rur., art. R. 411-27*).

Le preneur peut exécuter ou faire exécuter les travaux si aucune opposition à un avis favorable du comité n'a été formée par le bailleur auprès du tribunal paritaire, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le bailleur n'a pas entrepris dans le délai prévu les travaux qu'il s'est engagé à exécuter (*C. rur., art. L. 411-73-1, 3*).

Il semble enfin que le preneur conserve la possibilité de s'adresser au tribunal paritaire et puisse éventuellement obtenir une autorisation judiciaire en cas d'avis défavorable du comité technique (*en ce sens, Ch. Dupeyron, préc. n° 6, spéc. n° 554*).

## **C. - Calcul de l'indemnité**

---

### **1° Principes**

#### **71. - Nécessité de distinguer selon la nature des travaux**

Le mode de calcul de l'indemnité varie selon la nature des travaux effectués. Au reste, l'allocation d'une indemnité globale forfaitaire de sortie de ferme est proscrite par la loi qui opère une ventilation entre les indemnités dues pour les bâtiments, les plantations et les travaux de transformation du sol. Toutefois, le juge peut valider une telle allocation lorsque la convention a été signée deux mois avant la fin de la location et que les bailleurs, se trouvant ainsi en mesure d'apprécier la portée exacte de leur engagement, avaient renoncé à leur droit (de ventilation), acquis à l'expiration du bail (*Cass. 3e civ., 29 mai 1980, de la B. c/ M.*).

#### **72. - Aménagement conventionnel**

Les dispositions des articles L. 411-69 et L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime sont d'ordre public. Elles excluent donc toute clause qui viendrait modifier, à la baisse, le calcul de l'indemnité : le preneur sortant ne peut prétendre à aucune autre forme d'indemnisation que l'indemnité légale correspondant au coût des travaux et améliorations évalués à l'expiration du bail, après déduction d'un amortissement par année d'utilisation, quel que soit le fondement juridique invoqué (*Cass. 3e civ., 6 oct. 2016, n° 15-18.796 : JurisData n° 2016-020329*).

Les parties ont cependant la possibilité de prévoir, par un accord particulier, le versement au preneur d'une indemnisation complémentaire au titre de la plus-value apportée au fonds (*même arrêt. - Adde : CA Orléans, 13 mars 2017, n° 15/02969*).

#### **Remarque -----**

Quand les parties se sont entendues sur le mode de calcul de l'indemnité de sortie de ferme, le juge n'est pas autorisé, même au prétexte d'une évolution des techniques agricoles depuis l'époque de la conclusion du bail, à modifier les modalités convenues (*Cass. 3e civ., 12 mai 2015, n° 13-23.123 : JurisData n° 2015-024173 ; RD rur. 2015, comm. 229, obs. S. Crevel*).

#### **Fin de Remarque -----**

#### **73. - Prise en compte de la main-d'œuvre du preneur**

Il faut tenir compte de la main-d'œuvre du preneur pour calculer l'indemnité de sortie à laquelle celui-ci peut prétendre. La solution est, en principe, applicable à tous les travaux d'amélioration du fonds loué (pour des bâtiments et ouvrages incorporés au sol, *V. Cass. 3e civ., 19 avr. 1989 : Bull. civ. 1989, III, n° 86 ; D. 1990, somm. comm. p. 36, obs. E.-N. Martine ; JCP N 1990, II, p. 75, n° 5, obs. J.-P. Moreau*).



#### **74. - Point de départ des intérêts moratoires**

La créance née de l'application des articles L. 411-69 et suivants du Code rural et de la pêche maritime n'existe et ne peut produire normalement d'intérêts moratoires que du jour où elle est accordée judiciairement (*Cass. 3e civ., 17 déc. 1986 : Bull. civ. 1986, III, n° 184 ; JCP N 1987, prat. 233, p. 419 ; RD rur. 1987, p. 194. – CA Caen, 10 nov. 1997 : JurisData n° 1997-049481*). Toutefois, en fixant à la date d'expiration du bail le point de départ des intérêts, une cour d'appel « ne fait qu'user de la faculté remise à sa discrétion par l'article 1153-1 du Code civil » (*Cass. 3e civ., 2 déc. 1992 : RD rur. 1993, p. 238*).

#### **a) Bâtiments et ouvrages incorporés au sol**

##### **75. - Montant de l'indemnité**

S'il s'agit des bâtiments et des ouvrages incorporés au sol, l'indemnité est égale au coût des travaux, évalué à la date d'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution. La durée d'amortissement est donc, en principe, de seize ans et huit mois. Toutefois, l'article L. 411-71, 1° (2e phrase) du Code rural et de la pêche maritime prévoit que dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État, il pourra, pour les bâtiments d'exploitation, les bâtiments d'habitation et les ouvrages incorporés au sol, être décidé par le préfet, après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux, de calculer les indemnités en fonction de tables d'amortissement déterminées à partir d'un barème national.

##### **76. - Valeur effective d'utilisation**

L'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements conservent une valeur effective d'utilisation (*C. rur., art. L. 411-71, 1°, in fine*). Autrement dit, il conviendrait dans chaque cas d'adapter le montant de l'indemnité à la plus ou moins grande « valeur d'utilisation » des améliorations (*Ch. Dupeyron, préc. n° 6, spéc. n° 588 et sur la notion de « valeur effective d'utilisation », V. plus spécialement L. Lorvellec et F. Collart Dutilleul, Les baux ruraux, Sirey immobilier 1993, n° 560 ; en jurisprudence on lira CA Rennes, 16 oct. 1991 : RD rur. 1992, p. 35*). Cela dit, si les bâtiments édifiés par le preneur – en l'espèce, une porcherie – sont devenus totalement obsolètes, aucune indemnisation n'est due par le propriétaire (*Cass. 3e civ., 12 janv. 1994 : JCP N 1994, II, p. 317, n° 6*). La même solution s'impose lorsque l'installation réalisée – une fosse à lisier – a perdu toute utilité (*Cass. 3e civ., 6 mars 1996, V. spécialement le deuxième moyen : RD rur. 1996, « Notez bien », p. 38 ; Rev. loyers 1997, p. 365, obs. C. Libeau et B. Peignot. – Sur le cas de constructions se trouvant dans un état très médiocre, V. CA Dijon, 25 sept. 2008 : JurisData n° 2008-370394 ; RD rur. 2008, comm. 236*).

En tout cas, le juge du fond ne peut pas fixer l'indemnité de sortie due à un preneur qui exploite des terres autres que celles prises à bail sans rechercher dans quelle mesure l'aménagement des bâtiments d'exploitation conserve une valeur d'utilisation pour la seule propriété donnée à bail (*Cass. 3e civ., 19 juill. 2000, V. spécialement le deuxième moyen : JurisData n° 2000-003018 ; Bull. civ. 2000, III, n° 148 ; RD rur. 2001, p. 285, obs. S. Crevel*).

##### **77. - Barème national d'amortissement**

Les dispositions relatives au barème national d'amortissement font l'objet de l'article R. 411-18 du Code rural et de la pêche maritime. Celui-ci fixe, pour les bâtiments d'exploitation, les ouvrages incorporés au sol et les bâtiments d'habitation les durées minimales et maximales d'amortissements suivantes.

- Bâtiments d'exploitation :

- 1°) Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à trente centimètres, briques d'épaisseur égale ou supérieure à douze centimètres, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité : 20 à 30 ans ;
- 2°) Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à douze centimètres et amiante-ciment ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies : 15 à 25 ans ;
- 3°) Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente : 15 à 25 ans ;
- 4°) Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment : 10 à 20 ans.
- Ouvrages incorporés au sol :
  - 1° Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2° :
    - \* a) Installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment : 10 à 30 ans ;
    - \* b) Installations électriques dans des bâtiments autres que des étables : 10 à 25 ans ;
    - \* c) Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures : 10 à 15 ans.
  - 2° Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :
    - \* a) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles : 10 à 20 ans ;
    - \* b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement : 5 à 15 ans.
- Bâtiments d'habitation :
  - 1° Maisons de construction traditionnelle :
    - \* a) Maisons construites par le preneur : 50 à 60 ans ;
    - \* b) Extensions ou aménagements : (gros œuvre : 20 à 40 ans ; autres éléments : 10 à 30 ans).
  - 2° Maisons préfabriquées : 10 à 40 ans.

## **78. - Arrêté du préfet**

Pour chaque département, et éventuellement pour chaque région naturelle agricole, le préfet, après avis de la commission consultative des baux ruraux, arrête les tables d'amortissement dans les limites fixées à l'article R. 411-18 et, compte tenu notamment de la nature des matériaux employés, de la catégorie des travaux et de leur objet, constructions nouvelles ou aménagement des constructions existantes ainsi que, le cas échéant, des dimensions des



bâtiments, de leur destination et des facilités d'utilisation différente qu'ils présentent (*C. rur., art. R. 411-19*).

Pour calculer le montant de l'indemnité de sortie due au preneur, le juge du fond ne peut pas fixer la durée de l'amortissement sans tenir compte de l'arrêté préfectoral applicable dans le département considéré (*Cass. 3e civ., 16 déc. 1997, V. spécialement le premier moyen : RD rur. 1998, p. 2 et 297 ; JurisData n° 1997-005393*).

## **b) Plantations**

### **79. -**

En ce qui concerne les plantations, l'indemnité est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre (même dans le cas où les plants ont été fournis par le bailleur), évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations. Toutefois, déduction doit être faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date. De plus, l'indemnité ne peut excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par les plantations (*C. rur., art. L. 411-71, 2°*).

Dans ces conditions, il va de soi que pour fixer l'indemnité due à un preneur sortant, une cour d'appel ne saurait se contenter d'une référence aux prix de demi-gros des plantations concernées, tels que constatés dans les catalogues de trois pépinières concurrentes (*Cass. 3e civ., 2 oct. 1996 : RD rur. 1997, p. 61*).

## **c) Travaux de transformation du sol. Améliorations culturales et foncières**

### **80. - Principe**

Les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturales ainsi que les améliorations foncières visées à l'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime donnent au preneur un droit à indemnité dans la mesure où l'effet de ces travaux est susceptible de se prolonger après son départ. L'indemnité est égale à la somme que coûteraient les améliorations à l'expiration du bail, déduction faite d'un amortissement dont la durée ne peut excéder dix-huit ans (*C. rur., art. L. 411-71, 3°* – Sur les travaux prévus par l'article L. 411-29 du Code rural et de la pêche maritime, *V. n° 48*).

### **81. - Application jurisprudentielle de l'article L. 411-71, 3° du Code rural et de la pêche maritime**

En cas de transformation en cours de bail, d'une propriété en exploitation maraîchère, le montant de l'indemnité due au preneur sortant doit être fixé par référence à l'article L. 411-71, 3° du Code rural et de la pêche maritime et non sur la base de la seule plus-value acquise par les terres affermées (*Cass. 3e civ., 19 juill. 2000, V. spécialement le premier moyen : JurisData n° 2000-003018 ; Bull. civ. 2000, III, n° 148*. – Sur le manque de cohérence de la législation relative à l'indemnisation des travaux ayant pour objet un changement de culture, *V. J.-P. Moreau, obs. JCP N 1993, II, p. 145, n° 1 ss Cass. 3e civ., 4 nov. 1992*).

### **82. - Fumures et arrière-fumures**

Les dispositions de l'article L. 411-71, 3e du Code rural et de la pêche maritime sont en principe applicables aux fumures et arrière-fumures. Celles-ci sont effet considérées par les tribunaux comme des améliorations culturales lorsqu'elles ont un effet susceptible de se prolonger après le départ du preneur (*V. la jurisprudence citée n° 45*). En pratique, la fixation du montant de l'indemnité n'est pas une opération aisée (sur les problèmes de preuve, *V. Cass.*

3e civ., 31 mai 2007, n° 06-14.658 : *JurisData* n° 2007-039082 et sur les éléments à prendre en considération, V. *CA Dijon*, 5 juin 2008, n° 07/01057 : *JurisData* n° 2008-367422).

#### **d) Travaux de mise en conformité**

##### **83. -**

Le preneur qui a réalisé des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation en vigueur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur (*C. rur.*, art. L. 411-69, al. 2). Cette indemnité est fixée dans les conditions prévues par l'article L. 411-71, 1° du Code rural et de la pêche maritime, sauf accord écrit et préalable des parties (*C. rur.*, art. L. 411-71, 5°, rédaction L. 9 juill. 1999. – *Sur l'article L. 411-71, 1° du Code rural et de la pêche maritime*, V. n° 75).

#### **2° Modalités d'application**

##### **84. - Montant de l'indemnité en cas d'exercice du droit de reprise**

L'article L. 411-71, 4° du Code rural et de la pêche maritime prévoit un régime de faveur en cas de reprise exercée en application des articles L. 411-6 (reprise en cours de bail au profit du conjoint, du partenaire d'un « pacs » ou d'un ou de plusieurs descendants), L. 411-58 (reprise en fin de bail par le bailleur pour son compte personnel ou au profit de son conjoint, de son partenaire en cas de « pacs » ou d'un descendant) et L. 411-60 (reprise par une personne morale). 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* » (sur les difficultés d'application de cette disposition, V. *J.-M. Gilardeau, Commentaire de la loi n° 84-741 du 1er août 1984 : JCP N 1984, prat. 9120, p. 433, spécialement n° 135 in fine.* – *En jurisprudence*, V. *Cass. 3e civ.*, 4 avr. 1991 : *RD rur. 1991*, « *Notez bien* », p. XXXVII : *limitation de l'indemnité en raison de l'impossibilité de continuer à cultiver du tournesol*).

La règle s'applique aux travaux régulièrement exécutés en application des 1 et 3 du I de l'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime (travaux conférant au bailleur une simple faculté d'opposition et travaux soumis à la procédure devant le comité technique départemental). En revanche, elle ne concerne pas les travaux d'améliorations foncières définis à l'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime, les plantations, les constructions de maisons d'habitation ou de bâtiments destinés à une production hors sol ainsi que les travaux imposés par l'autorité administrative.

##### **85. - Cas de subvention**

La part des améliorations dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité (*C. rur.*, art. L. 411-71, *avant-dernier al.*).

Lorsque des bâtiments afferlés ont été détruits par un incendie et qu'à la suite du sinistre une compagnie d'assurance a versé une somme d'argent à deux époux copreneurs, ceux-ci peuvent-ils en fin de bail demander que les travaux de reconstruction qu'ils ont exécutés soient pris en compte au titre des améliorations apportées au fonds loué ? La Cour d'appel de Poitiers a donné une réponse affirmative à cette question. Elle a relevé pour cela que « *l'indemnité d'assurance qui a servi à financer la nouvelle installation ne peut pas être assimilée à une subvention puisque, d'une part, cette indemnité a une origine contractuelle et a été versée en contrepartie des primes payées par les preneurs et que, d'autre part, l'application des dispositions de l'article L. 411-71, avant-dernier alinéa, du Code rural et de la pêche maritime ne saurait être étendue par analogie* » (*CA Poitiers*, 18 févr. 1997 : *JCP N 1997, II, p. 1114, n° 8*).

## 86. - Travaux somptuaires ou trop onéreux

Les travaux, qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faits au juste prix sont considérés, pour le calcul de l'indemnité, comme des installations normales et réalisées au juste prix (*C. rur., art. L. 411-71, dernier al.*).

## 87. - Travaux de défrichement effectués sur un bien loué

Lorsque des terres incultes, en friche ou en mauvais état de culture ont été déclarées dans le bail, l'indemnité due pour leur mise en culture peut être fixée « à forfait » (*C. rur., art. L. 411-77, 2e disposition*). L'indemnité est alors convenue entre les parties ; elle peut prendre la forme d'une diminution ou d'une suppression du fermage pendant quelques années (*Cass. soc., 1er avr. 1954 : JCP G 1954, II, 8384, note Lacoste. – Cass. soc., 10 févr. 1960, a contrario : Bull. civ. 1960, IV, n° 153. – Cass. 3e civ., 23 janv. 1985 : JCP N 1985, II, p. 229, n° 11, obs. J.-P. Moreau*).

## D. - Règlement de l'indemnité

---

### 1° Date du paiement

#### 88. - Règles générales

Suivant l'article L. 411-69 du Code rural et de la pêche maritime, le règlement de l'indemnité due au preneur doit intervenir à l'expiration du bail. Il faut entendre par là le jour où le contrat prend fin. Or ce jour ne coïncide pas forcément avec celui du départ effectif du preneur : l'ancien fermier qui, après une décision d'expulsion, est resté dans les lieux, même s'il a bénéficié d'un délai de grâce, n'a droit à aucun dédommagement pour les améliorations faites après la date normale à laquelle il devait quitter les lieux (*Cass. soc., 3 juin 1957 : Bull. civ. 1957, IV, n° 657. – Cass. 3e civ., 22 nov. 1989 : JCP N 1990, II, p. 250, n° 4, 2e esp. citée, obs. J.-P. Moreau*).

Selon l'article L. 411-56 du Code rural et de la pêche maritime, le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de la sortie du fonds l'exercice par le preneur du droit à indemnité. De même, en cas de prorogation de bail, l'indemnité doit être payée à la fin de la prorogation. Une solution analogue s'impose en cas de conversion d'un bail à métayage en bail à ferme (*T. par. baux ruraux, Limoux, 25 avr. 1960 : JCP N 1961, II, 12070*) ou dans l'hypothèse d'une cession de bail au profit des enfants du preneur (*Cass. soc., 14 mars 1953 : JCP G 1953, II, 7528, note P. Ourliac et M. de Juglart*) : c'est seulement à l'expiration normale du bail converti ou cédé qu'interviendra le règlement (sur les problèmes posés par la cession de bail, V. également *Cass. 3e civ., 26 oct. 2011, n° 10-11.000 : JurisData n° 2011-023527, préc. n° 23*).

#### Attention-----

Le fait que l'article L. 411-69 du Code rural relatif à l'indemnité due au preneur sortant ne soit pas applicable avant le terme du bail, ne fait pas obstacle à la prise en compte d'un « boni » de liquidation résultant de l'activité d'une société en participation au cours de l'exploitation du fonds (*Cass. 3e civ., 10 mars 2004, n° 03-10.281 : JurisData n° 2004-022749 ; Bull. civ. 2004, III, n° 54*).

#### Fin de Attention -----

#### 89. - Délais de paiement

L'article L. 411-76, alinéa 1er, du Code rural et de la pêche maritime dispose que pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au bailleur les délais prévus aux articles 1244-1

à 1244-3 du Code civil. Le paiement des sommes dues peut donc être reporté ou échelonné dans la limite de deux années.

Le bailleur ne peut toutefois bénéficier d'aucun délai lorsqu'il reprend le bien loué en application des articles L. 411-5 à L. 411-7 (reprise en cours de bail), L. 411-57 à L. 411-64 (reprises spéciales de l'article L. 411-57, reprise en fin de bail, refus de renouvellement en raison de l'âge du preneur), L. 411-67 (reprise pour exploiter une carrière) et L. 415-11, alinéa 2 (refus de renouvellement opposé par une collectivité publique). Dans ce cas, chacune des parties peut, à partir de la notification du congé, et indépendamment de toute action sur le fond, saisir le tribunal paritaire en vue de la fixation de l'indemnité (*C. rur., art. L. 411-76, al. 2*).

### **90. - Fixation d'une indemnité provisionnelle et droit du preneur au maintien dans les lieux**

S'il apparaît que le preneur (évincé dans les conditions prévues par l'article L. 411-76, alinéa 2, du Code rural et de la pêche maritime, *V. n° 92*) est en droit de prétendre à une indemnité et si celle-ci n'a pas été définitivement fixée un an avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente peut saisir le président du tribunal paritaire statuant en la forme des référés en vue de la fixation d'une indemnité provisionnelle d'un montant aussi proche que possible de celui de l'indemnité définitive. Cette indemnité provisionnelle doit, nonobstant toute opposition ou appel, être versée ou consignée par le bailleur dans le mois de la notification de la décision qui en détermine le montant. À son départ des lieux, le preneur peut exiger le versement des sommes consignées, sans préjudice de la restitution ultérieure de l'excédent éventuel lors de la décision définitive. Si, à la date de l'expiration du bail, le bailleur n'a pas versé ou consigné l'indemnité provisionnelle ou définitive, le preneur est fondé à se maintenir dans les lieux loués. Son départ ne peut être exigé qu'après le versement ou la consignation de l'indemnité (*C. rur., art. L. 411-76, al. 3*). Dans cette hypothèse, le preneur doit seulement continuer de payer les fermages prévus au bail ; le propriétaire n'est pas fondé à lui réclamer une indemnité calculée sur la base du préjudice qu'il aurait subi (*Cass. 3e civ., 17 juin 1981 : Rev. loyers 1981, p. 425, obs. J.-V. ; JCP N 1982, II, p. 45, n° 9, obs. J.-P. Moreau. – Cass. 3e civ., 8 déc. 1982 : Bull. civ. 1982, III, n° 246*).

#### **Attention -----**

Lorsqu'il bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité qui lui est due, le preneur peut entreprendre les travaux indispensables pour assurer la sécurité des personnes dans les bâtiments de l'exploitation (*CA Bordeaux, 17 oct. 2002 : JurisData n° 2002-208250*).

#### **Fin de Attention -----**

### **91. - Condition d'application du maintien dans les lieux prévu par l'article L. 411-76 du Code rural et de la pêche maritime**

Le maintien dans les lieux après l'expiration du bail jusqu'au paiement de l'indemnité pour améliorations ne peut être exigé par le preneur sortant que si cette indemnité a été fixée avant la date d'expiration du bail (*Cass. 3e civ., 31 janv. 2001, n° 99-12.666 : Bull. civ. 2001, III, n° 12 ; Rev. loyers 2001, p. 184, obs. B. Peignot*). En l'espèce, le bail avait pris fin le 19 avril 1994 et la demande de fixation de l'indemnité de sortie par voie de requête n'avait été formée que le 14 février 1996 (*sur la question, V. également CA Reims, 13 nov. 2006, n° 05/03149 : JurisData n° 2006-340398*).

## 92. - Domaine d'application de l'article L. 411-76 du Code rural et de la pêche maritime

L'article L. 411-76 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que si le bailleur n'a pas versé ou consigné l'indemnité de sortie, provisionnelle ou définitive, à la date d'expiration du bail, il ne peut exiger le départ du locataire. Ce texte ne s'applique pas en cas de résiliation du bail pour faute du preneur (*Cass. 3e civ., 6 nov. 1986, V. spécialement le 4e moyen : JCP N 1987, II, p. 51, n° 7-1° ; D. 1986, inf. rap. p. 455. – V. aussi CA Dijon, 12 oct. 2004, n° 04/01311 : JurisData n° 2004-263690. – T. par. baux rur. Montreuil-sur-Mer, réf., 18 févr. 1982 : JCP N 1983, II, p. 26, obs. J.-P. Moreau ; Gaz. Pal. 1982, 1, p. 270, note J. Lachaud. – T. par. baux rur. Tours, réf., 12 déc. 1984 : JCP N 1986, II, p. 207, n° 5*). De la même façon, ne peuvent pas invoquer les dispositions de l'article L. 411-76, les cessionnaires d'un bail qui sont demeurés seuls dans les lieux alors que la cession est intervenue dans des conditions irrégulières (*Cass. 3e civ., 26 nov. 1986 : JCP N 1987, II, p. 51, n° 7-2°*) ainsi que le preneur qui est occupant sans droit ni titre à la suite d'un congé déclaré valable (*Cass. 3e civ., 14 mars 1990 : Bull. civ. 1990, III, n° 76*).

Les solutions qui viennent d'être énoncées sont incontestables ; il n'est cependant pas sûr que l'énumération de l'article L. 411-76, alinéa 2, du Code rural et de la pêche maritime (*V. n° 90*) soit pleinement satisfaisante. Certains cas ne font pas difficulté. Le fermier ne saurait bénéficier d'un régime de faveur lorsque son bail a été résilié ou que le renouvellement lui a été refusé pour cession prohibée ou agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. D'autres causes de départ du preneur font, en revanche, naître le doute. Il en est ainsi des hypothèses réglementées par les articles L. 411-30 (résiliation du bail pour destruction totale ou partielle de la chose louée), L. 411-32 (résiliation pour des raisons d'urbanisme), L. 411-33 et L. 411-34 (décès ou incapacité de travail frappant le preneur ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme, achat par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même) ainsi que L. 415-11, dernier alinéa, du Code rural et de la pêche maritime (résiliation du bail par une collectivité publique en vue de la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique). Ici (*J. Lachaud, note, préc.*), on souhaite l'allongement de la liste de l'article L. 411-76, alinéa 2. Là (*J.-D. Lassaigne, Nouvelles dispositions relatives à l'indemnité due au preneur sortant : Defrénois 1972, art. 30205, spécialement p. 1347 s.*), on se montre très réservé sur ce point.

### Attention

L'indemnité que doit verser une commune pour le préjudice résultant de la résiliation du bail (*C. rur., art. L. 415-11*) ne se confond pas avec les indemnités de sortie prévues par les articles L. 411-69 et suivants du Code rural ; le preneur évincé n'a donc pas droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité (*Cass. 3e civ., 2 juill. 1986 : Bull. civ. 1986, III, n° 102*).

### Fin de Attention

## 93. - Montant de l'indemnité provisionnelle

Le juge des référés dispose certainement d'un pouvoir souverain d'appréciation pour arrêter le montant de la provision mise à la charge du bailleur. Mais ce pouvoir doit s'exercer dans des limites raisonnables. Tel n'est pas le cas lorsque le juge, par une sorte de défi, fixe l'indemnité à un franc symbolique ou à un montant dérisoire et ordonne le départ du preneur. Cette manière de procéder est irrégulière. Elle aboutit, en réalité, à priver le preneur du droit de rétention qui lui est conféré par la loi. Aussi dans un arrêt du 6 novembre 1986 (*JCP N 1987, II, p. 52, n° 8, obs. J.-P. Moreau*) la Cour de cassation a-t-elle rappelé que « l'indemnité

provisionnelle doit être réelle » et censuré un arrêt rendu en référé par la Cour d'appel d'Amiens qui avait fixé à un franc symbolique le montant de cette indemnité.

## **2° Facilités de paiement**

### **94. -**

Pour faciliter le paiement de l'indemnité, la loi (*C. rur., art. L. 411-70*) permet aux établissements bancaires agréés d'accorder un prêt spécial à long terme au bailleur. Celui-ci peut également demander à être subrogé dans les droits et obligations du preneur auquel un prêt a été consenti pour réaliser les améliorations lorsque ce prêt n'est pas entièrement remboursé. Dans cette hypothèse, l'indemnité se trouve diminuée en conséquence.

## **3° Incidences du paiement**

### **95. - Majoration du fermage ou remboursement par le preneur entrant**

Lorsque l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander soit une majoration du prix du bail, soit le remboursement par le preneur entrant des sommes ainsi versées. Dans ce cas, l'indemnité qui sera due au nouveau preneur à sa sortie sera calculée comme s'il était entré dans les lieux à la date d'entrée du preneur sortant (*C. rur., art. L. 411-76, al. 4*). C'est dire que l'intéressé devra être indemnisé non seulement pour ses propres améliorations mais aussi pour celles de son prédécesseur qui ne sont pas encore totalement amorties.

Les tribunaux ne sont, semble-t-il, que rarement appelés à se prononcer sur l'application de l'article L. 411-76, alinéa 4. Cela dit, il a normalement été jugé que la demande de deux époux cobailleurs en remboursement de l'indemnité de sortie par le preneur entrant est bien fondée lorsqu'elle a été présentée après fixation judiciaire et paiement de cette indemnité. Le preneur entrant ne saurait prétendre que l'option prévue par la loi a été exercée par anticipation au moment de la signature du bail c'est-à-dire sept ans auparavant (*Cass. 3e civ., 6 janv. 2010, n° 08-21.577 : JurisData n° 2010-050968*).

### **96. - Problèmes de preuve**

Le preneur entrant peut se prévaloir des droits qu'aurait eus le fermier sortant s'il était resté sur l'exploitation. Encore faut-il qu'il soit en mesure de faire, le cas échéant, la preuve des améliorations effectuées par son prédécesseur. L'état des lieux dressé à l'entrée du preneur sortant peut, à cet égard, se révéler déterminant ; il paraît d'ailleurs opportun de le faire approuver par l'entrant.

Mais s'il n'y a pas eu d'état des lieux ou si celui-ci est imprécis ou incomplet, l'expert devra reconstituer l'état réel du bien au moment de l'entrée du preneur sortant, en s'aidant s'il y a lieu des éléments du dossier de procédure qui ont permis au juge de fixer le montant de l'indemnité.

## **II. - Autres conséquences de la fin du bail**

---

### **A. - Restitutions dues au propriétaire par le preneur sortant**

---

#### **97. - Expertise de sortie**

Comme l'état des lieux d'entrée, l'expertise de sortie doit en principe être établie contradictoirement entre le bailleur et le preneur. En pratique, elle est généralement faite par deux experts, l'un représentant le bailleur, l'autre le preneur, qui ont pour mission, d'abord de constater l'état des lieux à la sortie, mais aussi le plus souvent, d'en tirer les conséquences,



c'est-à-dire de faire apparaître les indemnités pouvant être dues de part et d'autre (*sur la question, V. R. Savatier, Les baux ruraux, coédition Dalloz-Defrénois 1973, n° 324*).

L'accord des parties sera constaté dans un procès-verbal qui doit être approuvé et signé par les intéressés ; ce procès-verbal constituera souvent une véritable transaction réglant tous les comptes existant entre les parties.

## **1° Restitution du fonds loué**

### **98. - Modalités de la restitution**

Selon la Cour de cassation, le preneur doit signifier d'une façon quelconque au bailleur sa décision de quitter les lieux. À défaut, il est redevable d'une indemnité d'occupation même si les terres louées ne sont plus exploitées à la date de prise d'effet du congé. En effet, le bailleur ne peut pas reprendre son bien sans l'accord du preneur ou sans y être autorisé par une décision de justice (*Cass. 3e civ., 13 mars 2002, n° 00-15.587 : JurisData n° 2002-013505 ; Bull. civ. 2002, III, n° 65 ; RD rur. 2002, p. 195, obs. B. Grimonprez ; RD rur. 2003, p. 44, obs. S. Crevel ; AJDI 2002, p. 784, note C. Giraudel. – Sur la question, V. également CA Lyon, 10 avr. 2008 : JurisData n° 2008-370457*).

#### **Conseil Pratique**

Dans son arrêt du 13 mars 2002, la Cour de cassation n'impose aucune condition particulière de forme pour la signification au bailleur. Toutefois, l'envoi d'une lettre recommandée est de nature à placer le preneur en situation favorable sur le terrain de la preuve (*en ce sens B. Grimonprez, obs. préc.*).

#### **Fin de Cons.Pratique**

### **99. - Objet de la restitution**

Le droit commun du louage de choses impose au preneur sortant l'obligation de restituer le fonds loué tel qu'il l'a reçu tout au moins lorsqu'un état des lieux a été dressé à son entrée (*C. civ., art. 1730*). S'il n'en a pas été fait, le preneur est présumé avoir reçu le domaine en bon état et il doit le rendre tel sauf à rapporter la preuve contraire (*C. civ., art. 1731*). Toutefois, la Cour de cassation a précisé que le preneur n'est pas soumis à cette présomption lorsqu'il s'agit des terres louées (*Cass. 3e civ., 8 janv. 1974 : Bull. civ. 1974, III, n° 1 ; JCP G 1974, IV, 64 ; D. 1974, inf. rap. p. 82. – Cass. 3e civ., 8 mars 1983 : JCP N 1984, II, p. 20, n° 10, obs. J.-P. Moreau*). L'article 1731 du Code civil n'est applicable qu'aux bâtiments qui sont supposés avoir été reçus en bon état de réparations locatives.

En même temps que le domaine, le preneur doit restituer tout ce qui s'y est uni par accession pendant le cours du bail, notamment les constructions et plantations. Mais le bailleur – on l'a vu – est tenu au paiement d'une indemnité dans les conditions fixées aux articles L. 411-69 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

### **100. - Sort des anciens droits de plantation et de replantation. Solutions jurisprudentielles**

Il résultait de plusieurs décisions de la Cour de cassation que « les droits de plantation et de replantation sont attachés à l'exploitation viticole » (*Cass. 3e civ., 17 avr. 1996 : JCP N 1996, II, p. 1519 ; JCP G 1997, II, 22783, note F. Roussel ; Bull. civ. 1996, III, n° 105 ; RD rur. 1996, « Notez bien », p. 53 et p. 225, concl. av. gén. J.-F. Weber ; D. 1996, inf. rap. p. 130 ; D. 1997, p. 318, note E. Agostini. – Cass. 3e civ., 7 janv. 1998, V. spécialement le troisième moyen : Bull. civ. III, n° 2 ; Droit et patrimoine, déc. 1998, p. 103, note F. Roussel. – Cass. 3e civ., 18 nov. 1998, deux espèces : JurisData n° 1998-004360 et 004361 ; JCP N 1999,*

p. 354, note D. Rochard ; Bull. civ. 1998, III, n° 217 et 218. – Sur la question, V. également J.-J. Carré, *Plantation par le preneur sur le sol du bailleur* : RD rur. 1997, p. 490. – S. Crevel, *De la vigne au vin en passant par les droits de plantation* : RD rur. 1997, p. 166. – S. Crevel et F. Roussel, *Entre droit des biens et droit des obligations : l'amphibologie des droits de replantation* : RD rur. 1998, p. 591. – C. Crevel et S. Crevel, *Les droits de replantation : une affaire enterrée ?* : RD rur. 1999, p. 294).

Plus précisément, les droits de plantation et de replantation étaient « attachés au fonds donné à bail, supportant l'exploitation viticole » (Cass. 3e civ., 24 mars 1999 : JurisData n° 1999-001234 ; D. 2000, p. 139, concl. av. gén. J.-F. Weber et note E. Agostini et F. Roussel ; JCP N 1999, p. 1054, note Ch. Pitaud ; Bull. civ. 1999, III, n° 77. – V. dans le même sens Cass. 3e civ., 10 nov. 1999 : JurisData n° 1999-003930 ; Bull. civ. 1999, III, n° 212 ; JCP G 2000, II, 10328, note F. Roussel. – CA Amiens, 6 mars 2000 : JurisData n° 2000-152089 ; D. 2000, p. 2442, note E. Agostini et F. Roussel).

La Cour de cassation déduisait de ce principe les conséquences suivantes :

- le preneur sortant qui a obtenu une indemnité de plantation n'a pas qualité pour solliciter postérieurement à l'expiration du bail la condamnation du propriétaire à arracher des pieds de vignes devenus la propriété de celui-ci en application de l'article 551 du Code civil (Cass. 3e civ., 7 janv. 1998, préc.) ;
- le preneur sortant ne peut à l'expiration du bail imposer au bailleur l'arrachage de plants de vigne devenus la propriété de ce dernier par voie d'accession (Cass. 3e civ., 18 nov. 1998 : JurisData n° 1998-004361) ;
- une cour d'appel ne peut décider que la reprise ne pourra s'exercer que sur une terre nue et autoriser les preneurs sortants à arracher ou faire arracher les plants de vigne afin de préserver leurs droits de replantation (Cass. 3e civ., 18 nov. 1998 : JurisData n° 1998-004360). Cette dernière solution n'est plus admissible depuis que la jurisprudence considère que le bailleur n'accède à la propriété des plantations qu'au moment du renouvellement du bail (Cass. 3e civ., 23 nov. 2017, n° 16-16.815 : JurisData n° 2017-023612 ; JCP N 2017, 1341, note B. Grimonprez) ; car avant cette date, le preneur reste libre d'arracher les ceps pour récupérer les autorisations correspondantes et les utiliser sur d'autres terres.

### 101. - Dégradation du bien loué

L'article L. 411-72 du Code rural énonce qu'en cas de « dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi ». Le fermier sortant peut ainsi, être condamné à verser une indemnité au propriétaire pour appauvrissement des terres données en location. Et il importe peu qu'une analyse des sols n'ait pas été effectuée à l'entrée dans les lieux du preneur lorsque celui-ci a exploité le fonds pendant vingt ans et que, s'il l'avait fait en bon père de famille, il aurait remédié à l'état médiocre des sols à son arrivée (Cass. 3e civ., 26 avr. 1979 : JCP N 1980, prat. 7447, p. 99, n° 8, obs. J.-P. Moreau. – Sur la nécessité pour le propriétaire d'attendre la fin du bail pour demander réparation du préjudice subi, V. CA Riom, 15 févr. 2000, n° 99/01417 : JurisData n° 2000-108520). Par ailleurs, des copreneurs doivent être condamnés à indemniser le bailleur du préjudice qu'ils lui ont causé en procédant à l'arrachage des plants de vigne avant leur départ (Cass. 3e civ., 10 nov. 2004, préc. n° 9).

En revanche, le bailleur ne peut pas prétendre à une indemnité pour le coût d'enlèvement de quatre bâtiments à usage de poulaillers industriels. Ces constructions avaient en effet été édifiées pour renforcer la mise en valeur de l'exploitation (CA Angers, 16 mai 2008 : JurisData n° 2008-370636). De la même façon, la détérioration des toitures des bâtiments



résultant d'un vice affectant la nature des matériaux utilisés ne saurait être mise à la charge du fermier ayant agi pour le compte du bailleur. En effet, ce vice n'est pas assimilable à une dégradation du bien loué au sens de l'article L. 411-72 du Code rural et de la pêche maritime (CA Riom, 20 janv. 2011, n° 09/03006 : *JurisData* n° 2011-000590. – Sur les problèmes posés par la dégradation du bien loué, V. aussi CA Dijon, 25 mars 2004 : *RD rur.* 2005, *comm.* 212. – CA Nancy, 30 sept. 2005, n° 04/01413 : *JurisData* n° 2005-290744. – CA Dijon, 7 févr. 2006, n° 05/01607 : *JurisData* n° 2006-300915 ; *RD rur.* 2006, *comm.* 192. – CA Dijon, 20 déc. 2007, n° 07/00697 : *JurisData* n° 2007-351078. – CA Dijon, 25 juin 2009 : *JurisData* n° 2009-377930).

### **102. - Force majeure et vétusté**

Le preneur ne sera pas tenu à réparation s'il établit que les dégradations ou les pertes ont eu pour origine un cas de force majeure ou sont dues à la vétusté (C. civ., art. 1730 et 1732). L'article 1772 du Code civil qui autorise les parties à mettre les cas fortuits à la charge du preneur, ne concerne pas les restitutions en fin de bail. Ce texte prend place dans une série de dispositions relatives à la perte de récoltes ; il n'a donc vocation à s'appliquer que dans cette hypothèse (Ch. Dupeyron, *préc.* n° 6, *spéc.* n° 643).

### **103. - Perte de quotas**

L'abandon de la culture betteravière en cours de bail par le preneur « ne saurait être considéré comme une dégradation du fonds loué au sens de l'article L. 411-72 du Code rural » (Cass. 3e civ., 14 nov. 1996 : *D.* 1996, *inf. rap.* p. 261 ; *RD rur.* 1996, « Notez bien », p. 112 ; 1997, p. 190. – Cass. 3e civ., 27 nov. 1996 : *RD rur.* 1997, p. 258). Le même principe est applicable à la cessation de l'activité laitière (Cass. 3e civ., 20 mars 1996, n° 93-21.355 : *JurisData* n° 1996-001027 ; *Bull. civ.*, 1996, III, n° 79 ; *RD rur.* 1996, p. 342 ; *JCP N* 1997, II, p. 28, n° 9. – Cass. 3e civ., 18 nov. 1998, V. le quatrième moyen : *JurisData* n° 1998-004537 ; *Dr. et patrimoine* 3/2000, p. 91, obs. F. Roussel. – CA Besançon, 28 mars 2001 : *JurisData* n° 2001-144040. – Sur la question, V. également F. Roussel, *Le bailleur, le preneur et les quotas laitiers. Quelques certitudes dans une matière incertaine* : *JCP N* 1996, I, p. 173).

Toutefois, un preneur sortant doit être condamné à réparer le préjudice causé au propriétaire lorsqu'il a renoncé, une fois le contrat de location achevé, aux quotas betteraviers relatifs aux campagnes ultérieures. En l'espèce, l'opération avait entraîné une importante dépréciation du fonds et privé d'un large intérêt la vente des terres libres (Cass. 3e civ., 1er oct. 2003, n° 02-14.958 : *RD rur.* 2004, p. 8, note J.-M. Gilardeau et D. Chédozeau ; *RTD civ.* 2003, p. 730, obs. Th. Revet. – Dans la même affaire, V. Cass. 3e civ., 23 juin 1993 : *RD rur.* 1993, p. 439 ; *Bull. civ.* 1993, III, n° 100).

### **104. - Perte des autorisations de replantation**

Il était déjà jugé que la perte de droits de replantation résultant de leur préemption ne peut constituer, en elle-même, une dégradation du fonds loué au sens de l'article L. 411-72 du Code rural (Cass. 3e civ., 12 juill. 2000, n° 98-18.048 : *JurisData* n° 2000-002877 ; *RD rur.* 2000, p. 371, obs. Ch. Pitaud et D. Rochard, 2001, p. 286, obs. S. Crevel ; *AJDI* 2001, p. 262, note C. Giraudel ; *Rev. loyers* 2000, p. 418, note B. Peignot). La solution est parfaitement transposable aux nouvelles autorisations de replantations. D'où l'intérêt, pour éviter ces graves inconvénients, de stipuler au bail que le fonds loué devra être restitué planté à l'expiration de la relation locative.

### **105. - Sort des droits à paiement**

En matière de bail rural, les litiges relatifs aux droits à paiement (de base) sont relativement fréquents. Les principales difficultés ont trait au sort de ces droits en fin de contrat.

La solution inscrite dans un arrêt rendu par la Cour de cassation le 18 février 2009 s'imposait avec la force de l'évidence. Un fermier avait en 1997 pris l'engagement de « ne pas dévaloriser les terres au regard de la PAC ». À l'expiration du bail, le propriétaire soutenait que ce fermier avait de la sorte renoncé à ses DPU (attribués au titre des années 2001 et 2002) et devait être condamné à les restituer à son successeur sur l'exploitation. Une telle prétention était vouée à l'échec. Le preneur n'était pas en mesure de renoncer à des DPU avant d'en connaître l'existence (*Cass. 3e civ., 18 févr. 2009, n° 08-11.502 : JurisData n° 2009-047233 ; RD rur. 2009, comm. 109, note S. Crevel*).

Plus utilement, il convient de mettre l'accent sur le parti adopté par la Cour de justice de l'Union européenne et par certaines cours d'appel françaises. Selon la CJUE, le droit communautaire n'oblige pas le preneur, à l'expiration du bail, à remettre au bailleur les terres affermées accompagnées des droits à paiement constitués pour ces terres ou afférents à celles-ci, ni à lui verser une indemnité (*CJUE, 21 janv. 2010, aff. C-470/08 : RD rur. 2011, comm. 6, note S. Crevel*). Or deux cours d'appel au moins se sont engagées dans la même voie (*CA Bordeaux, 19 oct. 2006 : JurisData n° 2006-317390 : RD rur. 2007, comm. 97, note F. Roussel. – CA Reims, 10 juillet 2007, n° 04/00341 : JurisData n° 2007-347377 ; JCP N 2009, 1100, note F. Roussel*). La Cour d'appel de Reims (*arrêt préc.*) a par exemple jugé que le preneur n'est tenu à l'égard du bailleur d'aucune obligation de transfert de ses droits et qu'en l'absence de volonté de nuire aux intérêts du propriétaire, sa responsabilité ne peut être retenue du seul fait qu'il a refusé de transférer ses droits à paiement unique.

#### Attention

Lorsqu'il s'est engagé par acte sous seing privé à céder (gratuitement) en fin de bail ses droits à paiement (unique) aux propriétaires, le preneur sortant doit être condamné à réparer le préjudice subi par ces derniers s'il n'a pas fait le nécessaire auprès de l'administration pour que la cession ait lieu (*CA Versailles, 10 déc. 2009 : RD rur. 2011, comm. 7, note S. Crevel. – Sur les difficultés relatives au calcul de l'indemnité, V. S. Crevel, préc.*).

#### Fin de Attention

## 2° Restitution du cheptel vif et mort

### 106. -

Lorsqu'il loue son domaine, le propriétaire remet parfois au preneur un certain nombre d'animaux et du matériel qui, en quelque sorte, sont attachés aux immeubles donnés à bail. À l'expiration du contrat, le bailleur peut donc prétendre à des restitutions.

### a) Restitution des animaux

#### 107. - Principe

À la fin du bail (*C. civ., art. 1826, al. 1er*), le preneur doit laisser des animaux de chaque espèce formant un même fonds de bétail que celui qu'il a reçu, notamment quant au nombre, à la race, à l'âge, au poids et à la qualité des bêtes. Le législateur a d'ailleurs précisé que « toute convention aux termes de laquelle le preneur, à la fin du bail ou lors de sa résolution, doit laisser un fonds de bétail d'une valeur égale au prix de l'estimation de celui qu'il a reçu est nulle » (*C. civ., art. 1826, al. 4*).

C'est dire que l'état du cheptel doit être dressé de façon détaillée lors de l'entrée du fermier dans les lieux.

Le déficit (en nombre ou en qualité) est à la charge du preneur. À cet égard, l'article 1825 du Code civil dispose que la perte, même totale et par cas fortuit, est intégralement supportée par le fermier, sauf convention contraire. La jurisprudence (*Cass. soc.*, 3 janv. 1952 : *D.* 1952, p. 665, note R. Savatier. – *Cass. 3e civ.*, 28 avr. 1971 : *Bull. civ.* 1971, III, n° 261) a heureusement limité la portée de ce texte en décidant que le cheptelier ne serait tenu, sauf clause contraire, que des cas fortuits ordinaires et non des cas fortuits extraordinaires (guerre par exemple). Le règlement du déficit se fait sur la base de la valeur des animaux au jour où le contrat prend fin (*C. civ.*, art. 1826, al. 3).

L'excédent qui peut exister en fin de bail appartient au preneur (*C. civ.*, art. 1826, al. 2).

### **108. - Défaut d'expertise d'entrée**

Lorsque le cheptel n'est connu que par son estimation globale en argent, c'est toujours un « même fonds de bétail que celui reçu par le preneur » qui doit être restitué. Il appartient alors au tribunal, ou à l'expert qui a été désigné, de recourir à tous renseignements ou indices pour reconstituer la composition originaire du cheptel (*V. R. Savatier, note ss Cass. soc.*, 13 janv. 1950 : *D.* 1950, p. 189).

## **b) Restitution du matériel**

### **109. - Application des règles de droit commun du louage ou du prêt à usage gratuit**

La loi ne précise pas les conditions de la restitution du matériel (cheptel mort) fourni par le bailleur au fermier (*sur la question, V. R. Savatier, Les baux ruraux, coédition Dalloz-Defrénois* 1973, n° 333). La matière a perdu aujourd'hui une grande partie de son intérêt pratique. En tout cas, les tribunaux refusent de se référer aux dispositions régissant le bail à cheptel vif (*Cass. req.*, 26 nov. 1923 : *Gaz. Pal.* 1924, I, 56, 2e arrêt) ; les règles de droit commun du louage ou du prêt à usage gratuit doivent donc s'appliquer. En outre, il y a lieu de tenir compte des stipulations particulières du contrat ou des usages locaux.

### **110. - Restitution du matériel et procédure collective**

En cas de résiliation irrévocable des baux à long terme consentis au profit de plusieurs sociétés d'exploitation agricole, bénéficiaires d'un plan de continuation arrêté à l'issue d'une procédure collective, le bailleur, malgré l'absence de revendication dans le délai prescrit par l'article L. 621-115 du Code commerce (*devenu L. 624-9*), est en droit d'exiger la restitution des matériels mis à disposition des différentes sociétés (*Cass. com.*, 24 mars 2004, n° 02-18.048 : *JurisData* n° 2004-022978 ; *RD rur.* 2004, comm. 55, note B. Grimonprez).

## **3° Pailles et engrais**

### **111. - Texte applicable**

Aux termes de l'article 1778 du Code civil, « le fermier sortant doit laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation ».

Les engrais prévus par ce texte sont les produits fertilisants (fumiers ou engrais chimiques) qui conservent leur autonomie parce qu'ils n'ont pas été enfouis à l'occasion de labours ou épandus sur les terres louées (*Cass. 3e civ.*, 21 nov. 1990, *sol. impl.* : *JCP N* 1991, II, p. 115, n° 6, obs. J.-P. Moreau). Par ailleurs, le mot « pailles » ne vise pas seulement les pailles des céréales proprement dites ; il comprend aussi les fourrages, même artificiels.

## **a) Principes**

### **1) Preneur ayant reçu les pailles et engrais à son entrée**

#### **112. - Signification de la première disposition de l'article 1778 du Code civil**

Lorsque le preneur a reçu à son entrée, et sans indemnité, les pailles et engrais provenant de la récolte précédente, il est tenu de rendre à sa sortie, également sans indemnité, les pailles et engrais provenant de sa dernière récolte. Et, selon la Cour de cassation, la lettre même de l'article 1778 du Code civil suppose que le propriétaire a le droit de retenir, sans verser d'indemnité, les pailles et engrais de la dernière année, sans qu'il y ait de compte à faire et quelles que soient la quantité reçue par le preneur et la quantité laissée (*Cass. civ.*, 25 juin 1947 : *JCP G* 1947, IV, 145 ; *D.* 1947, 475).

#### **113. - Indemnité au profit du preneur sortant**

S'il laisse davantage qu'il n'a reçu, le preneur peut prétendre à une indemnité à la condition que la convention précise la quantité de paille ou de fumier qu'il a trouvée à son entrée ou lui fasse obligation d'en laisser une quantité déterminée à son départ. Cette convention doit avoir été formellement acceptée par les deux parties (V. notamment en ce qui concerne l'interprétation du contrat à cet égard, *Cass. soc.*, 9 juill. 1951 : *Bull. civ.* 1951, III, n° 562) et, de toute façon, il incombe au demandeur d'établir le cubage initial (*Cass. soc.*, 28 janv. 1950, *T. c/B.*).

#### **114. - Indemnité au profit du bailleur**

Le preneur s'expose à des dommages-intérêts si, après avoir reçu les pailles et engrais, il ne les restitue pas lors de son départ. Il est également redevable d'une indemnité lorsque, s'étant engagé lors de la conclusion du bail à laisser une certaine quantité de fourrage, il ne la représente pas au moment de sa sortie (*Cass. soc.*, 16 avr. 1959, *Pelleray*).

#### **115. - Exception à la restitution**

Si les pailles ont été détruites par cas fortuit (la grêle par exemple), le fermier est libéré de son obligation (*R. Savatier, Les baux ruraux, coédition Dalloz-Defrénois n° 325 in fine*). Mais il faut que la perte ne provienne pas d'une faute de sa part ; si cette perte est due à un incendie imputable au preneur, celui-ci reste tenu de restituer les pailles (*Cass. civ.*, 31 août 1882 : *DP* 1883, I, p. 213. – *CA Nancy*, 14 févr. 1867 : *DP* 1870, 2, 52).

### **2) Preneur n'ayant pas reçu les pailles et engrais à son entrée**

#### **116. -**

Si le fermier n'a pas reçu de pailles et engrais à son entrée, le bailleur est en droit de retenir les pailles et engrais de la dernière récolte, à charge de payer une indemnité au preneur (*C. civ.*, art. 1778 – *En jurisprudence, V. par exemple, Cass. soc.*, 9 juill. 1951 : *Bull. civ.* III, 1951, n° 562). Mais il résulte également de l'article 1778 du Code civil que s'il décide de ne pas laisser les pailles et engrais de l'année, ce fermier s'expose à devoir indemniser le propriétaire qui n'a pas renoncé à exercer son droit (*Cass. 3e civ.*, 24 mars 2010, n° 08-20.902 : *JurisData* n° 2010-002547 ; *Bull. civ.* 2010, III, n° 68 ; *RD rur.* 2010, comm. 94, note S. Crevel ; *JCP N* 2011, n° 38, 1252, note F. Roussel).

## **b) Modalités d'application**

#### **117. - Date du règlement prévu par l'article 1778 du Code civil**

Le règlement prévu par l'article 1778 du Code civil n'intervient qu'en cas de sortie réelle et définitive de la ferme. Une décision de justice ne peut donc à la fois ordonner la réintégration d'un fermier et condamner celui-ci au paiement d'une indemnité pour les pailles, foins et

fumiers ; il faut attendre la fin du bail renouvelé ainsi que, le cas échéant, la sortie définitive du preneur pour apprécier l'existence et l'importance des manquements à son obligation légale (*Cass. soc.*, 12 déc. 1958 : *Bull. civ.* 1958, IV, n° 1357).

### **118. - Vente du fonds loué**

Les pailles et engrais doivent être considérés comme des accessoires du fonds. C'est dire que l'acquéreur du domaine dispose, en fin de contrat, des mêmes droits que le bailleur initial. Il a, par exemple, été jugé que le nouveau propriétaire, surtout s'il a été subrogé par le cahier des charges de l'adjudication dans les droits du vendeur, peut invoquer les clauses du bail et demander une indemnité au fermier sortant pour les pailles que ce dernier ne représente pas (*Cass. 3e civ.*, 24 oct. 1969, *Vve Q.*).

## **B. - Rapports entre preneur sortant et preneur entrant**

---

### **119. - Caractère équivoque de l'expression**

Couramment employée par les auteurs, cette expression est doublement équivoque. D'une part, elle fait accroire qu'il existe un lien direct entre le preneur entrant et son prédécesseur. En théorie du moins, chacun des deux preneurs n'est obligé qu'à l'égard du bailleur. En fait, des rapports s'établissent inévitablement entre le preneur sortant et son successeur et il n'est pas rare que certains comptes soient directement dressés entre eux. D'autre part, l'exploitant entrant est parfois le propriétaire lui-même. À la vérité, cette circonstance est sans influence sur les règles tendant à faciliter la transition entre les exploitants successifs. Il convient, en effet, d'appliquer – même si l'entrant est le propriétaire – les articles 1777 et 1778 du Code civil (pour une décision refusant d'appliquer l'article 1777 dans les rapports du preneur entrant et du bailleur, *V. CA Bordeaux*, 10 janv. 2000 : *JurisData* n° 2000-106729). Le caractère désuet et apparemment incomplet de ces dispositions surprend au premier abord. Le vrai est que le législateur a voulu laisser la matière sous l'empire des usages locaux.

### **120. - Cas d' Agent immobilier de l'entrant contre le sortant**

Les tribunaux admettent parfois au profit du preneur entrant une véritable action directe à l'encontre du preneur sortant. Ce qui dispense l'intéressé d'avoir recours à la garantie du bailleur ou à l'action oblique de l'article 1166 du Code civil. On citera à cet égard plusieurs décisions anciennes de la Cour de cassation :

- le tribunal paritaire peut ordonner, à la requête du preneur entrant, l'expulsion du sortant devenu occupant sans titre (*Cass. soc.*, 16 juin 1950 : *Rev. fermages* 1950, p. 433). On soulignera seulement ici qu'une telle action relève aujourd'hui de la compétence de la juridiction de droit commun ;
- le preneur sortant peut être condamné à des dommages-intérêts envers le preneur entrant titulaire d'un bail dont l'effet s'est trouvé retardé par l'octroi d'un délai de grâce (*Cass. soc.*, 19 févr. 1954 : *Rev. fermages* 1954, p. 232. – *Cass. soc.*, 25 févr. 1954 : *Rev. fermages* 1955, p. 80). De fait, la décision de justice accordant un délai de grâce au preneur sortant, met le bailleur dans l'impossibilité de faire la délivrance en temps utile au preneur entrant et cette impossibilité – assimilable en quelque sorte à un cas de force majeure – justifie le rejet de la demande en dommages-intérêts formée par le fermier entrant contre le bailleur (*Cass. soc.*, 21 févr. 1958 : *Rev. fermages* 1958, p. 160).

### **121. - « L'arrière-jouissance » du preneur sortant et « l'avant-jouissance » du preneur entrant**

Le contrat comporte le plus souvent une date précise pour son expiration. Or les travaux agricoles ne s'accommodent guère d'une telle rigidité. C'est dire que la jouissance du sortant



se prolongera parfois au-delà du terme du bail : l'intéressé sera, par exemple, autorisé à lever certaines récoltes. À l'inverse, il faut admettre une « avant-jouissance » de l'exploitant entrant ; celui-ci pourra, notamment, faire des labours et ensemencements avant la date prévue pour son entrée dans les lieux.

Très opportunément, la loi (*C. civ., art. 1777, al. 2*) a laissé aux usages locaux le soin de préciser les possibilités offertes à chacun des intéressés ; elle a néanmoins posé en principe (*C. civ., art. 1777, al. 1er*) que « le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante ; et, réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort des logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire ».

Mais les usages ne s'appliquent qu'à défaut de convention précise des parties : les droits et les obligations « ordinaires » d'entrée et de sortie de ferme « peuvent être aménagés par le bail » (*Cass. soc., 23 juin 1955 : Rev. fermages 1955, p. 376*). Au reste, il paraît préférable de régler les rapports entre preneur sortant et entrant par une clause expresse du contrat (sur le caractère insuffisant d'un accord verbal, *V. Cass. 3e civ., 5 mars 1997 : Bull. civ. 1997, III, n° 50 ; RD rur. 1997, p. 194 et 435*. – Et sur la nécessité pour le preneur sortant de respecter avant de quitter les lieux une obligation d'emblavement, *V. Cass. 3e civ., 30 janv. 2002, n° 00-13.486, 00-14.725, spécialement deuxième moyen : JurisData n° 2002-012774*). Pour la rédaction de cette clause, il faut évidemment tenir compte des dates d'entrée et de sortie des fermiers. D'une façon générale, la même clause est insérée dans les baux successifs du même fonds ; elle pourra ainsi s'imposer à la fois au fermier entrant et au fermier sortant.

On notera que l'article 1777, alinéa 1er in fine, du Code civil, qui accorde au preneur sortant le droit de procéder aux récoltes restant à faire, ne s'applique pas lorsque l'occupation des lieux se poursuit à la suite d'une décision de justice ordonnant une expulsion ; dans cette hypothèse, le bailleur est propriétaire des produits de sa terre à compter du lendemain du jour pour lequel le départ du fermier a été ordonné (*Cass. 3e civ., 29 avr. 1986 : JCP N 1986, II, p. 207, n° 4*). Mais la Cour de cassation a décidé que les travaux de culture réalisés postérieurement au jugement prononçant la résiliation d'un bail rural peuvent faire l'objet d'une indemnisation lorsque le preneur a interjeté régulièrement appel (*Cass. 3e civ., 31 mai 2006, n° 05-18.214 : JurisData n° 2006-033725 ; RD rur. 2006, comm. 188, note S. Crevel*). On peut légitimement hésiter à approuver le parti adopté (*V. à cet égard S. Crevel, préc.*).

## **122. - Pailles et engrais**

Il n'est pas rare qu'un règlement direct intervienne entre le preneur sortant et le preneur entrant. Il convient d'appliquer les règles de l'article 1778 du Code civil. C'est dire, par exemple, que si le fermier a payé les pailles et engrais de l'année lors de son entrée en jouissance, il est en droit de réclamer une indemnité à son successeur.

### **Attention**-----

Les solutions découlant de l'article 1778 du Code civil ne sont applicables que si les engrais et fumiers n'ont pas encore été incorporés au sol. S'ils l'ont été, ils constituent des fumures et arrière-fumures susceptibles d'indemnisation par le seul bailleur dans le cadre des améliorations culturales (*Cass. 3e civ., 21 nov. 1990 : Bull. civ. 1990, III, n° 240 ; JCP N 1991, II, p. 115, n° 6, obs. J.-P. Moreau*. – *Pour une vigoureuse critique de la solution retenue, V. J.-F. Pillebout, Engrais, fumures et arrière-fumures : JCP N 1992, I, p. 21*).

### **Fin de Attention**-----



### 123. - Fumures et arrière-fumures. Principe

La Cour de cassation a longtemps toléré l'application aux fumures et arrière-fumures de la réglementation découlant de l'article 1778 du Code civil. Le fermier entrant va profiter des fumures se trouvant en terre ; il en doit le remboursement au preneur sortant si celui-ci les a payées à son entrée sur la ferme (*V. par exemple Cass. soc., 14 nov. 1958 : Bull. civ. 1958, IV, n° 1192*). Fréquemment utilisée dans certaines régions du nord de la France, cette pratique a parfois permis d'imposer au preneur entrant le paiement d'un pas-de-porte. Aussi la Cour de cassation a-t-elle finalement décidé que « les fumures et arrière-fumures qui ont un effet susceptible de se prolonger après le départ du preneur sont des améliorations culturales » (*V. les décisions citées n° 46*).

Autrement dit, il convient d'appliquer les dispositions des articles L. 411-69 et L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime : l'indemnisation des fumures et arrière-fumures est due par le bailleur. C'est dire que les conventions mettant le prix de ces fumures et arrière-fumures à la charge du fermier entrant sont illicites. Et ce dernier peut demander la restitution des sommes indûment payées (*Cass. 3e civ., 27 mars 1985, préc. n° 46. – Cass. 3e civ., 21 nov. 1990, préc. n° 46. – Cass. 3e civ., 23 mars 1994 : Bull. civ. 1994, III, n° 63 ; Defrénois 1994, art. 35897, p. 1186, obs. G. Vermelle. – Cass. 3e civ., 19 oct. 2005, n° 04-14.837, V. spécialement premier moyen : JurisData n° 2005-030340. - Cass. 3e civ., 15 juin 2005, n° 04-10.740 : JurisData n° 2005-028943. - Cass. 3e civ., 12 mai 2016, n° 15-14.474 : RD rur. 2016, comm. 220, note É. Lemonnier*).

### 124. - Fumures et arrière-fumures. Exception

Il n'est pas totalement impossible de mettre l'indemnisation des fumures et arrière-fumures à la charge du preneur entrant. Pour parvenir à ce résultat, les intéressés doivent suivre la voie tracée par l'article L. 411-76, dernier alinéa, du Code rural et de la pêche maritime. Ce texte dispose que si « l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander soit une majoration du prix du bail [...], soit le remboursement par le preneur entrant des sommes ainsi versées ». Le bailleur et le preneur sortant peuvent donc s'adresser au tribunal paritaire pour faire fixer le montant de l'indemnité ; il leur faudra alors convaincre le juge qu'ils n'ont pas pour unique objectif d'imposer au preneur entrant la remise de sommes non justifiées.

Par ailleurs, les fumures et arrière-fumures sont cessibles dans les conditions prévues par l'article L. 411-75 du Code rural et de la pêche maritime.

### 125. - Fumures et arrière-fumures. Responsabilité du notaire et de l'agent immobilier

Après avoir été condamné à restituer au preneur entrant une somme indûment perçue au titre des fumures et arrière-fumures en vertu d'un acte de cession du 28 mai 1985, un preneur sortant avait assigné l'agent immobilier et le notaire en responsabilité professionnelle sur le fondement de leur obligation de conseil. Cette demande a été rejetée par la Cour d'appel de Douai dont l'arrêt a été approuvé par la première Chambre civile de la Cour de cassation le 19 juin 2008. Ceci parce que la modification de l'état du droit positif relatif aux fumures et arrière-fumures (*V. n° 123*) ne pouvait être connue du notaire et de l'agent immobilier au moment de l'établissement des actes litigieux (*Cass. Ire civ., 19 juin 2008, Deudon c/ Dorchies et a.*). Cette motivation n'est pas totalement convaincante. D'ailleurs, dans la même affaire, la première Chambre civile avait en 2006 opté pour une solution différente (*Cass. Ire civ., 7 mars 2006, n° 04-10.101 : JurisData n° 2006-032548 ; RD rur. 2006, comm. 124, note M.-O. Gain ; D. 2006, p. 2894, note F. Marmoz*).

Aujourd'hui, le doute n'est plus permis. D'ailleurs, dans un arrêt du 19 novembre 2013, une cour d'appel a normalement jugé qu'un notaire manque à son devoir de conseil pour ne pas

avoir attiré l'attention des parties sur l'illicéité résultant de la mise de l'indemnité pour fumures et arrière-fumures à la charge d'une autre personne que le bailleur (*CA Reims, 19 nov. 2013, n° 12/00389 : JurisData n° 2013-031736*).

### **126. - Cessions jugées prohibées**

La jurisprudence tient, en principe, pour valable la vente par le preneur sortant à son successeur du « fonds de culture » (matériel et animaux). Encore convient-il que la cession d'exploitation ne dissimule pas une opération prohibée, c'est-à-dire une cession de bail. Or le problème des cessions interdites se pose souvent à propos de la vente par le fermier sortant (ou le bailleur) au preneur entrant, du cheptel mort et vif et de certaines récoltes en terre ou en grange ; les intéressés majorent la valeur de ces éléments mobiliers et réalisent ainsi une véritable cession moyennant finances du droit au bail (*Cass. 3e civ., 4 janv. 1977 : Bull. civ. 1977, III, n° 3 ; JCP G 1977, IV, 50*).

Or, les tribunaux considèrent une telle opération comme « un fait illégal et frauduleux dont la preuve peut être rapportée par tous moyens » (*Cass. soc., 20 déc. 1966 : D. 1967, 213. – Cass. 3e civ., 29 oct. 1969 : Bull. civ. 1969, III, n° 684*). De plus, l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime édicte des sanctions pénales très graves contre tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

Le même texte précise que les sommes indûment perçues sont sujettes à restitution et que l'action en répétition peut être exercée dès lors que le prix des biens cédés excède leur valeur vénale de plus de 10 % (sur l'ensemble des problèmes posés par les cessions prohibées, *V. JCl. Baux ruraux, fasc. 320, préc.* et sur la possibilité de céder dans certains cas les améliorations faites sur le fonds, *V. n° 11 à 17*).

### **127. - Exemples de cessions prohibées**

Lorsque le preneur sortant et le preneur entrant, pour des parts de coopérative et des arrière-fumures, conviennent d'un prix de 173 800 francs, alors que la valeur réelle de ces biens ne dépasse pas 53 800 francs, le juge du fond peut décider que la différence (soit 120 000 francs) représente la partie du prix correspondant à la dissimulation d'une cession de bail et ordonner que cette somme soit restituée au preneur entrant (*Cass. 3e civ., 14 mai 1980 : JCP N 1981, prat. 7896, p. 180, n° 1, obs. J.-P. Moreau. – Sur le cas d'une cession d'éléments d'actifs simulée, V. CA Angers, 12 juin 2012, n° 11/00674, 11/00760 : JurisData n° 2012-018281*).

Malgré la « nullité d'ordre public » des cessions de bail, la stipulation d'un prix excessif à l'occasion de la vente du capital d'exploitation n'entraîne pas nécessairement l'annulation de l'opération litigieuse. Cette sanction n'a guère d'intérêt pour le preneur entrant qui, dans la plupart des cas, ne la demande pas. Aussi le nouveau fermier peut-il se contenter de refuser de payer à son prédécesseur l'intégralité des sommes initialement convenues (*Cass. 3e civ., 21 janv. 1987 : Exp C. c/B.*).

À la suite de l'annulation judiciaire d'une cession de cheptel, le vendeur ne peut pas solliciter la restitution en valeur des éléments cédés dès lors que la saisie et la vente du cheptel par l'un de ses créanciers a privé l'acheteur du bien qu'il avait acquis et que le produit de cette opération a profité au débiteur en diminuant le montant de sa dette (*Cass. 3e civ., 4 janv. 1977, second moyen : Bull. civ. 1977, III, n° 3 ; JCP G 1977, IV, 53*).

Lorsque, à l'occasion de la cession du matériel d'exploitation agricole au nouveau titulaire d'un bail rural, les vendeurs ont, en procédant à un montage photocopié, fait croire à

l'acquéreur que le technicien en machinisme agricole de la chambre d'agriculture du département avait estimé le matériel à 1,2 million de francs et cherché ainsi à donner à leurs chiffres falsifiés la caution technique de la chambre d'agriculture, le juge du fond peut, au vu du rapport d'expertise, constater que la somme réclamée excède de plus de 10 % la valeur vénale du matériel cédé et réduire le prix de cession à 891 940 francs (*Cass. 1re civ., 17 oct. 2000, n° 98-16.126 : JurisData n° 2000-006397*).

### **128. - Régime de l'action en répétition de l'indu**

S'agissant de la recevabilité de la demande, la Cour de cassation dément l'idée que l'action en répétition de l'article L. 411-74 du Code rural appartienne au seul preneur. Elle est ouverte à celui qui, à l'occasion du changement d'exploitant, a réglé la somme indue au bailleur pour le compte du preneur (*Cass. 3e civ., 26 janv. 2017, n° 15-12.737 : JurisData n° 2017-000941 ; JCP N 2017, 1217, n° 2, obs. B. Grimonprez*). Autrement dit, l'action en répétition n'est pas une action attitrée, subordonnée à la qualité de preneur à bail de son auteur. Au contraire, conformément au droit commun du paiement de l'indu, l'action appartient à celui qui a effectué le paiement ou aux personnes subrogées dans ses droits (*Cass. 3e civ., 25 janv. 2012, n° 10-25.475 : JurisData n° 2012-000827*).

Deux conséquences concrètes peuvent en être tirées. La première est que peut agir en répétition tout *solvens* qui a personnellement déboursé la somme litigieuse. S'il s'est agi du preneur, le transfert de son titre de jouissance (à un descendant par exemple) ne lui fait pas perdre la qualité à agir (en ce sens : *CA Douai, 3e ch., 1er oct. 2015, n° 15/00441*). La seconde concerne le défendeur à l'action : il s'agit de l'*accipiens*, bailleur, preneur sortant ou intermédiaire, qui a perçu les sommes litigieuses. Si c'est le preneur sortant qui s'est vu remettre l'indemnité, l'action ne sera pas recevable contre le seul bailleur (*Cass. 3e civ., 4 juill. 2012, n° 10-21.249 : JurisData n° 2012-015073 ; Bull. civ. III, n° 102*). De même, elle ne peut prospérer contre l'acquéreur du fonds loué, dans la mesure où il n'a pas encaissé les sommes (*CA Douai, 12 déc. 2002 : JCP N 2002, n° 29, act. 738 ; RD rur. 2004, p. 458, obs. S. Crevel*).

En somme, la répétition peut être poursuivie contre la personne qui a reçu le paiement, même si elle a, depuis, perdu sa qualité de bailleur. L'existence d'un rapport locatif sert à prouver l'illicéité de la cause du transfert de valeur. Au stade de l'action en restitution, le lien de droit entre les parties au procès importe peu ; seule compte la réalité de l'enrichissement. Dans cet esprit, on déduit que le décès de l'*accipiens* est sans incidence sur la créance du *solvens*, qui pourra la réclamer à ses héritiers. Le risque est d'autant plus grand que, par dérogation ici au droit de la prescription quinquennale, l'action en répétition à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite (*C. rur., art. L. 411-74, in fine*).