

Le 1^{er} juillet 2025



Cher Maître, Chère Madame, Cher Monsieur,

L'expertissimmo souhaite vous adresser tous ses vœux pour une belle fin d'été 2025. Par la présente, nous souhaitons aussi vous rassurer et vous réaffirmer notre engagement à vos côtés au service de vos clients durant toute cette période estivale.

Nous profitons de ce courrier pour vous rappeler tout le plaisir que nous avons eu ou aurons à travailler ensemble.

Veillez croire, Cher Maître, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments dévoués.



Guillaume Philippon

La révision triennale légale des articles L. 145-37 et L. 145-38 du CC

Parfois méconnue ou mal maîtrisée, la révision triennale légale vient créer une situation particulière au regard du plafonnement du loyer normalement garanti au preneur bénéficiaire d'un bail commercial mais peut aussi constituer pour lui un avantage.

Quand ? La révision triennale peut-être mise en œuvre dès lors qu'en cours de bail (nouveau, renouvelé amiablement ou judiciairement) et après 3 ans minimum, le preneur ou le bailleur considère que la modification des facteurs locaux de commercialité a entraîné une modification de la valeur locative de marché supérieure à 10 % de sa valeur au moment de la prise d'effet du bail. Ce mécanisme entraîne alors une fixation du loyer à valeur locative de marché sans limites avec néanmoins une dernière protection du preneur : le plafonnement du déplaçonnement instauré par la loi Pinel de 2014.

Comment ? Pour la mettre en œuvre il va falloir observer l'apparition d'au moins un élément matériel, créations ou suppressions de : station de métro ou bus ou tram, d'un immeuble, piétonisation de la rue, places de parkings, nouveaux commerces ... et en mesurer les effets sur les loyers pratiqués

Les limites ? Elle est souvent difficile à mettre en œuvre car c'est la démonstration d'un lien de causalité qui fait défaut du fait parfois d'un délai trop court entre l'événement, la demande en révision et les effets réels de cette modification. Il faut part conséquent prendre son temps pour pouvoir la mettre en œuvre car la détermination de la valeur locative n'est pas une spéculation et la « fenêtre de tir » des baux à prendre en compte pour déterminer les valeurs locatives (début du bail et date de la demande) est parfois très mince.

L'importance de l'état des lieux dans un bail rural : une assurance pour toutes les parties

L'article L. 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM) dispose qu' « *un état des lieux est établi contradictoirement et à frais commun dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci* ».

Quels sont les effets et l'importance de la réalisation d'un état des lieux d'entrée dans un bail rural ?

- L'état des lieux fige l'état initial de l'exploitation agricole
- L'état des lieux réduit les risques de litiges entre le bailleur et le preneur
- L'état des lieux valorise les améliorations :

Comment se déroule l'état des lieux d'une exploitation agricole par un expert foncier ?

➤ Recueil des informations

- documents utiles : acte de propriété, données cadastrales, références des parcelles
- se rendre sur place : visite de l'exploitation agricole dans son ensemble (parcelles, chemins, bâtiments, ...)
- échanges sur place avec le bailleur et le preneur
- photographies des lieux

➤ Rédaction de l'état des lieux

- description précise de l'état des biens
- ajout des photographies
- rapport remis aux demandeurs

L'état des lieux est-il obligatoire ?

Il est fort de constater que la réalisation de l'état des lieux d'entrée pour un bail rural n'est pas un réflexe systématique car, il n'est pas fait obligation d'en établir un dans le CRPM. C'est pourtant un acte important à établir pour le bailleur et le preneur compte tenu des enjeux économiques et financiers d'aujourd'hui et à venir.

C'est pourquoi, une proposition de loi relative au régime juridique des baux ruraux, n° 746, a été déposée à l'Assemblée Nationale le 17 janvier 2023 : « Sous réserve des dispositions de l'article L. 411-3, un état des lieux est obligatoire. En l'absence d'état des lieux, le bailleur et le preneur ne peuvent prétendre aux indemnités prévues aux articles L. 411-69 et L. 411-72 du CRPM. »

La réalisation de l'état des lieux est l'assurance pour le bailleur et le preneur de la reconnaissance des améliorations (ou des dégradations) apportées à l'exploitation agricole pendant la durée du bail rural. C'est aussi l'assurance au preneur sortant de prétendre à des indemnités.

Carole SURTEL, postulante et membre de la Confédération des Experts Fonciers



Lexpertissimo est heureux de vous informer que Guillaume Philippon, expert foncier et agricole, a obtenu le **Diplôme Universitaire du Droit de la Vigne et du Vin** délivré par l'Université de Bourgogne. Ce diplôme s'inscrit dans la continuité de ceux obtenus en expertise judiciaire auprès de la Faculté de Droit de Limoges et de Sciences Po' Aix-en-Provence et s'inscrit dans le développement des compétences avec l'objectif de toujours mieux servir vos clients.

Siège social : « Fedoroff » 9 rue Pasteur – 37380 Reugny – Rcs de Tours : 841 597 503 00041
Etablissement secondaire : 5 rue Pérignon – 75015 Paris – Rcs de Paris : 841 597 503 00033
Etablissement secondaire : 18 rue Galpin Thiou – 37000 Trs – RCS de Tours : 841 597 503 00022
Tél. 09 62 63 95 41 / Courriel : secretariat@lexpertissimmo.fr / Capital social de 1.000 €