

L'état des lieux à l'entrée du fermier

BAIL RURAL/ Lorsqu'un fermier conclut un bail avec un propriétaire, les démarches administratives ne sont pas toujours une priorité. Pourtant, rédiger un état des lieux des biens soumis à bail couvre fermier et bailleur d'éventuels litiges.

Par Géraldine Moreau

Dans un bail rural, la nature des biens loués est détaillée. Mais qu'en est-il de l'état des biens ? Seul un état des lieux peut apporter des précisions sur l'état des terres et bâtiments au moment de la prise à bail et les travaux nécessaires. Une démarche simple qui peut éviter bien des surprises au cours et à la fin du bail. Le point avec Jurisagri.

L'état des lieux est-il obligatoire ?

Lors de l'entrée du fermier, il est en principe obligatoire. Toutefois, le bail rural conclu en l'absence d'état des lieux reste valable. Son établissement au moment de l'entrée en jouissance du fermier est en tout cas fortement conseillé.

Quels sont mes avantages en cours de bail ?

- Je répartiss la charge des travaux avec mon propriétaire. L'état des lieux permet de prévoir à l'avance les travaux et réparations à effectuer sur le fonds. Le bailleur est toujours tenu d'effectuer tous les « grosses réparations » sur le fonds, l'état des lieux ne peut déroger à cette règle. En revanche, il permet au preneur et au bailleur de se mettre en accord sur tous les autres travaux.

- Je peux contester le congé donné par mon propriétaire qui voudrait résilier de façon anticipée le bail rural pour mauvais entretien du fonds. L'état des lieux est particulièrement utile pour le preneur qui souhaite contester la résiliation et rester en place. Il lui permet d'apporter la preuve que le fonds a été entretenu pendant toute la période du bail. Pour ce faire, il suffit de comparer la description et l'état du bien loué lors de l'entrée du fermier et lors de la demande en résiliation.

Quels sont mes avantages lors de ma sortie du fonds ?

Lors de la sortie du fonds, l'état des lieux sécurise la situation du preneur.

- Je prouve que les dégradations subies par le fonds ne sont pas de mon fait.

A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien loué en bon état. Les dégradations qui étaient présentes lors de son entrée dans le fonds sont considérées comme étant de son fait. Le preneur doit apporter la preuve contraire. En présence d'un état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien loué tel qu'il a été décrit par les parties. Si des dégradations étaient déjà présentes lors



En présence d'un état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien loué tel qu'il a été décrit par les parties.

de l'entrée du preneur, il n'en est pas présumé responsable.

- Je prouve que les améliorations du fonds me sont dues.

L'état des lieux d'entrée permet au preneur d'apporter la preuve, lors de sa sortie, des améliorations faites sur le fonds (drainage par exemple). Le preneur peut ainsi se prévaloir du document lorsque le propriétaire refuse de verser une indemnité pour amélioration.

Comment rédiger un état des lieux ? Doit-il suivre une

forme particulière ?

La seule obligation est qu'il soit écrit, cela peut être à la main ou saisi par informatique.

Que doit-il préciser ?

L'écrit détaille l'état des terres ainsi que des bâtiments éventuellement loués. Il constate le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Mon bailleur doit-il être présent lors de son établissement ?

Il est recommandé de faire l'état des lieux en présence du bailleur et du fermier, puisqu'il s'agit avant tout d'un accord entre les deux parties sur l'état du fonds au moment de l'entrée du fermier. La présence des deux parties n'est toute-

fois pas obligatoire, il peut donc être effectué par le fermier seul. Dans ce dernier cas, l'intervention d'un expert agricole est conseillée. Son expertise étant impartiale, il évitera par la suite des désaccords sur l'état des lieux établi. ■

En bref /

➤ Rétrocession : nouveau délai d'un mois imposé aux Safer

Auparavant, la Safer n'était contrainte par aucun délai pour informer les candidats évincés des raisons de son choix. Mais depuis un décret du 7 février 2018, la Safer a désormais un mois pour notifier les motifs de son choix aux candidats évincés, et ce à compter de l'affichage en mairie de la décision de rétrocession. Pour rappel, une jurisprudence récente a réaffirmé que les motifs allégués doivent permettre à ces candidats « de vérifier la réalité des objectifs poursuivis au regard des exigences légales » (Cass. Civ 3e, 18 janvier 2018).

➤ Quels sont les risques à sous-évaluer un bien immobilier ?

La sous-évaluation délibérée d'un bien échappe rarement à la vigilance de l'administration fiscale, qui dispose d'un délai de reprise allant jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de la publication de l'acte au service de la publicité foncière (ex-bureau des hypothèques) pour réagir. Par exemple, un acte de vente régularisé le 5 janvier 2018 pourra faire l'objet d'un contrôle jusqu'au 31 décembre 2021.

Attention aux faux sites internet

DANS LA SÉRIE DES ARNAQUES/ Acheter sur internet est devenu un réflexe pour beaucoup. Quelques règles de prudence s'imposent cependant pour éviter les mauvaises surprises.

Surfer sur internet à la recherche d'un achat à moindre coût, une nouvelle habitude. Mais parfois, derrière la « bonne affaire », une fois l'objet payé, l'acheteur se retrouve sans aucune nouvelle, ni bien entendu livraison. Avant de payer, quelques précautions ne sont pas de trop ! Il convient d'abord de toujours s'assurer que le site en question est sécurisé. Pour cela, lors de la visite d'un site web ou d'une page, il est possible de vérifier l'adresse dans le navigateur web. Si celle-ci commence par http://, cela signifie que le site est en communication avec votre navigateur à l'aide d'un protocole non sécurisé. Il est alors possible pour une personne d'accéder à la conversation en cours sur l'ordinateur. Si l'utilisateur renseigne un formulaire sur le site, quelqu'un

pourrait voir les informations qu'il adresse à ce site, comme les coordonnées bancaires par exemple. C'est la raison pour laquelle il ne faut jamais saisir son numéro de carte de crédit ou tout autre identifiant personnel sur un site web http://. Les « faux » sites internet non sécurisés ont pour unique objectif de récupérer vos identifiants et codes, afin de prélever une somme sur votre compte, sous prétexte d'un achat... qui ne sera jamais livré. En revanche, si l'adresse commence par https://, cela signifie que l'ordinateur est en conversation avec le site web en toute sécurité et que personne ne peut accéder aux actions en cours et aux informations transmises. Une vérification simple pour éviter un certain nombre d'arnaques. ■

Jurisagri

Etre informé sur mes droits, c'est l'assurance de sécuriser mon exploitation.

En confiant la rédaction de mes actes à de vrais pros, je reste serein.



Un service spécialisé pour tous les agriculteurs

> Droit rural
> Droit des sociétés
> Droit fiscal
> Droit social
> Droit civil
> Droit des successions
> Conseil personnalisé
> Rédaction des actes

Contactez un juriste au 02 47 28 30 02

Maison des Agriculteurs d'Indre-et-Loire
9 bis rue Augustin Fresnel - 37173 Chambray lès Tours cedex
juridique@udsea37.fr - www.maisondesagriculteurs37.fr