

UNE CONCEPTION PLUS RESTRICTIVE DE L'INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT

Texte de l'intervention réalisée à l'occasion de la réunion de l'Union Régionale des EXPERTS FONCIERS et AGRICOLES d'Ile de France (18 septembre 2010)

Me Bernard MANDEVILLE
Avocat à la Cour
Spécialiste en droit rural

Me Caroline VARLET-ANGOVE
Avocat à la Cour
Spécialiste en droit rural

Le Code civil, en son article 555, prévoit que lorsque les plantations ou constructions et ouvrages ont été faits sur un fonds par un tiers, le propriétaire du fonds a le droit soit d'obliger le tiers à les enlever, soit d'en conserver la propriété. Dans ce cas, il doit indemniser celui qui a exécuté les travaux soit de la plus-value apportée au fonds, soit du coût actualisé des travaux (main d'œuvre et matériaux).

Il s'agit initialement d'une des conséquences d'un principe de droit naturel relatif à la propriété et l'usage que l'on en fait. Selon Burlamaqui, théoricien du droit naturel, « *il est juste que le propriétaire tienne compte à l'emprunteur des dépenses utiles et nécessaires qu'il a faites pour l'entretien et la conservation de la chose au-delà de celles que demande absolument l'usage ordinaire* »¹.

Dans le même sens la notion d'enrichissement sans cause permet à la personne qui a enrichi à son détriment le patrimoine d'une autre personne d'obtenir une indemnisation.

Pendant la seconde moitié du 19^{ème} siècle et la première moitié du 20^{ème} siècle, les fermiers tentèrent d'invoquer ces fondements pour obtenir des propriétaires fonciers une indemnisation pour les améliorations apportés sur les biens loués. On conçoit que dans ces conceptions et tentatives intellectuelles pour fonder le droit à réclamation du preneur, il ne s'agit que d'un remboursement de dépenses exposées ; les thèses sont d'inspiration libérale, toute idée de partage est absente.

Si l'article 555 du Code civil pouvait effectivement conduire à l'indemnisation du preneur au titre des constructions nouvelles, la jurisprudence refusait de l'étendre aux autres améliorations au motif que l'application de l'article 555 du Code civil « *ne saurait être étendue aux améliorations qui ne constituent pas une chose nouvelle pouvant faire l'objet d'une accession au profit du propriétaire du sol* »².

¹ Jacques Burlamaqui, « Eléments du droit naturel », Grasset et Cie, 1783, p. 241.

² Cass. civ., 22 août 1865 : S. 1866, I, 143 ; Cass. civ., 11 janvier 1887 : S. 1887, I, 225 ;

L'action dite « de in rem verso » n'avait pas plus de succès, la jurisprudence considérant que le fermier avait effectué les travaux dans son intérêt personnel et à ses risques et périls, alors qu'il connaissait le caractère seulement temporaire de son occupation du fonds³. En outre, et si l'on considère que la dépense d'amélioration s'inscrivait comme une conséquence du contrat, la théorie de l'enrichissement sans cause devait être écartée.

La profession agricole réclamait en conséquence du législateur des dispositions spécifiques aux améliorations apportées pendant le cours du bail, se référant notamment aux législations belges et britanniques, en date respectivement des 7 mars 1929 et 7 juin 1923. Ainsi, on trouve dans le programme agricole du Parti socialiste (SFIO) de 1936, au chapitre consacré à la « Propriété paysanne, instrument de travail », la volonté d'instituer une « *indemnité de plus-value au fermier sortant* ». On voit bien dans cette expression la différence de taille avec les principes inspirés de Burlamaqui ; il ne s'agit plus d'un remboursement, mais d'un partage du profit. Nous sommes ici en présence de l'un des grands clivages de notre droit rural primaire moderne, qui reste, au plan des idées, encore un lieu de confrontation idéologique.

De multiples propositions de loi furent déposées dans les années 1920 et 1930, mais ce n'est que le 15 juillet 1942 que fut adoptée une loi reconnaissant le droit du fermier à être indemnisé pour les améliorations culturales et foncières apportées au fonds.

Cette loi a été modifiée à de multiples reprises, à commencer par l'ordonnance du 17 octobre 1945, puis la loi du 13 avril 1946.

Les dispositions applicables sont aujourd'hui codifiées aux articles L. 411-69 et suivants du Code rural.

L'article L. 411-69 du Code rural pose ainsi le principe selon lequel : « *le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué à droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail* ».

Les articles L. 411-71 et suivants du Code rural précisent la nature et les caractéristiques des améliorations pouvant donner lieu à indemnité, ainsi que les modes de calcul de l'indemnité correspondante.

Ces textes spéciaux excluent l'application en matière de baux ruraux des dispositions de droit commun résultant de l'article 555 du Code civil⁴, ou encore du principe de l'enrichissement sans cause⁵.

³ Cass. civ., 28 mars 1939 : S. 1939, I, 265.

⁴ Cass. 3e civ., 22 juin 1988, JCP N 1989, II, p. 85, n° 6, obs. J.-P. Moreau, n°86-19237

⁵ Cass. soc., 11 janv. 1952 : D. 1952, p. 796 ; RTD civ. 1953, p. 122, obs. J. Carbonnier. – Cass. soc., 7 juin 1956 : Bull. civ. 1956, IV, n° 517. – CA Nîmes, 6 févr. 1990 : JurisData n° 1990-060006

Les articles L. 411-69 et suivants du Code rural ont fait l'objet de nombreuses modifications au fil des lois d'orientation et de modernisation agricole :

- loi n°67-560 du 12 juillet 1967
- loi n°75-632 du 15 juillet 1975
- loi n°84-741 du 1er août 1984
- loi n°88-1202 du 30 décembre 1988
- loi n°99-574 du 9 juillet 1999
- loi n°2006-11 du 5 janvier 2006
- ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006

Ces modifications législatives concernent surtout l'article L. 411-73 qui décrit la procédure d'information ou d'autorisation du bailleur avant travaux.

1°) La définition de l'amélioration, lieu de controverses doctrinales et jurisprudentielles

- L'article L 411-71 du Code rural : une grille de lecture

L'article L. 411-71 du Code rural distingue trois types d'amélioration :

*** les améliorations apportées aux bâtiments et ouvrages incorporés au sol :**

Il s'agit des travaux d'améliorations des bâtiments existants (bâtiments d'exploitation et d'habitation) excédant les dépenses d'entretien et de réparations locatives qui incombent ordinairement au preneur.

Il s'agit également des constructions nouvelles effectuées par le preneur.

A l'inverse, des serres démontables, puisqu'elles ne sont pas « incorporées au sol » ne constituent pas des améliorations indemnissables⁶.

**** les améliorations apportées aux plantations :**

Il s'agit des travaux de plantation ou de replantation notamment des vignes, mais également des arbres fruitiers...

***** les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturales ainsi que les améliorations foncières visées à l'article L. 411-28 du Code rural :**

Il peut s'agir par exemple du drainage des terres, de l'installation d'un système d'irrigation, de la suppression d'obstacles à la culture (haies, fossés, trous...), de la création d'aires de silos de betteraves, de l'enlèvement de pierres, et bien sûr des fumures et arrière-fumures...

⁶ Cass. 3^{ème} civ., 15 janvier 1992, JCP N 1992, II, p. 441

Ce type d'amélioration soulève plusieurs questions :

⇒ L'augmentation de plus de 20% du potentiel de production est-elle une condition de l'indemnisation ?

Selon la lettre du texte, cette augmentation de plus de 20% ne concernerait que « les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture », à l'exclusion des améliorations culturales et améliorations foncières.

En pratique il n'est pas fait application à notre connaissance de cette règle d'un accroissement de productivité de 20 %.

On peut en outre s'interroger sur la pertinence d'une telle exigence d'une augmentation de productivité. Si l'augmentation de la productivité était un objectif commun à la grande majorité des exploitants agricoles à l'issue de la seconde guerre mondiale et jusque dans les années 1980-1990, de nombreuses exploitations poursuivent aujourd'hui des objectifs différents, liés à la qualité des produits de l'exploitation et au respect de l'environnement, qui les conduisent bien souvent vers une agriculture extensive et une réduction de la productivité de l'exploitation. Or de telles baisses de productivité ne sont pas dans de tels cas le reflet d'une dégradation du fonds.

⇒ Le retournement des parcelles de terres en herbe ou la mise en herbe de parcelles de terres peuvent-ils donner lieu à indemnisation pour amélioration ?

L'article L. 411-29 du Code rural prévoit expressément que de tels changement de mode de culture, même s'ils améliorent les conditions de l'exploitation, ne peuvent donner à lieu à indemnisation, sauf convention contraire des parties.

⇒ L'acquisition ou l'accroissement pendant le cours du bail de droits à produire (quotas betteraviers ou laitiers, droits de plantation et de replantation...) peuvent-ils donner lieu à indemnisation ?

La jurisprudence est constante et unanime en la matière : l'acquisition ou l'accroissement d'un quota betteravier, d'un quota laitier ou de droits de plantation et replantation ne constituent pas une indemnité culturelle pouvant donner lieu à indemnisation⁷.

⁷ Sur les quotas betteraviers : Cass. 3^{ème} civ., 7 mai 1971, Bull. civ. III n°287 ; Cass. 3^{ème} civ., 3 avril 1996, Bull. civ. III n°98.

Sur les quotas laitiers : Cass. 3^{ème} civ., 23 mai 1995, Bull. civ. III n°219.

Sur les droits de plantation : Cass. 3^{ème} civ., 29 mars 2000, Bull. civ. III n°71

- **Les définitions doctrinales et jurisprudentielles de l'amélioration**

Il n'existe pas de définition légale des améliorations et la jurisprudence apprécie donc au cas par cas si les aménagements réalisés constituent ou non des améliorations pouvant donner lieu à indemnité.

La doctrine, elle, s'est essayée à donner une définition à cette notion d'amélioration, et en particulier à la notion d'amélioration culturale.

Ainsi selon le Doyen Savatier « *les améliorations culturales résultent, dans le langage usuel des experts, des actes de culture du fermier qui ont accru durablement, et sans se spécialiser les uns par rapport aux autres, la productivité de sa terre. (...) Elles consistent en des « façons » telles que les labours, et autres soins, fournis en main d'œuvre, et en fumures, engrais et amendements fertilisant le sol au cours de l'exploitation* »⁸. Il en ressort l'idée d'une amélioration en quelque sorte ordinaire du fonds, qui se produirait par le travail d'un agriculteur diligent, utilisant les techniques modernes de l'agriculture.

Il est clair que c'est bien cette conception qui a prédominé dans un premier temps, l'indemnité au preneur sortant n'étant en définitive refusée qu'aux agriculteurs négligents. Une telle analyse devait conduire à des excès, l'idée d'automaticité se traduisant progressivement par la mise en place d'une forme de tarif ou encore barème répandus dans l'opinion générale.

Selon le Professeur Dupeyron, il s'agirait des améliorations culturales « *que n'effectue pas nécessairement ou couramment le bon agriculteur moderne (défonçages, sous-solage, nivellement des sols, fumures de redressement, défrichement et création d'un fossé collecteur* »⁹.

La Cour de cassation, aux termes d'un arrêt récent du 18 mai 2010¹⁰, a cassé le jugement rendu par un tribunal paritaire des baux ruraux statuant en premier et dernier ressort, dans les termes suivants : « *le jugement retient que l'expert ne remet pas en cause une exploitation régulière et normale des terres durant la durée du bail, qu'il ne résulte pas de l'expertise que les terres auraient été mises en jachère, que cette exploitation a donc nécessairement eu pour conséquence d'améliorer le fonds* ».

La Cour de cassation semble donc aller dans le sens du Professeur Dupeyron et n'accorder la qualification d'améliorations culturales qu'aux travaux effectués par le preneur, au-delà d'une exploitation normale du fonds.

La Cour d'appel d'Amiens, dans sa jurisprudence la plus récente, va encore plus loin, puisqu'elle a jugé à plusieurs reprises que pour donner lieu à indemnisation, les améliorations culturales « *doivent excéder les seules conséquences des progrès scientifiques appliqués aux semences et produits de traitement* »¹¹.

⁸ R. Savatier, Les baux ruraux, coédition Dalloz-Defrénois 1973, n° 341

⁹ Ch. Dupeyron Droit agraire, 1er vol. Droit de l'exploitation, Économica, 1^{ère} ed. 1985, n°390

¹⁰ Cass. 3^{ème} civ., 18 mai 2010, n° 09-14740, Tudal c/ Cts Menin et a

¹¹ CA Amiens, 27 octobre 2009, RG n°08/02377 ; CA Amiens, 28 janvier 2010, RG n°08/05315 et 08/05584, non publiés

- **Caractère utile des améliorations :**

L'article L 411-73 pose le principe selon lequel seuls les travaux présentant « *un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation* » peuvent être indemnisés.

* Selon la jurisprudence cette question de l'utilité doit s'apprécier non pas au regard de l'exploitation du preneur, mais au regard des seuls biens loués¹².

Exemple : si le preneur a construit, pour les besoins de son exploitation, des bâtiments de stockage pour conserver les fruits de son verger situé hors des terres louées, la construction de ces bâtiments pourra ne pas donner lieu à indemnisation si les biens loués ne comportent aucun verger.

On peut s'interroger sur la conformité de cette jurisprudence au texte, dans la mesure où l'article L. 411-73 du Code rural fait référence à une « *utilité certaine pour l'exploitation* », et non au regard des seuls biens loués.

** Le caractère obligatoirement utile des travaux effectués a par ailleurs pour conséquence que l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements conservent à la fin du bail une valeur effective d'utilisation, ainsi que le prévoit l'article L. 411-71 du Code rural.

Dès lors « *les travaux somptuaires ou qui n'ont pas été faits au juste prix ne donnent lieu à indemnité que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix* » (article L. 411-71 in fine). Dans le même sens, l'indemnisation pour les travaux ne présentant plus aucune utilité (améliorations devenues vétustes...) est exclue¹³.

2°) **La preuve, nœud gordien du procès d'indemnisation**

La question de la preuve des améliorations revêt une très grande importance, d'autant plus que la jurisprudence se montre de plus en plus exigeante à l'égard du preneur.

La règle de la preuve des améliorations est posée à l'article R. 411-15 du Code rural : « *la preuve des améliorations mentionnées à l'article L. 411-69 résulte soit d'un état des lieux (...), soit de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun* ».

L'état des lieux doit en principe permettre d'établir une comparaison entre l'état initial et l'état à l'issue du bail.

¹² Cass. 3e civ., 19 juill. 2000, V. spécialement le deuxième moyen : JurisData n° 2000-003018 ; Bull. civ. 2000, III, n° 148 ; RD rur. 2001, p. 285, obs. S. Crevel

¹³ Cass. 3e civ., 10 févr. 1981 : JCP N 1981, prat. 8016, p. 452, n° 5. – Cass. 3e civ., 29 juin 1982 : RD rur. 1983, p. 158. Cass. 3e civ., 12 janv. 1994 : JCP N 1994, II, p. 317, n° 6 - Cass. 3e civ., 6 mars 1996, V. spécialement le deuxième moyen : RD rur. 1996, "Notez bien", p. 38 ; Rev. loyers 1997, p. 365, obs. C. Libeau et B. Peignot. – CA Dijon, 25 sept. 2008 : JurisData n° 2008-370394

Tout d'abord il faut bien admettre que les états des lieux d'entrée sont rares, et que, même quand ils existent, ils ne font pas toujours un descriptif précis de l'exploitation permettant une comparaison pertinente avec l'état des lieux de sortie. Même en présence d'un état des lieux d'entrée, il n'est donc pas évident de faire la preuve des améliorations ; en tout état de cause cette preuve, qui s'établit par comparaison, passe nécessairement par des constatations contradictoires de fin de bail, qui n'existent quasiment jamais (il est exceptionnel que soit établi un état des lieux de sortie autre que dans le cadre de l'expertise sollicitée judiciairement).

Le preneur sortant est donc conduit à solliciter quasi-systématiquement du tribunal paritaire des baux ruraux ou de son président statuant en référé, la désignation d'un expert chargé d'établir les améliorations apportées au fonds et de les chiffrer.

Pendant très longtemps, ces demandes d'expertise ne posaient pas de difficultés, la Cour de cassation ayant assoupli sa position au fur et à mesure des années, admettant que la preuve des améliorations ne se fasse pas seulement par une comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie.

Sont ainsi habituellement soumis aux experts judiciaires désignés chargés d'établir les éventuelles améliorations, les rendements obtenus tout au long du bail, les assolements, les analyses de terre effectuées pendant le cours du bail.

Il a ainsi pu être admis une comparaison des rendements et de la qualité des sols entre les cinq premières années d'exploitation et les cinq dernières années¹⁴, une comparaison de l'importance du cheptel au début et à la fin du bail¹⁵, l'utilisation de la méthode des bilans¹⁶, celle des bilans et de la production raisonnée¹⁷, la comparaison des analyses de terres effectuées en début et en fin de bail¹⁸. Tous ces éléments ne sont en réalité que des palliatifs à l'absence d'état des lieux d'entrée et de sortie censés établir les bases de la comparaison.

De telles méthodes de calcul ont pu être considérées comme un dévoiement de la règle initiale n'ayant d'autre but que d'asseoir par tous moyens l'indemnité revendiquée par le preneur sortant.

Cependant la jurisprudence revient à la rigueur qu'avait initialement adoptée la Cour de cassation, et n'admet comme mode de preuve des améliorations, que la comparaison entre l'état du fonds à l'entrée et l'état à la sortie.

¹⁴ Cass. 3^{ème} civ., 26 janvier 1982, Gaz. Pal. 1983, 1, 220.

¹⁵ Cass. 3^{ème} civ., 7 juillet 1993, Bull. civ. III n°110

¹⁶ Cass. 3^{ème} civ., 6 décembre 1983, D. 1985, IR p. 70

¹⁷ Cass. 3^{ème} civ., 3 avril 2001, Rev. Le Trait d'Union, septembre 2001, p.25

¹⁸ Cass. 3^{ème} civ., 15 juin 1994, Rev. Loyers 1994, p.441

La Cour d'appel d'Amiens a ainsi 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-values apportées aux biens donnés à bail* »¹⁹ ou encore que « *la preuve des améliorations, dont l'existence ne peut se déduire que d'une comparaison entre l'état du fonds lors de l'entrée du preneur dans les lieux et cet état lors de sa sortie, et qui pour donner lieu à indemnisation doivent excéder les seules conséquences des progrès scientifiques appliqués aux semences et produits de traitement résulte, aux termes de l'article R. 411-15 alinéa 1 du Code rural, soit d'un état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du même code, soit de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun* »²⁰.

Cette appréciation de la Cour d'appel d'Amiens a évidemment des conséquences importantes sur les procédures en cours, que ce soit au moment où une demande d'expertise est formée par le preneur sortant devant le Tribunal paritaire statuant au fond ou en référé, mais aussi après le dépôt par l'expert de son rapport d'expertise.

Cette position ne paraît être que le résultat d'un arrêt de cassation d'une précédente décision de la Cour d'appel d'Amiens (Cass. Civ 3°, 24 novembre 2009, n°08-21.449), par laquelle la Cour de cassation avait assez clairement condamné la méthode dite « des bilans » retenue par l'expert judiciaire comme seule source de preuve de l'amélioration, un tel raccourci constituant une violation des articles L 411-69 et L 411-71 du Code rural, selon lesquels il doit s'agir d'une comparaison de l'état du fonds loué lors de l'entrée des preneurs et cet état à la date de résiliation judiciaire ou fin du bail. Toute extrapolation fondée sur des éléments extérieurs est donc condamnée.

Ainsi la Cour d'appel d'Amiens rejette-t-elle les demandes de désignation d'expert, lorsqu'elle estime que la preuve des améliorations n'est pas suffisamment faite, et ce en se fondant sur l'article 146 du Code de procédure civile qui prévoit « *en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve* ».

Elle a débouté des preneurs d'une demande de désignation d'un expert dans les termes suivants : « *alors qu'ils n'invoquent aucun état des lieux dressé lors de leur entrée en jouissance, les époux X s'abstiennent de produire aux débats une quelconque pièce de nature à constituer un commencement de preuve des améliorations au titre desquelles ils prétendent à indemnisation (analyses de sols réalisées en cours de leur exploitation – documents d'assolement ou relatifs au rendements obtenus au fil du temps) ; ainsi aucune mesure d'instruction ne pouvant selon l'article 146 alinéa 2 du Code de procédure civile, être ordonnée en vue de pallier la carence d'une partie dans l'administration de la preuve, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'expertise formée par les preneurs* ».

¹⁹ CA Amiens, 24 novembre 2009, RG n°07/05277, non publié ; les auteurs remercient Me de Limerville, avocat au barreau d'Abbeville, pour son aimable transmission.

²⁰ CA Amiens, 28 janvier 2010, RG n°08/05315 et 08/05584, non publié

Dans un autre cas d'espèce, la Cour s'est montrée encore plus exigeante à l'égard du preneur, qui avait pourtant produit un certain nombre de pièces : *« alors que les parties n'invoquent aucun état des lieux dressé lors de l'entrée en jouissance du preneur, [le preneur] produit aux débats pour prétendre au bénéfice d'une indemnité de sortie de ferme un document récapitulatif de l'assolement des parcelles litigieuses de 1997 à 2006, ses déclarations de surfaces pour les années 1998 à 2006, les registres parcellaires le concernant pour cette même période et ses cahiers d'épandage des campagnes 2004/2005 et 2005/2006 ; ces pièces, seules invoquées par [le preneur] ne sont pas de nature à permettre une quelconque comparaison entre l'état du fonds loué lors de l'entrée en jouissance et cet état lors de la sortie du preneur et notamment entre les rendements et la qualité des sols au cours des premières années du bail conclu à effet du 1^{er} octobre 1987 et ces mêmes rendements et qualité durant les dernières années d'occupation du fonds par le preneur ; ainsi aucune mesure d'instruction ne pouvant selon l'article 146 du Code de procédure civile être ordonnée en vue de suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve, il y a lieu de confirmer l'ordonnance déferée ».*

On ne peut donc que conseiller aux preneurs, outre de faire établir un état des lieux contradictoire ou réputé contradictoire lors de l'entrée dans les lieux, de faire effectuer régulièrement des analyses de sol sur les terres louées, de les conserver précieusement, ainsi que l'historique de leur assolement et de leurs rendements tout au long du bail.

Au-delà de la seule question de la preuve des améliorations, **ce sont les méthodes habituellement utilisées par les experts qui sont remises en cause, et en particulier la méthode des bilans et de la productivité raisonnée.**

Ainsi la Cour d'appel d'Amiens, aux termes d'un arrêt du 24 novembre 2009²¹, a refusé d'homologuer le rapport déposé par l'expert judiciaire après avoir constaté : *« Il s'évince des termes de ce rapport d'une part que l'expert n'a pu procéder à un rapprochement entre la situation du fonds loué lors de l'entrée en jouissance du preneur et cette situation au terme du bail et, d'autre part, que la méthode de substitution utilisée par l'expert pour déterminer les éventuelles plus-values apportées au fonds par le preneur n'a pas été appliquée conformément aux exigences de son protocole ; il s'ensuit que l'étude réalisée par l'expert judiciaire procède d'une approche théorique de la détermination des améliorations culturelles et d'une comparaison entre les résultats du fonds litigieux lors de la sortie de ferme et les résultats moyens des exploitations de la région sans qu'ait été effectuée une confrontation entre l'état initial des biens donné à bail et cet état lors de sa sortie de ferme seule susceptible de démontrer conformément aux articles L. 411-69 et R. 411-15 du Code rural l'existence d'une plus-value apportée par le preneur en cours de bail ».*

Cette jurisprudence condamne clairement les méthodes dites du bilan et de la production raisonnée, comme non conformes à l'article R 411-15 du Code rural dès lors qu'elles reposent sur des données théoriques extérieures à l'exploitation en cause, la Cour soulignant qu'il s'agit d'une « *approche théorique* » sans rapport avec la méthode de la comparaison édictée par le texte.

Ainsi le juge en revient à une application stricte et littérale de la première partie des dispositions de l'article R 411-15 du Code rural qui prévoit que *« 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 ».*

²¹ CA Amiens 24 novembre 2009, RG n°07/05277