

De l'utilité de l'état des lieux d'entrée

Question :

Je viens de conclure un bail à ferme. Le contrat prévoit qu'un état des lieux d'entrée doit être établi, mais mon propriétaire me dit que ce n'est pas nécessaire. Est-ce vrai ? Puis-je le faire seul ?

Réponse :

L'article L411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime prévoit qu'un état des lieux doit être établi contradictoirement, et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance du fermier ou dans le mois suivant celle-ci.

En vertu de cet article : « *Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.* »

L'état des lieux peut être établi par les parties elles-mêmes ou par un huissier, ou un expert, qu'elles désignent.

Un expert réalisera un document plus précis et exhaustif. Son absence n'aura cependant pas de conséquence sur la validité du bail.

C'est pour cette raison que la plupart du temps, les parties s'abstiennent de le réaliser, même si elles peuvent le regretter amèrement a posteriori.

Il peut, en effet, avoir une grande utilité :

- il permet d'établir les travaux que doit effectuer le bailleur, car à défaut de clause du bail l'en dispensant, ce dernier est tenu de délivrer le fonds en bon état de réparation,
- si les lieux sont en mauvais état, il permettra au fermier de justifier que ce n'est pas de son fait, car à défaut de constat à l'entrée, il est présumé (*sauf pour les terres*) avoir reçu les biens afferlés en bon état.

- surtout, il sera très utile à la sortie, pour justifier des améliorations apportées par le preneur ou des dégradations qu'il a pu connaître, et

qui seront susceptibles de donner lieu à indemnité de part ou d'autre.

Si l'une des parties refuse de l'établir, à l'expiration du délai d'un mois à compter de l'entrée en jouissance du fermier, l'autre partie peut le rédiger seule, et le notifier à son co-contractant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Celui qui reçoit l'état des lieux dispose de deux mois pour faire des observations, ou pour l'accepter.

Passé ce délai, son silence vaut accord, et l'état des lieux est définitif et réputé établi contradictoirement.

En conséquence, si le propriétaire refuse de participer à l'élaboration de l'état des lieux, le fermier peut parfaitement le réaliser seul en respectant cette procédure.

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