

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1971-1972

Annexe au procès-verbal de la séance du 7 octobre 1971.

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 de MM. René BLONDELLE et Baudouin de HAUTECLOCQUE, tendant à modifier l'article 870-25 du Code rural,

Par M. Baudouin de HAUTECLOCQUE,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Lors du vote de la loi n° 70-1298 du 31 décembre 1970 relative au bail rural à long terme, le Sénat, en deuxième lecture, à la veille de la clôture de la session, a adopté sans modification le texte de l'Assemblée Nationale, afin de ne pas risquer de retarder la promulgation de la loi.

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jacques Piot, Jean Sauvage, vice-présidents ; Pierre de Félice, Léopold Heder, Louis Namy, Jacques Rosselli, secrétaires ; Jean Bénard-Mousseaux, Jean-Pierre Blanc, Pierre Bourda, Philippe de Bourgoing, Robert Bruyneel, Pierre Carous, Etienne Dailly, Emile Dubois, Jacques Eberhard, Henri Fréville, Pierre Garet, Jacques Genton, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Pierre Jourdan, Edouard Le Bellegou, Pierre Mailhe, Pierre Marcihacy, André Mignot, Lucien De Montigny, Gabriel Montpied, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Pascaud, Guy Petit, Pierre Schiélé, Jacques Soufflet, Fernand Verdeille, N...

Voir le numéro :

Sénat : 159 (1970-1971).

Code rural. — Baux ruraux à long terme.

Ce texte comporte, toutefois, une grave imperfection, qui n'a alors pas échappé au Sénat. Il permet, en effet, d'exclure, par une stipulation expresse, la continuation du bail au profit des membres de la famille du preneur en cas de décès de celui-ci.

Une telle clause est, à l'évidence, trop rigoureuse pour la veuve et les enfants du preneur décédé, qui non seulement perdent leur chef de famille, mais encore sont contraints de quitter l'exploitation sur laquelle ils vivent.

C'est pourquoi le regretté René Blondelle, président de la commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi, avait alors pris l'engagement de déposer une proposition de loi tendant à modifier cette disposition contenue dans l'article 870-25 du Code rural, tel qu'il résulte de la loi n° 70-1298 du 31 décembre 1970, et de tout mettre en œuvre pour que cette proposition de loi soit adoptée dans les meilleurs délais.

Votre rapporteur s'était alors associé à cet engagement, et la disparition du président Blondelle, survenue depuis, constitue pour lui une raison supplémentaire de vous demander de modifier l'article 870-25 du Code rural, de telle sorte qu'en cas de décès du preneur, et si les conventions passées entre les parties excluent la transmission du bail aux membres de la famille du preneur, ceux-ci puissent néanmoins rester dans les lieux au moins jusqu'à la date prévue pour l'expiration de celui-ci.

Votre commission a approuvé cette modification souhaitée par toutes les organisations agricoles.

En outre, en liaison avec les services du Ministère de l'Agriculture, elle s'est attachée, à cette occasion, à préciser et à clarifier tout ce qui paraissait équivoque dans cet article 870-27 relatif à la durée du bail à long terme, et vous propose, en définitive, de remanier entièrement la rédaction de la fin de cet article.

Alinéa par alinéa, la portée des modifications proposées est la suivante (les deux premiers alinéas de l'article n'étant pas modifiés) :

— *alinéa 3.* — Il s'agit simplement de préciser (ce qui ne figurait pas dans le texte initial) que les clauses du bail à long terme, lorsqu'il se renouvelle pour neuf ans, sont celles du bail précédent,

le tribunal paritaire ayant toutefois la possibilité d'en modifier le prix ou les conditions en cas de désaccord entre les parties.

— *alinéa 4.* — D'après la loi du 31 décembre 1970, le bail prend fin de plein droit lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite. Cette disposition paraît trop rigoureuse, et au surplus, inapplicable lorsque le bailleur et le preneur sont d'accord pour continuer le bail. Il paraît préférable de permettre aux parties, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite, de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale. Cette solution est, au surplus, analogue à celle déjà retenue par l'article 845-1 du Code rural ;

— *alinéa 5.* — La modification proposée s'inspire de celle proposée par le texte initial de la proposition de loi. Elle tend à exclure toute convention aux termes de laquelle le bail ne serait pas transmissible aux membres de la famille du preneur en cas de décès de celui-ci. Les parties pourront, seulement, prévoir que, dans ce cas, les membres de la famille du preneur ne pourront bénéficier du droit de renouvellement à l'expiration du bail en cours. Si le bail est à moins de dix-huit mois de son terme lors du décès, les membres de la famille auront, toutefois, la possibilité de rester dans les lieux pendant une durée de neuf ans : en effet, le preneur décédé avait un droit acquis au renouvellement, n'ayant pas reçu congé dans les dix-huit mois avant l'expiration du bail.

— *alinéa 6.* — Les modifications apportées sont de pure forme et tendent simplement à expliciter plus nettement l'originalité du bail à ving-cinq ans, dit « bail à long préavis » en précisant notamment que les autres dispositions de l'article 870-25, à l'exception de celles de l'alinéa premier, ne sont pas applicables à ce type de bail.

Sous le bénéfice de ces observations, votre commission vous demande d'adopter la présente proposition de loi, dans une nouvelle rédaction ainsi conçue :

TABLEAU COMPARATIF

Texte actuellement en vigueur.

(Loi n° 70-1298 du 31 décembre 1970.)

« Art. 870-25. — Le bail à long terme est conclu, sans possibilité de reprise triennale pendant son cours, pour une durée d'au moins dix-huit ans, sous réserve des dispositions de l'article 870-26.

« Il est renouvelable par période de neuf ans dans les conditions prévues à l'article 837 et sans préjudice, pendant lesdites périodes, de l'application de l'article 811, alinéas 2 et suivants.

« Toutefois, le bail prend fin, quelle que soit la durée restant à courir, à la fin de l'année culturale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

« En outre, il peut être convenu que les membres de la famille du preneur ne pourront bénéficier des dispositions des articles 831 et 832.

Texte proposé par la commission.

Article unique.

Les trois derniers alinéas de l'article 870-25 du Code rural sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé pour neuf années sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord amiable entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

« Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dans les conditions prévues à l'article 838 du Code rural. Toutefois, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par acte extrajudiciaire signifié au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement au bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période triennale, sans être tenu de remplir les conditions énoncées à la section IV du chapitre II du présent titre.

« Il peut être convenu que les descendants du preneur ne pourront bénéficier des dispositions de l'article 832. Il peut, en outre, être convenu que, en cas de

Texte actuellement en vigueur.

« Il peut, d'autre part, à la condition que la durée du bail initial soit de vingt-cinq ans au moins, être convenu que le bail à long terme, à son expiration, se renouvelle, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut y mettre fin chaque année par acte extrajudiciaire, sans que le bailleur soit tenu de remplir les conditions énoncées aux articles 838 et 845. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. »

Texte proposé par la commission.

décès du preneur et de transmission du bail aux membres de sa famille, ceux-ci ne pourront, à l'expiration dudit bail, exciper du droit au renouvellement, si ce n'est, au cas où le preneur décéderait moins de dix-huit mois avant ladite expiration, pour une seule période de neuf années.

« Il peut, d'autre part, à la condition que la durée du bail initial soit de vingt-cinq ans au moins, être convenu que le bail à long terme, à son expiration, se renouvelle sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut y mettre fin chaque année, par acte extrajudiciaire, sans que soient exigées les conditions énoncées à la section IV du chapitre II du présent titre. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Les dispositions des alinéas 2, 3, 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables. »

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Les trois derniers alinéas de l'article 870-25 du Code rural sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé pour neuf années sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord amiable entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

« Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dans les conditions prévues à l'article 838 du Code rural. Toutefois, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par acte extrajudiciaire signifié au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement au bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période triennale, sans être tenue de remplir les conditions énoncées à la section IV du chapitre II du présent titre.

« Il peut être convenu que les descendants du preneur ne pourront bénéficier des dispositions de l'article 832. Il peut, en outre, être convenu que, en cas de décès du preneur et de transmission du bail aux membres de sa famille, ceux-ci ne pourront, à l'expiration dudit bail, exciper du droit au renouvellement, si ce n'est, au cas où le preneur décéderait moins de dix-huit mois avant ladite expiration, pour une seule période de neuf années.

« Il peut, d'autre part, à la condition que la durée du bail initial soit de vingt-cinq ans au moins, être convenu que le bail à long terme, à son expiration, se renouvelle sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut y mettre fin chaque année, par acte extrajudiciaire, sans que soient exigées les conditions énoncées à la section IV du chapitre II du présent titre. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Les dispositions des alinéas 2, 3, 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables. »