

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 janvier 2014

AGRICULTURE, ALIMENTATION ET FORÊT - (N° 1639)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 804

présenté par

Mme Allain, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton,
M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère,
Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas

ARTICLE 4

Après l'alinéa 14, insérer l'alinéa suivant :

« *Il quater.* – Après la deuxième phrase du 1° de l'article L. 411-71 du même code, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Par ailleurs, la valeur d'une amélioration peut être déterminée par expertise indépendante sur la base d'un commun accord des parties. L'estimation de la valeur de l'indemnité par expertise ne peut être en tout état de cause inférieure à l'indemnité calculée selon les règles de calculs précitées. ». ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objectif de sécuriser les intérêts des parties en améliorant les conditions de sortie de bail (accord à l'amiable) par le calcul d'une indemnité plus juste car fonction des pratiques locales d'une valeur d'usage et non comptables. Il propose donc l'intégration dans le code rural, et donc dans le bail, de la possibilité de la détermination de l'indemnité d'amélioration par expertise indépendante.

Il est reconnu qu'après 16 ans certaines améliorations réalisées par le fermier conservent une valeur résiduelle d'usage non nulle, voire non négligeable.

Dans la pratique courante, dans les cas où le calcul comptable sous-estime manifestement la valeur réelle d'une amélioration, bailleurs et preneurs réalisent souvent une ou plusieurs expertises indépendantes de la valeur des améliorations en fin de bail et fixent ainsi à l'amiable le montant des indemnités dues au fermier.

Pour que cette clause puisse figurer dans un bail sans être réputée non écrite, une réforme législative est nécessaire.