

Indemnité du preneur sortant : Douze mois pour la demander

Question :

J'ai été fermier pendant 18 ans. Je viens de prendre ma retraite et mon bail est venu à échéance.

Pendant le cours du bail, j'ai réalisé des travaux importants avec l'accord du propriétaire. Ce dernier refuse de m'indemniser. Dans quelles conditions puis-je le contraindre à me payer ?

Réponse :

Le fermier qui réalise des améliorations pendant le cours du bail a droit, en fin de bail, à une indemnité, s'il a respecté les procédures d'information ou de demande d'autorisation préalable.

Il doit veiller à respecter scrupuleusement, avant la réalisation des travaux, les formalités prévues à

l'article L411-73 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

S'il ne le fait pas et réalise des travaux pour lesquels l'autorisation préalable du propriétaire est nécessaire sans l'avoir obtenue, il ne peut rien demander.

La loi ne prévoyait pas de délai spécifique pour solliciter cette indemnité auprès du propriétaire.

Depuis la loi du 17 juin 2008, régissant la prescription civile, le preneur disposait donc du délai de droit commun de cinq ans à compter de la fin du bail pour la solliciter.

La loi d'avenir du 13 octobre 2014 est venue limiter le délai dans lequel l'indemnité peut être demandée.

L'article L411-69 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose désormais :

« La demande du preneur sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois à compter de la date de fin de bail, à peine de forclusion. »

Ainsi, le preneur qui estime qu'une indemnité lui est due, en cas de désaccord avec le propriétaire, doit saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans ce délai, sous peine d'extinction de son droit.

Les fermiers sortants devront donc se montrer vigilants et agir rapidement après la fin du bail s'ils estiment avoir droit à indemnité.

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