

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1966-1967

Annexe au procès-verbal de la séance du 20 juin 1967.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur la proposition de loi, ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, tendant à compléter le statut du fermage en ce qui concerne les améliorations pouvant être apportées par les preneurs,

Par M. Baudouin de HAUTECLOCQUE,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Au cours de sa séance du 13 juin, l'Assemblée Nationale a examiné en deuxième lecture la proposition de loi relative aux améliorations apportées par les preneurs de baux ruraux, que le Sénat avait adoptée en première lecture le 16 mai dernier.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président : Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Jean Sauvage, Modeste Zussy, secrétaires ; Octave Bajoux, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Fernand Esseul, Paul Favre, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Mailhe, Pierre Marilhac, Paul Massa, Marcel Molle, Lucien De Montigny, Louis Namy, Jean Nayrou, Camille Vallin, Fernand Verdeille, Joseph Voyant, N...

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 1^{re} lecture : 846, 1554 et in-8° 493.

(3^e législ.) : 2^e lecture : 181, 223, 310 et in-8° 29.

Sénat : 1^{re} lecture : 176 (1965-1966), 207 et in-8° 110 (1966-1967).

2^e lecture : 302 (1966-1967).

Malgré le trop bref délai qui lui a été imparti, votre Commission a examiné de manière approfondie les nouvelles modifications adoptées par l'Assemblée Nationale, et s'est félicitée des perfectionnements apportés au texte sur la demande des rapporteurs des deux commissions saisies : M. Loustau, au nom de la Commission de la Production et des Echanges, et M. Hoguet, au nom de la Commission des Lois.

Les principales de ces modifications — que votre Commission vous propose d'accepter — sont les suivantes :

- à l'article premier, l'Assemblée Nationale a simplifié la liste des mentions devant figurer dans l'état des lieux ;
- à l'article 4, une nouvelle formule plus équitable a été trouvée par la Commission de la Production et des Echanges en matière d'indemnisation des plantations effectuées par le preneur ;
- à l'article 6, une rédaction plus claire et plus complète a été élaborée par la Commission des Lois au sujet de la procédure de droit commun permettant au preneur d'obtenir l'autorisation d'effectuer des travaux d'amélioration ;
- au même article 6, à la liste des travaux pouvant être dispensés de l'accord préalable du bailleur, ont été ajoutés ceux concernant l'amélioration des bâtiments existants en vue de la conservation des récoltes ;
- au début de l'article 6 *ter*, déclarant nulles les conventions tendant à restreindre les droits à indemnité des preneurs, il a été substitué une formule déclarant ces conventions non écrites, ce qui évite que leur nullité puisse entraîner celle du contrat lui-même.

D'autres modifications moins importantes concernent essentiellement la forme, ou certains détails de procédure. Certaines d'entre elles semblent de nature à prêter à discussion, en particulier le regroupement en un seul alinéa, à l'article 4, des dispositions concernant, d'une part, les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, et, d'autre part, les bâtiments d'habitation. Toutefois, dans un souci de conciliation, et afin de ne pas risquer de retarder le vote d'un texte impatientement attendu par les agriculteurs, votre Commission ne vous propose aucun amendement à ce propos.

En revanche, deux modifications résultant d'amendements de séance ont retenu tout spécialement l'attention de votre Commission.

A l'article 3, l'Assemblée Nationale a cru nécessaire d'étendre aux ventes de gré à gré la publicité des améliorations apportées par le preneur que le Sénat avait prévue en matière de vente par adjudication.

Cette disposition, rappelons-le, avait pour objet d'éviter que des acquéreurs ne fassent monter les enchères en tenant compte de la valeur totale du bien loué, sans tenir compte de la créance d'indemnité du preneur dont il est grevé, et ne conduisent ainsi le preneur désireux d'exercer son droit de préemption à payer ainsi un prix trop élevé.

Ainsi que votre rapporteur avait cru le souligner avec suffisamment de clarté lors de l'examen de ce texte par le Sénat en première lecture, le preneur ne saurait courir un tel risque en cas de vente amiable, l'article 795 du Code civil lui permettant alors de demander au tribunal paritaire la révision du prix. Aussi votre Commission ne s'explique-t-elle pas l'utilité de la disposition adoptée par l'Assemblée Nationale dont, au demeurant, la formulation laisse gravement à désirer.

Dans un souci de conciliation, elle vous propose cependant d'adopter un alinéa stipulant que, dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une vente amiable ou d'une adjudication, l'officier public ou ministériel chargé de la vente doit avertir l'acquéreur du fait qu'il risque d'avoir à verser une indemnité au preneur lors du départ de celui-ci.

Pour le surplus, votre Commission vous demande de reprendre le texte adopté en première lecture par le Sénat, en le complétant par une disposition fort opportunément insérée par l'Assemblée Nationale à la demande de la Commission de la Production et des Echanges, et stipulant que la mention au cahier des charges des améliorations apportées est effectuée à la diligence de l'officier public ou ministériel chargé de la vente, d'après les renseignements fournis par le bailleur et le preneur.

Un autre problème a spécialement attiré l'attention de votre Commission : celui posé par les modifications apportées à l'article 3 bis.

Aux termes du premier alinéa de cet article, supprimé par l'Assemblée Nationale, le bailleur avait la possibilité de réclamer au preneur entrant le remboursement de l'indemnité versée par lui au preneur sortant, le preneur entrant ayant de ce fait droit, à sa sortie, à l'indemnité dont il aurait bénéficié s'il était entré dans les lieux à la date d'entrée de l'ancien preneur dont il a payé l'indemnité.

Après avoir décidé lors de l'examen en première lecture par le Sénat la suppression de cette disposition, votre Commission avait alors finalement accepté son rétablissement à la demande du Gouvernement, reconnaissant son utilité pour certains bailleurs trop peu fortunés pour faire l'avance de sommes parfois importantes.

A la suite de l'amendement de suppression adopté par l'Assemblée Nationale, votre Commission, après s'être longuement interrogée sur l'opportunité d'un rétablissement de cet alinéa, s'y est finalement refusée, tant pour les motifs de principe développés dans le rapport présenté en son nom en première lecture, qu'en raison des difficultés d'application qui lui sont apparues.

Alors que le caractère purement indemnitaire de la créance du preneur ayant effectué des améliorations rend difficile à remettre en cause la réduction progressive du montant de l'indemnité par le jeu de l'amortissement, il semble au contraire que la mise à la charge du preneur entrant des sommes dues à son prédécesseur soit de nature à susciter de graves difficultés à la sortie de ce nouveau preneur, surtout si, en raison de l'amortissement, l'indemnité est alors considérablement réduite par rapport au prix qu'il a initialement versé lors de son entrée dans les lieux.

Le nouveau preneur admettra-t-il qu'on ne lui restitue point les sommes versées par lui en compensation d'améliorations apportées par son prédécesseur, sur le principe desquels il n'a pas eu à se prononcer et dont, en raison des circonstances ou de sa conception différente de la marche de l'exploitation, il n'a peut-être pas aperçu toute l'opportunité ? Il est permis d'en douter, et tout donne à craindre qu'une nouvelle offensive législative ne vienne alors renforcer à nouveau les droits du preneur, en donnant au versement en capital qu'il a effectué le sens d'un démembrement du droit de propriété que votre Commission ne saurait accepter de consacrer, ni directement, ni indirectement.

Un tel versement en capital semble, en définitive, contraire au principe même du fermage. C'est par le moyen d'une majoration substantielle du loyer, assurant à la fois l'amortissement des travaux et l'intérêt des sommes investies, que le bailleur doit trouver la juste compensation des obligations mises à sa charge.

Le principe de cette majoration est inscrit dans le dernier alinéa de l'article 3 *bis*, dans une formulation légèrement changée par l'Assemblée Nationale, qui a décidé de proportionner l'augmentation du loyer « à l'amélioration de la rentabilité de l'exploitation et, s'il y a lieu, à celle des bâtiments d'habitation ». Il va de soi que, les bâtiments d'habitation n'ayant pas, en tant que tels, de rentabilité, il s'agit dans le dernier membre de phrase, de l'amélioration des bâtiments d'habitation. Afin d'éviter toute équivoque, votre Rapporteur, au nom de la Commission, demandera en séance publique au Gouvernement de confirmer cette interprétation.

Il lui demandera également de confirmer sa volonté de promulguer dans les plus brefs délais possibles les textes d'application qui permettront aux bailleurs, et en particulier aux petits propriétaires peu fortunés, de bénéficier, pour le paiement de l'indemnité due, des prêts spéciaux du crédit agricole expressément prévus par le texte, et sans lesquels ils ne seront pas en mesure de faire face à leurs obligations.

Enfin, il insistera auprès de lui pour que, s'il juge utile de préciser par décret les modalités de la majoration de loyer prévue dans le dernier alinéa, celle-ci soit calculée de telle sorte qu'elle permette au moins au bailleur d'assumer, tant en intérêt qu'en capital, le paiement des annuités des prêts contractés par lui pour payer les indemnités dues.

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve de l'amendement ci-dessous, votre Commission vous propose d'adopter le texte de la présente proposition de loi, modifiée en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale.

TABLEAU COMPARATIF DES ARTICLES RESTANT EN DISCUSSION

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Article premier.

Les alinéas 3 et 4 de l'article 809 du Code rural sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance. Passé ce délai ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal paritaire statuant en référé pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

« L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années selon les techniques culturales employées jusqu'alors. »

Article 3.

L'article 847 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 847. — Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

Article premier.

Conforme, sauf...

Suppression des mots :

*« ...selon les techniques
culturales employées jusqu'alors. »*

Article 3.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Texte proposé
par la Commission.

Article premier.

Conforme.

Article 3.

Conforme, sauf...

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Texte proposé
par la Commission.**

« Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Par dérogation à l'article 854, leur indemnisation est fixée conformément à l'article 848. »

« En cas de vente par adjudication du bien loué, le cahier des charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations qui y ont été apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles 848 à 850 ci-dessous. »

Art. 3 bis.

Il est inséré, après l'article 847 du Code rural, un article 847-1 ainsi rédigé :

« Art. 847-1. — Le bailleur peut obtenir du preneur entrant le paiement de l'indemnité due au preneur sortant au titre des améliorations effectuées par ce dernier ou de certaines d'entre elles seulement. Dans ce cas l'indemnité qui sera due au nouveau preneur à sa sortie sera calculée comme s'il était entré dans les lieux à la date d'entrée du preneur sortant dont il a remboursé l'indemnité.

Alinéa conforme sauf...

Suppression des mots :

« ... Par dérogation à l'article 854, leur indemnisation est fixée conformément à l'article 848. »

« En cas de cession du bien loué, soit par adjudication, soit de gré à gré, les conditions de la vente doivent mentionner... (Le reste sans changement.)

« En cas de cession de gré à gré, l'officier ministériel chargé de la vente doit donner lecture à tout acquéreur éventuel des alinéas 1 à 3 de l'article 847 du Code rural, dont il sera fait mention dans l'acte de vente. »

« En cas de vente par adjudication, cette mention est établie par l'officier ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés. »

Art. 3 bis.

Alinéa conforme.

Alinéa supprimé.

« En cas de vente du bien loué, l'acquéreur doit être averti par l'officier public ou ministériel chargé de la vente, du fait qu'il supportera, à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci. »

Si la vente a lieu par adjudication, le cahier des charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles 848 à 850 ci-dessous. Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés. »

Art. 3 bis.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

« Pour permettre le paiement de l'indemnité due, le Crédit agricole pourra accorder aux bailleurs qui en feront la demande des prêts spéciaux à long terme. Lorsque le preneur sortant a obtenu un prêt pour réaliser des améliorations et que ce prêt n'est pas entièrement remboursé, le bailleur est, s'il en fait la demande, subrogé dans les droits et obligations du preneur et l'indemnité due est réduite en conséquence.

« Nonobstant les dispositions de l'article 812, le bailleur peut exiger du preneur entrant, tant pour les améliorations ayant fait l'objet d'une indemnité dont il a supporté la charge que pour celles réalisées directement par lui, une majoration du prix du bail correspondant à l'accroissement de la productivité de l'exploitation et, s'il y a lieu, à l'amélioration des bâtiments d'habitation.

Art. 4.

L'article 848 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 848. — L'indemnité est fixée comme suit :

« 1° en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, l'indemnité est égale au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution. Toutefois, dans des conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat, il pourra, pour certaines catégories de bâtiments ou d'ouvrages, être fixé par arrêté préfectoral, après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux, des tables d'amortissement déterminées à partir d'un barème national. En tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

Alinéa conforme.

Nonobstant...

... le bailleur peut obtenir...

.. à l'amélioration
de la rentabilité de l'exploitation et,
s'il y a lieu, à celle des bâtiments
d'habitation. »

Art. 4.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

« 1° En ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol, l'indemnité est égale au coût des travaux, évalué à la date d'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution. Toutefois, dans des conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat, il pourra, pour les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, être fixé par arrêté préfectoral... » (Le reste de l'alinéa sans changement.)

Texte proposé
par la Commission.

Art. 4.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

Texte proposé
par la Commission.

où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation ;

« 1° bis En ce qui concerne les bâtiments d'habitation, l'indemnité est égale au coût des travaux à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution. Elle n'est due que pour les travaux visés par la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application, et dans la mesure où les aménagements effectués sont ou demeurent aptes à leur destination ;

« 2° En ce qui concerne les plantations entraînant une augmentation de la productivité du bien loué, l'indemnité est basée sur la somme que coûteraient les travaux à l'expiration du bail, majorée du montant des frais engagés par le preneur pendant la période écoulée entre la date où les plantations ont été effectuées et celle à laquelle elles sont entrées en production, cette somme pouvant être réduite en fonction de la nature des plantations, de leur qualité et de leur âge. Lorsque les plants ont été fournis par le bailleur, il n'est pas tenu compte de la main-d'œuvre, sauf convention ou usage contraire ;

« 3° En ce qui concerne 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 résultant de la mise en œuvre de techniques de culture dont la pratique entraîne une augmentation de la production, ainsi que les améliorations foncières visées à l'article 836, l'indemnité est égale à la somme que coûteraient, à l'expiration du bail, les travaux faits par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, déduction faite de l'amortissement, dont la durée ne peut excéder dix-huit ans ;

Alinéa supprimé.

« 2° En ce qui concerne les plantations, elle est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations. Lorsque les plants... (Le reste de l'alinéa sans changement.)

Alinéa conforme sauf...

Suppression des mots :

« ...résultant de la mise en œuvre de techniques de culture dont la pratique entraîne une augmentation de la production... »

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

« Les travaux visés au présent article qui ont un caractère somptuaire 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. La part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité. »

Art. 5.

Supprimé.

Art. 6.

L'article 850 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 850. — Sauf en ce qui concerne les améliorations culturales et les améliorations foncières définies à l'article 836, les améliorations doivent résulter d'une clause du bail ou être autorisées par le bailleur. En cas de refus de celui-ci ou à défaut de réponse dans les deux mois à une notification à lui adressée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elles peuvent être autorisées par le tribunal paritaire, à moins que le bailleur n'ait décidé de les prendre à sa charge.

« Toutefois, peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° du
relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application. Il en est de même des travaux figurant sur une liste établie pour chaque région naturelle et en tenant compte de la structure et de la vocation des exploitations, par arrêté préfectoral pris après avis de la

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

« La part des travaux visés au présent article dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité.

« Les travaux visés au présent article qui ont un caractère somptuaire 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. »

Art. 6.

Alinéa conforme.

« Art. 850. — Sauf en ce qui concerne les améliorations culturales et les améliorations foncières définies à l'article 836, les travaux d'amélioration doivent résulter d'une clause du bail ou être autorisés par le bailleur. Afin d'obtenir cette autorisation, le preneur notifie sa proposition au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le tribunal paritaire. »

« Toutefois...

Texte proposé
par la Commission.

Art. 6.

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

commission consultative départementale des baux ruraux. Cette liste ne pourra comprendre que les travaux nécessités par les conditions locales et afférents en ce qui concerne l'amélioration des bâtiments d'exploitation existants, à l'installation de l'eau et de l'électricité dans ceux-ci, à la protection du cheptel vif dans des conditions normales de salubrité et à la conservation des éléments fertilisants organiques, et, en ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol, à la participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation, ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle. Deux mois avant leur exécution, le preneur doit en communiquer au bailleur le devis descriptif et estimatif, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Le bailleur peut, soit décider de les prendre à sa charge, soit, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire, dans le délai de deux mois, à peine de forclusion, en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux, si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le bailleur n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

« Sauf accord du bailleur, les travaux doivent être réalisés dans les conditions les plus économiques, présenter un caractère d'utilité certaine et correspondre à la structure du bien loué, compte tenu de sa rentabilité foncière normale.

« Lorsque les travaux affectent les bâtiments, le propriétaire peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

... conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques...

... communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif...

**Texte proposé
par la Commission.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

de l'art désigné, à défaut d'accord amiable, par le tribunal paritaire. »

Art. 6 ter.

« L'article 851-1 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 851-1. — Sont nulles toutes conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant par les dispositions précédentes. Toutefois, peut être fixée à forfait l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail. »

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

... à défaut d'accord amiable, soit par le tribunal paritaire, soit par le président du tribunal paritaire statuant en référé. »

Art. 6 ter.

Alinéa conforme.

« Art. 851-1. — Sont réputées non écrites toutes conventions... (Le reste sans changement.)

**Texte proposé
par la Commission.**

Art. 6 ter.

Conforme.

AMENDEMENT PRESENTE PAR LA COMMISSION

Art. 3.

Amendement : Remplacer les trois derniers alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

En cas de vente du bien loué, l'acquéreur doit être averti par l'officier public ou ministériel chargé de la vente, du fait qu'il supportera, à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci.

Si la vente a lieu par adjudication, le cahier des charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles 848 à 850 ci-dessous. Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés.

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture [1].)

Article premier.

Les alinéas 3 et 4 de l'article 809 du Code rural sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance. Passé ce délai ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal paritaire statuant en référé pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

« L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. »

Art. 2.

(Supprimé par les deux Assemblées.)

Art. 3.

L'article 847 du Code rural est ainsi rédigé :

« *Art. 847.* — Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur.

« Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier.

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté un texte identique figurent en petits caractères dans le dispositif. Ils ne sont rappelés que pour mémoire et ne peuvent plus être remis en cause (art. 42 du règlement).

« En cas de cession du bien loué soit par adjudication, soit de gré à gré, les conditions de vente doivent mentionner la nature, le coût et la date des améliorations qui y ont été apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles 848 à 850 ci-dessous.

« En cas de cession de gré à gré, l'officier ministériel chargé de la vente doit donner lecture à tout acquéreur éventuel des alinéas 1 à 3 de l'article 847 du Code rural, dont il sera fait mention dans l'acte de vente.

« En cas de vente par adjudication, cette mention est établie par l'officier ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés. »

Art. 3 bis.

Il est inséré, après l'article 847 du Code rural, un article 847-1 ainsi rédigé :

« Art. 847-1. — Pour permettre le paiement de l'indemnité due, le Crédit agricole pourra accorder aux bailleurs qui en feront la demande des prêts spéciaux à long terme. Lorsque le preneur sortant a obtenu un prêt pour réaliser des améliorations et que ce prêt n'est pas entièrement remboursé, le bailleur est, s'il en fait la demande, subrogé dans les droits et obligations du preneur et l'indemnité due est réduite en conséquence.

« Nonobstant les dispositions de l'article 812, le bailleur peut obtenir du preneur entrant, tant pour les améliorations ayant fait l'objet d'une indemnité dont il a supporté la charge que pour celles réalisées directement par lui, une majoration du prix du bail correspondant à l'amélioration de la rentabilité de l'exploitation et, s'il y a lieu, à celle des bâtiments d'habitation. »

Art. 4.

L'article 848 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 848. — L'indemnité est fixée comme suit :

« 1° En ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol, l'indemnité est égale au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution. Toutefois, dans des conditions qui seront déterminées

par décret en Conseil d'Etat, il pourra, pour les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, être fixé par arrêté préfectoral, après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux, des tables d'amortissement déterminées à partir d'un barème national. En tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation ;

« 2° En ce qui concerne les plantations, elle est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations. Lorsque les plants ont été fournis par le bailleur, il n'est pas tenu compte de la main-d'œuvre, sauf convention ou usage contraire ;

« 3° En ce qui concerne 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 836, l'indemnité est égale à la somme que coûteraient, à l'expiration du bail, les travaux faits par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, déduction faite de l'amortissement, dont la durée ne peut excéder dix-huit ans.

« La part des travaux visés au présent article dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité.

« Les travaux visés au présent article qui ont un caractère somptuaire 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. »

Art. 4 bis, 4 ter et 5.

(Supprimés par les deux Assemblées.)

Art. 6.

L'article 850 du Code rural est ainsi rédigé :

« *Art. 850.* — Sauf en ce qui concerne les améliorations culturales et les améliorations foncières définies à l'article 836, les travaux d'amélioration doivent résulter d'une clause du bail ou être autorisés par le bailleur. Afin d'obtenir cette autorisation, le preneur notifie sa proposition au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

« Toutefois, peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application. Il en est de même des travaux figurant sur une liste établie pour chaque région naturelle, et en tenant compte de la structure et de la vocation des exploitations, par arrêté préfectoral pris après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux. Cette liste ne pourra comprendre que les travaux nécessités par les conditions locales et afférents, en ce qui concerne l'amélioration des bâtiments d'exploitation existants, à l'installation de l'eau et de l'électricité dans ceux-ci, à la protection du cheptel vif dans des conditions normales de salubrité et à la conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques, et, en ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol, à la participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation, ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle. Deux mois avant leur exécution, le preneur doit en communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Le bailleur peut, soit décider de les prendre à sa charge, soit, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire, dans le

délai de deux mois, à peine de forclusion, en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux, si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le bailleur n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

« Sauf accord du bailleur, les travaux doivent être réalisés dans les conditions les plus économiques, présenter un caractère d'utilité certaine et correspondre à la structure du bien loué, compte tenu de sa rentabilité foncière normale.

« Lorsque les travaux affectent les bâtiments, le propriétaire peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné, à défaut d'accord amiable, soit par le tribunal paritaire, soit par ordonnance du président du tribunal paritaire statuant en référé. »

Art. 6 bis.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Il est inséré dans le Code rural un article 850-1 ainsi rédigé :

« Art. 850-1. — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 F à 200.000 F; ou de l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

« Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. »

Art. 6 ter.

L'article 851-1 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 851-1. — Sont réputées non écrites toutes clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant par les dispositions précédentes. Toutefois, peut être fixée à forfait l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail. »

Art. 7.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'article 182 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 182. — Le preneur qui désire effectuer des travaux d'amélioration dans les conditions prévues à l'article 850 ci-dessous peut bénéficier à cet effet de l'aide financière de l'Etat. »

Art. 8.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les dispositions de la présente loi concernant les modalités de l'indemnisation du preneur sortant sont applicables aux améliorations antérieures à sa publication, dans la mesure où elles ont été réalisées conformément aux règles en vigueur lorsqu'elles ont été effectuées.

Art. 9.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le deuxième alinéa de l'article 836 du Code rural est abrogé.