

calcul d'un indemnité au preneur sortant suivant le Code Rur

Par **cousinou**, le **10/02/2009** à **11:29**

Propriétaire d'une ferme de 23ha ,notre fermier depuis 1974,"preneur sortant" a mis fin à ses activités pour prendre sa retraite. Dans les années 80,celui-ci a triplé son exploitation par la location de terres nues en dehors "du bien loué à l'origine"Cette extension nécessitant davantage de batiments et aménagements:silo ,hangar ,salle de traite aux normes ,il a sollicité de notre part les autorisations nécessaires pour exécuter ces améliorations,qui lui ont été données.

En fin de bail,suivant les dispositions des articles L411-69 à L411-78 du Code Rural il a mandaté un expert foncier agricole agréé ,pour déterminer le montant de" l'indemnité au preneur sortant" à laquelle il pourrait prétendre de la part de son propriétaire-bailleur.

Compte tenu de l'ancienneté des constructions et aménagements l'amortissement prévu à l'art L411-71 et à l'arrêté préfectoral du Calvados en date du 1/3/1972 est total,c'est à dire que cette indemnité est nulle (0).

Pour contourner cette absence d'indemnité pour le fermier cet expert a appliqué pour chaque amélioration "un valeur résiduelle d'utilisation" d'un montant de 13490 E !! Cette notion ne figure dans aucune des dispositions du CR concernant le calcul de cette indemnité,est à mon avis sans fondement juridique ou légal,ayant fait de nombreuses recherches sur cette "notion". L'art L411-74 du code rural traite de ce genre de "délit",par ailleurs ne s'agit-il pas,puisque cette expertise est dressée par un expert agréé,officier ministériel d'un "FAUX en ECRITURE PUBLIQUE",puisque par ce "biais" il y a un préjudice à mes dépends de 13490 E ?

Votre avis pourrait sans doute apaiser mes craintes et mes doutes sur le contenu de cette expertise.

Je vous remercie par avance pour tous les renseignements que vous pourrez me fournir sur ce litige assez particulier dans le domaine agricole.

Par **Camille**, le **10/02/2009** à **12:19**

Bonjour,

Une expertise est une expertise, c'est-à-dire, l'avis éclairé d'un spécialiste, rien de plus. Rien n'empêche de la contester en mandatant une contre-expertise diligentée par un autre expert de votre choix.

En cas de litige, c'est un tribunal qui tranchera.

Vous avez sûrement raison, mais si cette expertise a été réalisée par un expert agréé (et officier ministériel ?), on peut quand même penser qu'il sait ce qu'il fait. Sur ce point précis, rien ne vous empêche de consulter un autre expert indépendant spécialisé dans ce domaine (ou plusieurs).

[quote:2puucpie]

Article R411-15

La preuve des améliorations mentionnées à l'article L. 411-69 résulte soit d'un état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article L. 411-4, soit de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.

Lorsqu'il est procédé à une expertise, celle-ci doit être établie

[b:2puucpie][u:2puucpie]conformément au plan d'inventaire déterminé par arrêté du ministre de l'agriculture [/u:2puucpie][/b:2puucpie]et préciser la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur.

[/quote:2puucpie]

L'article L411-71 parle bien d'une "valeur effective d'utilisation" qu'on peut qualifier de "résiduelle" ("l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation") mais ne dit pas clairement que cette valeur doit être incluse dans l'indemnité.

Une chose est certaine, ces liens n'abondent pas franchement dans le sens de l'expert...

<http://www.senat.fr/questions/base/2003...06895.html>

et surtout

<http://www.senat.fr/questions/base/2003...05522.html>

et comme ce sont les réponses du ministère...

Par **cousinou**, le **10/02/2009 à 14:32**

Ce type d'expertise est strictement encadré par des règles de calcul bien définies, auxquelles l'expert n'a pas à faire jouer ses estimations personnelles . Introduire des éléments "supplémentaires non prévus au Code Rural qui plus est pour ajouter à une "petite facture " des valeurs résiduelles qui en biaissent le résultat au dépends du bailleur est à mon avis répréhensible ?

Une contre-expertise amènerait à faire juger un expert par son confrère sur le plan non pas du montant de celle-ci ,mais sur le respect de la réglementation par ce dernier ! Seule une autorité supérieure à ces derniers peut trancher sur le respect ou non de la réglementation en vigueur; peut-être le tribunal paritaire des baux ruraux,mais je ne souhaiterais pas en arriver là ,ne serait-ce pour notre fermier avec qui nous avons de très bonnes relations durant 34 ans. J'attends vos conseils ,merci.

Par **cousinou**, le **11/02/2009 à 09:43**

Dans le cas ci-dessus l'expert foncier"agréé par le ministère de l'agriculture,peut-il être qualifié : d'officier ministériel ou d'officier public?

Et l'acte qui établit d'écriture publique ?

Par **Camille**, le **13/02/2009 à 10:32**

Bonjour,

Selon moi, non. Un expert n'est qu'un expert, c'est-à-dire un "homme de l'art" à qui on demande son "avis éclairé".

Il n'en devient pas pour autant automatiquement "officier ministériel".

J'aurais même plutôt tendance à dire que c'est incompatible.

Par **Camille**, le **13/02/2009 à 10:44**

Bonjour,

[quote="cousinou":1oas4cor]Ce type d'expertise est strictement encadré par des règles de calcul bien définies, auxquelles l'expert n'a pas à faire jouer ses estimations personnelles. Introduire des éléments "supplémentaires non prévus au Code Rural qui plus est pour ajouter à une "petite facture" des valeurs résiduelles qui en biaissent le résultat au dépend du bailleur est à mon avis répréhensible ?

[/quote:1oas4cor]

Oui, s'il le fait délibérément dans le "but intentionnel" de favoriser quelqu'un ou de nuire à un autre, pas s'il est de bonne foi, tout au plus pourrait-on lui reprocher une insuffisance professionnelle.

Mais, votre remarque ne change rien, pour l'instant, à votre problème.

Encore une fois, un expert n'est rien d'autre qu'un spécialiste du domaine, un technicien donc, et s'il est agréé, il est aussi censé connaître la réglementation de ce domaine. Et il sait faire des chiffrages. Rien d'autre.

[quote="cousinou":1oas4cor]

Une contre-expertise amènerait à faire juger un expert par son confrère sur le plan non pas du montant de celle-ci, mais sur le respect de la réglementation par ce dernier

![/quote:1oas4cor]

Oui. Et alors ? C'est tout à fait fréquent, c'est juste pour ça qu'on appelle ça "contre-expertise". Une "contre-expertise" est une deuxième expertise qui contredit la première.

[quote="cousinou":1oas4cor]

Seule une autorité supérieure à ces derniers peut trancher sur le respect ou non de la réglementation en vigueur; peut-être le tribunal paritaire des baux ruraux, mais je ne souhaiterais pas en arriver là, ne serait-ce pour notre fermier avec qui nous avons de très bonnes relations durant 34 ans. [/quote:1oas4cor]

Ben non... Si, lors de la contre-expertise, normalement contradictoire je vous le rappelle, les deux experts se mettent d'accord et que le premier reconnaît son erreur, le problème est réglé. C'est assez fréquent aussi.

Bien entendu, vous n'engagerez cette procédure qu'après avoir consulté d'autres experts et que celui que vous aurez retenu vous aura dit "Oui, effectivement, vous avez raison, mon collègue s'est trompé".

C'est assez fréquent aussi.

Ce n'est que si le litige perdure entre les deux experts que vous aurez à "monter à l'étage supérieur".

Là, s'agissant du respect d'une règle de droit, m'étonnerait un peu que les deux experts n'arrivent pas à se mettre d'accord si vraiment le premier s'est trompé.

Par **cousinou**, le **13/02/2009** à **11:31**

Je remercie les juristes de Juristudent pour leurs avis et conseils précieux.