

# Bâtiments d'élevage et relation bailleur/preneur

Avril 2020

Lorsque l'exploitant est fermier, la procédure prévue pour les mises aux normes diffère de celles applicables aux autres types de travaux.

C'est pourquoi nous vous présentons successivement les deux systèmes.

## Mise aux normes des bâtiments et bail rural

La nouvelle Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 a apporté une clarification quant à la charge de ces travaux (art. L.411-73-I-2 du Code Rural).

Sans remettre en cause le rattachement des travaux de mise aux normes à l'obligation générale d'entretien qui pèse sur la bailleur (art.1719 du Code Civil), la loi a prévu la possibilité pour le fermier de les effectuer à la place du propriétaire défaillant, moyennant une indemnité en fin de bail.

La réalisation de ces travaux n'est toutefois pas libre. Le fermier doit respecter une certaine procédure :

*Le preneur notifie au bailleur la proposition de réaliser les travaux. Le bailleur peut alors décider de les prendre à sa charge dans un délai fixé en accord avec le preneur.*

*Si le bailleur refuse de les prendre en charge ou ne répond pas dans les deux mois de la notification ou s'il ne respecte pas son engagement d'exécuter les travaux dans le délai convenu, alors le preneur est présumé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution des travaux.*

Bien qu'il lui laisse la charge des travaux de mise aux normes, ce nouveau système est plus efficace et rapide pour le fermier. En effet, le propriétaire n'a pas la faculté de s'opposer aux travaux, il ne peut que décider de les faire lui-même.

Le législateur a instauré cette procédure afin que le fermier (pour lequel la démarche des mises aux normes est obligatoire) ne soit pas sanctionné suite à un refus du propriétaire de donner l'autorisation de faire ces travaux.

Comme nous l'avons précisé, le respect de cette procédure permet au fermier de bénéficier d'une indemnité en fin de bail. L'article L.411-69 du Code Rural dispose en effet que ces travaux sont assimilés aux améliorations ouvrant droit à indemnité. Concernant les modalités de calcul de l'indemnité, l'article L.411-71 précise qu'elles sont identiques à celles définies pour les bâtiments et ouvrages incorporés au sol. L'indemnité due au preneur sortant est donc égale au coût des travaux évalué à la date d'expiration du bail diminué d'un amortissement et déduction faite de la part de subvention.

Un arrêté préfectoral du 3 septembre 2008 fixe des tables d'amortissement pour un certain nombre de travaux. Pour tous les autres cas, l'amortissement sera de 6 % par an.

*Exemple d'amortissement (concernant une stabulation libre) prévu par l'arrêté préfectoral :*

- Equipements fixes, système d'attache, installation d'eau, chaîne à fumier, moteurs électriques  
⇒15 ans
- Ouvrages en matériaux lourds tel que maçonnerie  
⇒30 ans

La Loi d'Orientation Agricole permet également de prévoir contractuellement une méthode de calcul de l'indemnité dérogeant à celle précédemment évoquée (arrêté à 6 % par an). Il conviendra donc d'être vigilant quant à cette possibilité afin de ne pas s'engager dans un système nettement défavorable à l'une des parties (article L.411-71 5<sup>ème</sup> alinéa).

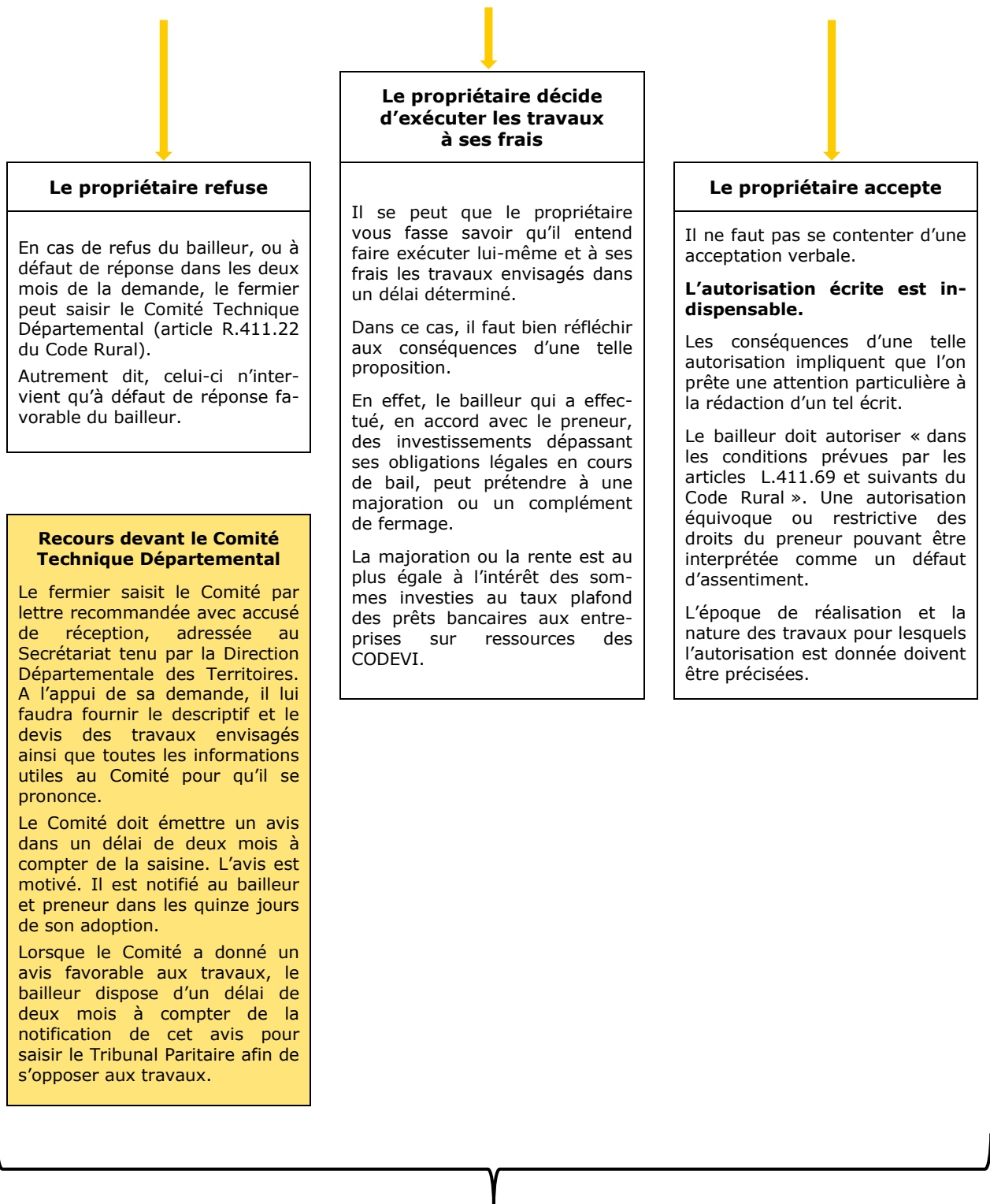
## Travaux de construction

Un fermier qui souhaite améliorer les conditions d'élevage en construisant un nouveau bâtiment doit obtenir une autorisation du bailleur. Celle-ci a pu être donnée dans le bail, à défaut elle doit être obtenue sans équivoque et préalablement aux commencements des travaux.

Dans un premier temps, il convient donc de procéder à un échange de correspondances avec votre propriétaire. A défaut d'accord express de sa part, vous devez lui faire connaître votre proposition et solliciter son autorisation par lettre recommandée avec accusé réception. La copie de cette demande doit être adressée au secrétariat du Comité Technique Départemental.

Chambre d'Agriculture de l'Allier  
Service Juridique  
Aménagement Foncier et Environnement  
60 Cours Jean Jaurès - BP 1727  
03017 MOULINS Cedex  
Tél. 04 70 48 42 42 - Fax 04 70 46 30 69  
cda.03@allier.chambagri.fr  
www.allier.chambagri.fr

## A une demande de travaux de construction



C'est donc seulement une fois muni de l'autorisation écrite de votre propriétaire, du Comité Technique Départemental ou le cas échéant du Tribunal Paritaire que vous pouvez commencer les travaux.

Cette autorisation vous ouvrira droit, lors de votre sortie de ferme, à une indemnité qui sera égale au coût des travaux évalué à la date de votre sortie réduit de l'amortissement qui est fonction de la nature des travaux (30 ans pour les stabulations libres neuves, matériaux lourds ou demi lourds, 15 ans en matériaux légers, conformément aux prescriptions prévues par l'arrêté préfectoral du 3 septembre 2008.