

Le bail de 9 ans

L'état des lieux

L'établissement d'un état des lieux à l'entrée du fermier présente une grande utilité pour chacune des parties car ce document permet :

- de fixer, sauf stipulations contraires, les travaux et réparations incombant initialement au propriétaire ;
- d'éviter au fermier qui prend les biens en mauvais état d'être présumé les avoir reçus en bon état (v. ci-dessous) ;
- de prévenir des difficultés en cas de destruction du bien loué ou de mauvaise culture ;
- de déterminer, à la sortie de ferme, les améliorations apportées par le fermier ou les dégradations subies par le fonds.

L'état des lieux n'est cependant pas le seul procédé de preuve possible. Les améliorations (ou dégradations) peuvent être prouvées par tout moyen de preuve admis par le droit commun. Cette règle s'applique à toutes les améliorations, y compris les améliorations culturelles.

A défaut d'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance, le fermier est présumé avoir reçu les biens en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. Toutefois, cette présomption de bon état à l'entrée ne s'applique pas aux terres.

Lors de la conclusion d'un bail rural (bail de neuf ans ou bail à long terme), les parties doivent établir un état des lieux.

Le non-respect de cette obligation n'a aucune incidence sur la validité du bail, ni sur les avantages fiscaux qui, le cas échéant, y sont attachés. En revanche, l'absence d'état des lieux peut être la cause de difficultés et d'incertitudes lors de l'établissement des comptes de sortie.

L'état des lieux d'entrée est dressé tantôt par les parties elles-mêmes, tantôt par un ou deux experts qu'elles désignent. Il peut être établi soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé. A la sortie du fermier, les comptes de plus-value (ou de moins-value) sont établis, la plupart du temps, par un expert foncier ou, à défaut, par un huissier agréé comme tel.

L'état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Si, à l'expiration de ce délai, l'état des lieux n'a pas été dressé, la partie la plus diligente rédige unilatéralement un état des lieux et le notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaut l'accord. L'état des lieux est alors définitif et réputé établi contradictoirement.

En cas d'observations sur le projet dans le délai légal et de désaccord entre les parties, chacune d'elles peut demander la désignation d'un expert au président du tribunal paritaire. Exceptionnellement, cette désignation en vue de procéder directement à l'état des lieux peut être ordonnée en référé s'il existe un *motif légitime*.

L'état des lieux doit décrire avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien et mentionner leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. Les équipements intérieurs des bâtiments d'exploitation (et particulièrement d'élevage) doivent être également détaillés avec soin : nature, capacité, vétusté... Certaines caractéristiques du fonds relatives à l'environnement (arbres, haies...) peuvent être également évoquées. Enfin, il est d'usage de mentionner les quantités de pailles, foin et fumiers que les fermiers trouvent à leur entrée.