

## Article JURISVIN

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

### Bail, état des lieux et indemnité due au preneur sortant : en fin de bail l'enjeu est de taille

Source : JURISVIN

Diffusion : REUSSIR VIGNE

Date de parution : Avril 2021



« *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.* »

Toutefois, pour permettre au preneur sortant de prétendre à une indemnité en fin de bail (de même au bailleur d'être indemnisé en cas de dégradations), il faudra être en mesure d'en apporter la preuve.

#### L'importance de l'état des lieux

Pour justifier de l'existence d'améliorations ou de dégradations du fonds, les parties doivent **pouvoir comparer l'état des biens loués** au moment de la conclusion du bail et à la fin dudit bail. Un descriptif détaillé des biens doit donc être établi contradictoirement par les parties.

D'ailleurs, l'article L411-4 du code rural prévoit qu'un « état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement. »

Cependant, en l'absence d'état des lieux, le preneur peut apporter la preuve des améliorations par tous moyens : analyse des sols, comparaison des rendements moyens en début et fin de bail, ...

Dans tous les cas, l'état des lieux pourra éviter des contentieux en fin de bail !

#### L'ouverture du droit à indemnité pour le preneur sortant

Pour ouvrir droit à indemnisation, les améliorations apportées doivent avoir été faites régulièrement. Certains travaux doivent avoir été autorisés par le propriétaire, d'autres peuvent être exécutés librement par le preneur. Si ce dernier effectue des travaux nécessitant une autorisation sans ou avant de l'avoir obtenue, il perd son droit à indemnité sur cette amélioration et pourra également être condamné à remettre le fonds en l'état antérieur. Attention : l'absence d'opposition de la part du bailleur ne vaut pas accord de sa part.

L'indemnité ne pourra porter que sur des travaux ou investissement apportant une plus-value (ex : mise en place d'un système de gestion des effluents vinicoles, cépages plus productifs...).

#### Le calcul de l'indemnité

Le code Rural impose les modalités de calcul de l'indemnité (art. L411-71)

Par exemple, en ce qui concerne les plantations : « *l'indemnité est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, évaluées à la date d'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans que l'indemnité puisse excéder le montant de la plus-value apportée par ces plantations.* »

Le Preneur a donc droit aux prix des plants, frais de plantations et autres, engagés avant l'entrée en production, ainsi qu'au coût de la main-d'œuvre,

- le tout réactualisé au jour de la fin du bail,

- et diminué de l'amortissement établi en fonction de la durée normale de l'espèce plantée.

Le code rural ne prévoit pas l'intervention de la commission consultative paritaire des baux ruraux pour déterminer la durée d'amortissement à retenir pour les plantations, mais en pratique, il semble que les durées d'amortissement utilisées se situent autour de 25 - 27 ans.

#### Délais de paiement de l'indemnité

L'indemnité est due et exigible dès que le bail prend fin. En principe, les parties fixent l'indemnité entre elles, mais il arrive que le Tribunal paritaire des baux ruraux soit saisi en fixation de l'indemnité de sortie. Le juge a la possibilité d'échelonner le paiement, à la vue de la situation du débiteur, sur une durée maximale de deux ans, voire plus si la sortie du bail n'est pas du fait du bailleur. Si le bailleur n'a toujours pas effectué de règlement à la date d'expiration du bail, le preneur a droit de rester dans les lieux. Pour faciliter le paiement de l'indemnité de sortie, la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a modifié l'article L.411-70 du Code rural, en permettant aux établissements bancaires agréés d'accorder aux bailleurs qui en font la demande des prêts spéciaux à long terme.

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

MOTS CLES : Bail, état des lieux, IPS, indemnité pour amélioration, indemnité due au preneur sortant, fin de bail

THEMES : Bail, état des lieux et indemnité due au preneur sortant : en fin de bail l'enjeu est de taille

[<< 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