

Le preneur ne paie pas deux fois

Question :
J'ai construit un bâtiment sur des terres dont je suis fermier. Mon bail s'est renouvelé au premier janvier dernier. Le prix du bail renouvelé doit-il prendre en compte les améliorations que j'ai faites ?

Réponse :
Le fermier peut édifier des constructions sur les biens qu'il loue ; s'il y est autorisé par le bailleur, il pourra lui demander une indemnité, en fonction du coût de l'investissement et de la durée d'amortissement, mais uniquement à la fin de la relation contractuelle, à sa sortie.

Il est établi par la jurisprudence que, sauf clause contraire du contrat, le fermier est propriétaire du bâtiment, jusqu'au renouvellement du bail, mais qu'à cette date la propriété de la construction est transférée au bailleur.

Si le bail est reconduit, chaque partie est en droit de demander la fixation du prix du bail renouvelé.

Dès lors que le bailleur acquiert la propriété des constructions lors du renouvellement, et que le prix du bail doit être fixé en fonction de la consistance des biens, par application de l'article L411-11 du code rural et de la

pêche maritime, la logique juridique devrait conduire à prendre en compte la valeur des constructions pour fixer le prix du bail renouvelé.

D'un autre côté, il semble inéquitable que le fermier paie un fermage plus élevé alors que c'est lui qui a financé la construction, et qu'il ne pourra solliciter une indemnité à ce titre qu'à sa sortie.

Les décisions des juges du fond ont fluctué, et certains jugements ont pu fixer le prix de baux renouvelés en tenant compte de la consistance des biens résultant d'améliorations financées par le fermier, au cours du premier bail.

La jurisprudence de la Cour de Cassation semble aujourd'hui bien fixée, notamment par un arrêt du 05 avril 2018, et elle considère que les améliorations faites par le preneur n'ont pas à être prises en compte pour la fixation du fermage du bail renouvelé.

Le fermier ne paiera donc pas un prix plus élevé, lors du renouvellement, dès lors que les constructions résulteront de ses propres investissements.

**Christine FAIVRE, Avocate,
spécialiste en Droit Rural,
Baux Ruraux et
Entreprises Agricoles,
SCP NONNON & FAIVRE**