

Le fermier peut-il détruire ce qu'il a construit ?

Question :

J'ai construit des box à chevaux sur un terrain dont je suis fermier. Suis-je en droit, en fin de bail, de les démolir, et de récupérer les matériaux ?

Réponse :

L'article 551 du code civil dispose : « *Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire..* »

Ainsi, une construction, dès lors qu'elle est incorporée au sol, devient la propriété du bailleur même si elle a été construite par le preneur.

Cet effet ne se produit, cependant, qu'à la date de renouvellement du bail ou à son terme en l'absence de renouvellement.

Tant que le bail n'est pas renouvelé, les constructions sont la propriété du preneur, et s'il les a édifiées à ses frais, il est en droit de les détrui-

re s'il le souhaite.

En revanche, lorsque le bail prend fin ou se renouvelle, les constructions deviennent, par accession, la propriété du bailleur.

Si le preneur les démolit, il est redevable d'une indemnité envers le propriétaire, même si ce dernier ne les a pas financées.

C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation par un arrêt du 25 février 2016.

Cette règle de l'accession a aussi pour conséquence que les constructions édifiées par le preneur avant renouvellement, semblent devoir être prises en compte pour établir le prix du bail renouvelé.

La jurisprudence de la Cour de cassation y était hostile, car le preneur n'a pas de droit à indemnité lors du renouvellement (mais seulement en fin de bail), et il semble donc injuste qu'il paie un loyer sur

des biens qu'il a financés.

Cependant, la Cour semble aujourd'hui l'admettre, même si la question n'est toujours pas définitivement tranchée.

Néanmoins, si l'arrêté préfectoral prévoit qu'il ne doit pas être tenu compte des constructions édifiées au frais du fermier, pour fixer le prix du bail renouvelé, la Cour de Cassation a jugé par un arrêt du 03 juin 2014, que si la légalité de l'arrêté n'a pas été attaquée, il doit s'appliquer. L'existence, dans cette espèce, de dispositions spécifiques dans l'arrêté préfectoral, n'a pas permis à la Cour de statuer définitivement dans le cas général où l'arrêté ne prévoit rien.

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