



## Article JURISVIN

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

### Travaux de drainage effectués par le preneur et indemnité de sortie en fin de bail

Source : JURISVIN

Diffusion : REUSSIR VIGNE

Date de parution : Juillet 2020



**Un viticulteur qui loue des vignes et effectue des travaux de drainage peut-il prétendre à une indemnité pour amélioration tenant compte de l'investissement réalisé pour de tels travaux à la fin de son bail ?**

Tout d'abord, il convient de préciser que l'indemnité pour améliorations n'est pas due de plein droit au preneur sortant. Pour pouvoir en bénéficier, ce dernier doit, soit avoir informé le bailleur des travaux prévus, soit avoir obtenu préalablement son autorisation. Les travaux nécessitant l'information du bailleur sont les suivants : les travaux d'amélioration de l'habitat, les travaux prévus par arrêté préfectoral et les travaux amortis au plus tard 6 ans après l'expiration du bail (sauf les travaux concernant les productions hors-sol, les plantations, les constructions de maison d'habitation...). Pour tous les autres travaux, il y a lieu de demander l'autorisation du bailleur.

Concernant une installation de drainage, ces travaux nécessitent d'avoir obtenu l'accord du bailleur, à moins qu'une clause du bail ne les ait prévus. En l'absence d'une telle clause, le preneur ne pourra pas commencer ces travaux avant d'en avoir eu l'autorisation écrite. S'il les effectue sans autorisation ou avant de l'avoir obtenue, il ne pourra prétendre à aucune indemnité et pourra même être condamné à remettre le fonds dans l'état antérieur.

Attention, il y aura également lieu de prévenir l'Organisme de Défense et de Gestion (ODG) qui doit recevoir une notification avant le début des travaux de drainage.

En ce qui concerne le montant de l'indemnité auquel le viticulteur pourra prétendre, celui-ci est déterminé par l'article L.411-71 du Code rural : S'agissant d'ouvrages incorporés au sol, l'indemnité sera égale au coût des travaux évalué à la date de l'expiration du bail, déduction faite d'un amortissement calculé à partir du jour de l'exécution des travaux.

En principe la durée d'amortissement des travaux de drainage est fixée par arrêté préfectoral dans chaque département. L'arrêté préfectoral de Gironde relatif à l'application du statut du fermage du 2 décembre 2013 prévoit une durée d'amortissement de 15 ans pour les installations de drainage.

A défaut, l'amortissement à retenir sera de 6 % par année écoulée depuis la réalisation des ouvrages.

#### **Exemple :**

Coût des travaux évalué à la fin du bail = 1000 €

Travaux effectués 6 ans avant la fin du bail

Ici : l'amortissement sera pratiqué à hauteur de 6/15èmes (6 ans entre la date des travaux et la fin du bail / 15 ans d'amortissement prévu par l'arrêté) :  $A = 6 \times 1000 / 15 = 400$  €

Notre viticulteur pourra donc prétendre à une indemnité de sortie à hauteur de :

$I = 1000 \text{ €} - 400 \text{ €}$ , soit 600 €, dans l'hypothèse bien entendu où il aura préalablement demandé l'autorisation du bailleur.

Pour un conseil adapté, n'hésitez pas à consulter votre notaire.

MOTS CLES : Travaux de drainage, amélioration, indemnité de sortie, IPS

THEMES : indemnité de sortie en fin de bail



[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

#### QUI SOMMES NOUS ?

Réseau notarial national  
Philosophie & valeurs  
Publications

#### SERVICES EXPERTS

Conseils juridiques  
& Fiscalité viticole  
Bibliothèque

#### CONTACTS

Contactez un notaire JURISVIN  
Contactez le groupement  
Presse

#### SUIVEZ-NOUS !



MENTIONS LÉGALES  
ESPACE MEMBRE