

L'indemnité de sortie en fin de bail rural

Description

Lorsqu'un [bail rural](#) prend fin, le locataire a droit à une indemnité, en particulier lorsqu'il a apporté des améliorations aux lieux qu'il louait. Cependant, seuls certains travaux ouvrent le droit à cette indemnité et certaines formalités doivent avoir été accomplies avant l'exécution des travaux.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Quels travaux donnent droit à l'indemnité de sortie en fin de bail rural ?

[L'article L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime](#) classe les améliorations en trois catégories. Il y a d'abord les travaux qui concernent les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol. Autrement dit, ce sont les travaux qui dépassent le cadre de l'entretien courant des constructions comprises dans le bail rural. Il y a ensuite les travaux qui touchent aux plantations. Puis les travaux de transformations du sol et d'amélioration culturale, c'est-à-dire les travaux nécessaires à la mise en culture du sol.

En résumé, les travaux qui ouvrent le droit à l'indemnité de sortie, sont tous les travaux qui apportent des améliorations au fonds loué et qui ont été réalisés selon les formalités décrites ci-dessous. Les travaux qui sont indispensables à la conservation du bien loué font aussi partie de ces travaux qui ouvrent le droit à l'indemnité de sortie, tant que le locataire a aussi respecté les formalités ci-dessous.

Il faut une autorisation préalable du propriétaire

Pour que le locataire puisse prétendre à une indemnité à la fin du bail rural, il faut que les travaux aient été réalisés en application des procédures prévues par le statut des baux ruraux. Ce n'est qu'en cas d'urgence que la Cour de cassation a pu considérer qu'il avait été nécessaire de passer outre ces procédures, notamment lorsqu'une autorisation préalable du bailleur est autrement obligatoire.

En principe, il faut donc à la fois informer le bailleur des travaux ou des modifications que le locataire veut apporter au bien loué, mais aussi lui demander l'autorisation de procéder aux travaux.

S'il ne procède pas ainsi, à la fin du bail rural, le preneur ne pourra pas bénéficier d'une indemnité de sortie. Le bailleur pourrait même réclamer des dommages-intérêts s'il considère qu'il a subi un préjudice du fait des travaux, ou bien demander au locataire de remettre en l'état les lieux.

Par exemple, si le locataire a fait enlever des clôtures ou des installations, le bailleur peut exiger qu'il les remplace à la fin du bail rural. La Cour d'appel de Limoges a aussi considéré que le propriétaire pouvait forcer le locataire à procéder à ces remplacements dès qu'il en a connaissance, même si cela arrivait avant l'expiration du bail rural.

Les travaux doivent être utiles à l'exploitation du bail rural

En principe, les travaux listés à [l'article L. 411-73-II du code rural et de la pêche maritime](#), doivent être utiles pour l'exploitation que le locataire fait du fonds loué. Par exception, le locataire peut toujours obtenir l'accord du propriétaire pour réaliser des travaux qui ne seraient pas utiles de façon certaine pour l'activité du locataire.

Les formalités supplémentaires pour certains travaux

Si les travaux impactent le gros œuvre d'un bâtiment qui fait l'objet du bail rural, non seulement l'autorisation du propriétaire est nécessaire, mais ce dernier peut également exiger qu'un « homme de l'art » dirige et contrôle ces travaux. Autrement dit, il peut exiger qu'un expert de ce type de travaux contrôle le chantier. Pour le choisir, le bailleur et le locataire doivent en principe trouver un accord sur l'identité de cet expert. S'ils n'en trouvent pas, le juge compétent pour la désignation sera le président du tribunal paritaire des baux ruraux conformément à l'article [R. 411-17 du code rural et de la pêche maritime](#).

En outre, pour certains travaux – en fonction des dispositions locales – un permis de construire peut être nécessaire. Le locataire peut en faire directement la demande dès lors qu'il a obtenu l'autorisation préalable du bailleur pour effectuer les travaux.

Comment se calcule l'indemnité de sortie en fin de bail rural ?

La méthode applicable pour calculer l'indemnité de sortie due au locataire d'un bail rural change selon la nature des travaux qui ont été effectués. Il n'est d'ailleurs pas possible de déterminer une indemnité globale et forfaitaire. L'indemnité varie selon que les travaux portent sur des bâtiments, des plantations ou sur une transformation du sol. Le seul cas dans lequel il est possible de fixer une indemnité forfaitaire globale est lorsqu'elle est convenue entre le locataire et le propriétaire à une date très proche (par exemple deux mois) de la date d'expiration du bail rural. Dans ce cas, la Cour de cassation considère que le locataire a renoncé à son droit à un calcul de l'indemnité de sortie en fonction de la nature des travaux.

Calcul de l'indemnité de sortie pour les bâtiments améliorés

Dans ce cas, le montant de l'indemnité est égal au coût des travaux tel qu'évalué à la date de fin du bail. Ce coût est réduit de 6% par année passée depuis la réalisation des travaux. Autrement dit, ces travaux sont amortis sur 16 ans et 18 mois depuis la date de leur exécution. Des arrêtés préfectoraux peuvent modifier cette durée.

De plus, si les aménagements ne sont plus utilisables ou sont devenus obsolètes à la fin du bail, aucune indemnité ne sera due. Pour que le locataire ait droit à une indemnité de sortie pour ces travaux d'amélioration des bâtiments ou de construction, ces réalisations doivent être effectivement utilisables. Le montant de l'indemnité peut d'ailleurs être adaptée à la valeur d'utilisation des constructions. Il sera donc revu à la baisse si les installations sont en mauvais état à la fin du bail, ou revu à la hausse si elles sont presque neuves.

Calcul de l'indemnité de sortie pour les plantations

Dans ce cas, le montant de l'indemnité est égal à l'ensemble des dépenses. La valeur de la main-d'œuvre qui était nécessaire est aussi prise en compte dans ce calcul. Cependant, le montant de l'indemnité ne peut pas dépasser le montant de la plus-value qui est apportée au fonds par ces plantations conformément à [l'article L. 411-71 2° du code rural et de la pêche maritime](#).

Calcul de l'indemnité de sortie pour les travaux de transformation du sol

Ces travaux n'ouvrent au locataire un droit à une indemnité de sortie que si leurs effets sont susceptibles de se prolonger au-delà du départ du locataire du bail rural. De plus, on ne parle de travaux de transformation du sol que s'ils créent une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20%. Cette dernière condition n'est pas nécessaire lorsque les travaux réalisés sont des travaux de mise en conformité. Dans ce cas, le locataire a tout de même droit à une indemnité de sortie de bail rural. Ces travaux ne sont d'ailleurs pas soumis à la règle de l'autorisation préalable du bailleur.

Si ces conditions sont réunies, le montant de l'indemnité de sortie est égal à la dépense que ces travaux engageraient s'ils étaient réalisés à la fin du bail rural. Ce montant est diminué du montant de l'amortissement calculé sur une durée de 18 ans ou moins depuis la fin des travaux en application de [l'article L. 411-71 3° du code rural et de la pêche maritime](#).

Mais si les travaux sont réalisés grâce à des subventions, ils ne donnent pas droit à une indemnité de sortie d'après [l'article L. 411-71 dernier alinéa du code rural et de la pêche maritime](#). Enfin, l'indemnité consécutive à des travaux de défrichement ne suit pas nécessairement le mode de calcul précédemment exposé. Ils peuvent faire l'objet d'une indemnité forfaitaire selon l'article L. 411-77 du code rural et de la pêche maritime. Le bailleur et le locataire devront donc se mettre d'accord sur son montant.