

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 juin 2014

AGRICULTURE, ALIMENTATION ET FORÊT - (N° 1892)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE619

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 4 BIS AC

Rédiger ainsi l'alinéa 2 :

« Le montant de l'indemnité peut être fixé par comparaison entre l'état du fonds lors de l'entrée du preneur dans les lieux et cet état lors de sa sortie ou au moyen d'une expertise. En ce cas, l'expert peut utiliser toute méthode lui permettant d'évaluer, avec précision, le montant des indemnités dues au preneur sortant. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Lors de l'examen du projet de loi par le Sénat, il a été adopté un amendement (n°65 rect) qui avait pour objet de faire échec à une interprétation stricte de certaines cours d'appel, qui n'admettent de fixer le montant des indemnités dues au preneur sortant qu'au regard de la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, ce qui les amène à rejeter les évaluations d'experts.

Ainsi a-t-il été jugé qu' « aucune indemnité ne peut être accordée au titre de ces améliorations sans qu'il soit procédé à une comparaison entre l'état du fonds lors de l'entrée du preneur dans les lieux et cet état lors de sa sortie, une telle confrontation étant inhérente à leur nature de plus-value apportée aux biens donnés à bail » (CA Amiens, Ch. économique, 24 novembre 2009, n°07/05277).

Bien que l'article R. 411-15 du code rural et de la pêche maritime admette la preuve, par tous moyens, des améliorations apportées au fonds, il apparaît nécessaire de permettre aux preneurs de faire évaluer le montant des améliorations par un expert lorsque les parties ne sont pas en mesure de produire les états des lieux d'entrée et de sortie.

Toutefois, la rédaction de l'amendement tel qu'il a été adopté mérite d'être clarifiée, notamment parce qu'il n'est pas certain que la méthode des bilans soit appliquée de la même manière sur l'ensemble du territoire.