

► État des lieux

Une garantie pour la sortie de bail

Le colloque des experts fonciers organisé pendant le Sommet de l'élevage s'est penché cette année sur l'état des lieux en expertise foncière agricole. Retour.

Le bail établit un cadre dans lequel un bailleur (propriétaire) cède à un preneur (fermier) la jouissance ou l'usage d'un bien meuble ou immeuble pendant un certain temps et moyennant un certain prix (lire à ce sujet la page 3 de cette même édition). Si le contrat est de coutume en milieu agricole, ce qui l'est moins en revanche, c'est l'état des lieux qui peut être fait à l'entrée. C'est sur ce point que l'Union des experts fonciers Centre Franche-Comté et Auvergne-Velay, à laquelle la Chambre des experts fonciers et agricoles de Saône-et-Loire est rattachée, avait orienté le thème de son colloque.

L'état des lieux réalisé à l'entrée

est une projection de la sortie. Réalisé conjointement par les deux parties, il permet d'apprécier l'amélioration ou la détérioration du bien, qu'il s'agisse de bâtiment(s) ou de terres. Les parties peuvent se faire aider et assister d'un expert agricole ou du service juridique et foncier de la FDSEA.

En effet, si l'absence d'un tel document ne remet pas en cause la validité du bail, en cas de litige en fin de bail, tous les moyens de preuve seront alors possibles pour justifier de l'amélioration, ou non, du fonds.

Un contenu quasi exhaustif

Le contenu d'un état des lieux

est, s'il est fait de façon précise, quasi exhaustif. Photos, données géographiques, cartes, plans, description précise des bâtiments d'élevage (environnement, abords, accès, dimension, nature de l'ossature, murs, couverture, aménagements intérieurs, installations électriques...), situation exacte des parcelles (bornes, références cadastrales...) et leur état (clôtures, barrières, haies, végétation, présence de parcs de contention, abris, analyses de terre) sont autant d'éléments qui agrémentent un état des lieux. Si des travaux d'amélioration sont convenus entre le fermier et le propriétaire, ils doivent alors être mentionnés. Attention également à qui est réellement propriétaire des biens loués et est habilité à signer le bail. Il convient avant toute chose de vérifier l'état hypothécaire des biens et ce quelle que soit leur nature.

Le régime d'indemnisation

À la sortie (fin du bail), la visite des lieux est réalisée. En cas de désaccord, un ou plusieurs experts peuvent alors intervenir. Si tel est le cas, une rencontre contradictoire doit se faire. Deux experts peuvent



Les experts fonciers se sont réunis au Sommet de l'élevage autour de la question de l'état des lieux.

être aussi mobilisés si l'enjeu financier est important. En cas d'amélioration, une indemnité due au preneur est prévue par le Code rural. C'est le régime d'indemnisation. Là aussi, il convient d'être vigilant au préalable et de toujours demander l'autorisation au bailleur pour réaliser des travaux d'amélioration. Le régime d'indemnisation ne s'applique pas et aucune indemnisation ne pourra être accordée si le bailleur n'a pas donné son accord préalable à l'amélioration du fonds (construction, changement de destination des terres, etc.) Réciproquement, un fermier

peut se voir infliger une indemnisation à verser au propriétaire en cas de dégradation. Quoi qu'il en soit, entre entrée et sortie, il ne faut pas occulter la vie de l'exploitation. Si faire un état des lieux à l'entrée n'est pas toujours saisi comme opportun, il est pourtant important et permet d'éviter certains écueils à la sortie. Il ne faut donc pas hésiter à solliciter un expert foncier qui, par sa compétence agronomique confirmée et sa capacité d'analyse, pourra réaliser cet état des lieux.

D'APRÈS MÉLANIE HEURTEAU

► Comment se calcule une indemnité ?

► Pour un bien amortissable

Le calcul se fait par rapport aux travaux réalisés. Le barème départemental fixé par arrêté préfectoral détermine une durée d'amortissement pour chaque bien, selon la nature du bâtiment, ses aménagements, etc. On se base sur la valeur des travaux et non sur l'utilisation de l'ouvrage. En cas d'auto-construction, le coût horaire du temps passé est pris en compte.

► Pour un bien non amortissable

Pour des travaux tels que broyage de haies, heure de pelleteuse, main-d'œuvre, etc., il peut être fait référence aux tarifs appliqués par les Cuma, à des références fournies par les chambres d'agriculture...

► En bref

► Assises de Sol & Civilisation

Les risques de la métropolisation



Lors des 24^e assises de Sol & Civilisation, le 2 novembre, les acteurs se sont interrogés sur la place de la ruralité dans le contexte actuel de métropolisation. Alors que la réforme territoriale et l'émergence des métropoles font poindre une nouvelle géographie, cette journée a permis de nombreux échanges avec des sociologues, politologues et économistes, mais aussi des personnalités

engagées dans le développement territorial. Ainsi Xavier Beulin, président de la FNSEA, a-t-il rappelé la nécessité d'associer les populations à tout projet. Selon lui, se posent deux risques essentiels, face à cette métropolisation. D'une part, la sous-représentation des territoires ruraux et d'autre part, une trop grande concentration de tous les pouvoirs et des moyens consentis. « Comment trouver un équilibre "équitable" ? », s'est-il interrogé. Et de rappeler que chaque territoire rural a ses spécificités propres, et qu'il faudra les préserver tout en sachant s'adapter. Le président de la FNSEA a cité la convention signée avec l'opérateur Orange de façon à ce que le Haut débit puisse arriver dans des territoires isolés. Il a également évoqué la "diplomatie économique" défendue par Laurent Fabius, pour que des partenariats puissent être développés et des complices trouvés ailleurs, avec d'autres pays, notamment ceux du pourtour de la Méditerranée. Un vaste chantier est ouvert et les innovations dans les domaines de l'économie collaborative et l'économie circulaire entre autres sont à développer.

PARLONS PEU, PARLONS PRO

NOUS VOUS AIDONS
À METTRE EN PLACE
LE CONTRAT
SANTÉ
DE VOS SALARIÉS

Il est encore temps de comparer nos solutions avec votre couverture actuelle.

Solutions Santé et Prévoyance de vos salariés à retrouver sur groupama-agri.fr

