

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1974-1975

Annexe au procès-verbal de la séance du 15 mai 1975.

AVIS

PRÉSENTÉ

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1),
sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,
portant modification du statut du fermage,*

Par M. Octave BAJEUX,

Sénateur,

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean Bertaud, président ; Paul Mistral, Joseph Yvon, Marcel Lucotte, Michel Chauty, vice-présidents ; Jean-Marie Bouloux, Fernand Chatelain, Marcel Lemaire, Joseph Voyant, secrétaires ; Charles Alliès, Octave Bajeux, André Barroux, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Auguste Billiemaz, Amédée Bouquerel, Frédéric Bourguet, Jacques Braconnier, Marcel Brégogère, Raymond Brun, Paul Caron, Auguste Chupin, Jean Colin, Francisque Collomb, Jacques Coudert, Maurice Coutrot, Pierre Croze, Léon David, René Debesson, Hector Dubois, Emile Durieux, Gérard Ehlers, Jean Filippi, Jean Francou, Léon-Jean Grégory, Mme Brigitte Gros, MM. Paul Guillaumot, Maxime Javelly, Pierre Jeambrun, Alfred Kieffer, Pierre Labonde, Maurice Lalloy, Robert Laucournet, Bernard Legrand, Louis Le Montagner, Léandre Létouart, Paul Malassagne, Louis Marré, Pierre Marzin, Henri Olivier, Louis Orvoen, Gaston Pams, Albert Pen, Pierre Perrin, André Picard, Jean-François Pintat, Richard Pouille, Henri Prêtre, Maurice PrévotEAU, Jean Proriol, Roger Quilliot, Jean-Marie Rausch, Jules Roujon, Guy Schmaus, Michel Sordel, René Travert, Raoul Vadepiéd, Jacques Verneuil, Raymond Villatte, Charles Zwickert.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1171, 1369 et in-8° 232.

Sénat : 233 (1974-1975).

SOMMAIRE

	Pages.
Introduction	3
Analyse du projet de loi	7
Conclusion	11
Examen des articles	13
Amendements présentés par la commission	71

INTRODUCTION

Il convient de rappeler tout d'abord que le projet de loi, dont la Commission des Affaires économiques et du Plan est saisie pour avis, a pour origine la réunion de la conférence agricole annuelle de 1973.

Lors de cette conférence, les organisations professionnelles agricoles avaient demandé au Gouvernement qu'il soit procédé à un nouvel examen du statut du fermage. Il fut convenu qu'un groupe de travail serait constitué avec la participation des représentants des organisations professionnelles et des représentants des bailleurs et des preneurs.

Le groupe de travail parvint à un accord sur de nombreux points et les quelques points restés en suspens furent soumis à l'arbitrage de M. Chirac, alors ministre de l'Agriculture. Pour l'essentiel, c'est le résultat de ce compromis que nous retrouvons dans le projet de loi du Gouvernement et dans le texte qui a été voté par l'Assemblée Nationale.

Un bref rappel du passé.

Le statut du fermage actuel a trente ans puisqu'il remonte à l'ordonnance du 17 octobre 1945. Il fut toutefois précédé d'une première ébauche de statut avec la publication, sous l'occupation, d'une loi du 4 septembre 1943.

Parmi les principales dispositions de ce statut, rappelons notamment les points suivants :

— 1° la durée du bail est fixée à un minimum de neuf ans, avec toutefois la faculté d'une reprise triennale par le bailleur pour l'installation d'un descendant ;

— 2° le preneur se voit reconnaître le droit au renouvellement de son bail, sauf en cas de reprise par le bailleur en vue de l'exploitation personnelle par lui-même ou par ses descendants ;

— 3° le preneur bénéficie d'un droit de préemption si le bien loué vient à être vendu ;

— 4° il a droit, sous certaines conditions, à recevoir une indemnisation pour les améliorations apportées en cours du bail au fonds loué ;

— 5° pour l'amélioration de l'habitat rural et des bâtiments d'exploitation, il est créé un compte alimenté par un prélèvement sur le montant du fermage ;

— 6° enfin, certaines règles sont posées pour la fixation du prix des fermages ; elles furent modifiées par une loi du 23 mars 1953, directement issue d'un accord entre les représentants des bailleurs et des preneurs. Le fermage doit consister en une quantité déterminée de denrées ; cette quantité doit être comprise entre des maxima et des minima représentant, pour les diverses catégories de terre, la valeur locative normale en 1939.

Certaines dispositions du statut du fermage n'ont été suivies d'aucune application pratique. C'est le cas, par exemple, pour le compte d'amélioration de l'habitat rural et des bâtiments d'exploitation, qui est resté lettre morte.

D'autres dispositions ont fait l'objet, de la part de la Cour de cassation, d'une jurisprudence parfois assez singulière qui leur a enlevé une bonne part de leur portée. C'est ainsi qu'elle a jugé, par exemple :

— que la direction ou la surveillance suffisaient pour constituer l'exploitation personnelle, effective et permanente prévue à l'article 845 en cas de reprise par le bailleur ;

— qu'en aucun cas, le preneur ne pouvait s'opposer à l'insertion de la clause de reprise triennale pour l'installation d'un enfant, même si la demande émanait d'un propriétaire célibataire ;

— que le droit de préemption n'existait pas en cas d'échange, malgré les termes précis de l'article 791 ;

— que la revision du fermage ne pouvait intervenir que si le fermage prévu au bail dépassait de 10 % au moins le fermage maximum de la catégorie la plus élevée dans la région considérée, alors que l'article 812 fait nettement référence à « la valeur locative normale du bien particulier donné à bail ».

Il en est résulté que le statut du fermage a été remis sur le chantier à plusieurs reprises depuis sa promulgation en vue de colmater les brèches ouvertes par la Cour de cassation, sans d'ailleurs toujours y parvenir pleinement.

D'autre part, diverses revisions se sont avérées nécessaires pour adapter le statut du fermage à certaines évolutions techniques, ainsi qu'à certaines lois nouvelles telles que celles sur le cumul d'exploitations, l'indemnité viagère de départ, etc.

Mais l'adaptation reste toujours un problème d'actualité. C'est ce qui nous vaut d'être saisis aujourd'hui de ce projet de loi.

Les deux idées essentielles du projet.

Le projet de loi repose sur deux idées. Il s'agit d'améliorer la stabilité du fermier et, en contrepartie, d'assurer au bailleur un meilleur revenu.

Nous ne sommes plus à l'époque où le capital investi en agriculture était essentiellement constitué par la terre et par les bâtiments et où l'exploitant apportait avant tout son travail et un outillage rudimentaire.

Comme chacun le sait, il s'est produit une évolution considérable qui se poursuit chaque jour sous nos yeux. L'agriculture moderne a besoin d'investissements sans cesse plus importants, qu'il s'agisse du matériel de culture, de récolte, de stockage ou d'installations diverses. Pour entreprendre ces investissements parfois très onéreux, l'exploitant doit pouvoir compter sur une stabilité toujours plus grande et le projet de loi entend marquer une étape dans ce sens.

En contrepartie, le projet prévoit une compensation au profit du bailleur.

Le régime du fermage détient l'avantage essentiel de décharger l'exploitant du poids du foncier. Il représente un mode de faire-valoir qui a fait ses preuves et il convient, en conséquence, de ne pas décourager cette forme d'exploitation. Le projet qui nous est soumis vise donc à améliorer le revenu des bailleurs, notamment dans les régions où les fermages sont jugés insuffisants.

Tels sont les deux piliers de l'édifice. Les avantages et les inconvénients pour les deux parties en cause sont censés se compenser globalement puisqu'un large accord est intervenu entre les intéressés.

ANALYSE DU PROJET DE LOI

Nous passerons successivement en revue :

- les dispositions tendant à améliorer la stabilité du fermier ;
- celles qui sont relatives au prix des fermages ;
- enfin, les dispositions diverses.

I. — Dispositions relatives à la stabilité du fermier.

Elles concernent essentiellement le droit de préemption et le droit de reprise par le bailleur.

1° DROIT DE PRÉEMPTION

Diverses mesures sont prévues pour faciliter le droit de préemption du preneur. Signalons en particulier que la durée d'exploitation agricole nécessaire au preneur pour bénéficier du droit de préemption est ramenée de cinq ans à trois ans (art. 1^{er}) et que les délais ouverts au preneur, en cas de vente par adjudication publique, passent de cinq jours à vingt jours (art. 4).

Il s'agit là de dispositions qui ne manquent pas d'intérêt mais dont la portée pratique sera modeste.

2° DROIT DE REPRISE

La mesure la plus importante en ce qui concerne la stabilité du preneur a trait aux *clauses de reprise en cours de bail* (art. 6).

A l'heure actuelle, le bailleur peut toujours faire insérer dans le bail une clause de reprise triennale pour l'installation d'un descendant et cette clause a tendance à devenir une clause de style. Il s'agit là d'un facteur d'insécurité pour le preneur.

Avec le texte du projet, la clause de reprise triennale n'est plus possible dans le premier bail qui serait donc toujours d'au moins neuf ans fermes. Dans les baux suivants, seule une clause de reprise sexennale est possible et le preneur ne peut s'opposer à son insertion. Toutefois, il est prévu une dérogation en faveur des propriétaires mineurs en vue de protéger leurs légitimes intérêts.

D'autre part, une disposition qui s'inspire d'une préoccupation d'ordre social intéresse le preneur qui est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite (art 3). Il peut s'opposer à la reprise jusqu'à l'âge de la retraite. Mais cette mesure n'est pas applicable aux baux à long terme.

II. — Dispositions relatives au prix des fermages.

Elles figurent à l'article 7 du projet. Elles concernent notamment : les commissions consultatives de baux ruraux, la fixation du montant du fermage et le cas particulier du bail par adjudication publique.

Outre les commissions départementales qui sont maintenues, sont prévues des commissions régionales et une commission nationale. La commission située à un étage supérieur interviendrait en cas de carence de celle située en dessous.

S'agissant de la fixation du montant des fermages, la référence aux fermages de 1939 est supprimée et aucune autre garantie ne lui a été substituée. C'est là une réforme essentielle du projet de loi et il est difficile d'apprécier quelles en seront exactement les conséquences pratiques.

Les critères retenus pour la détermination des fermages sont diversifiés. Il faudra tenir compte également de la durée du bail, de l'état et de l'importance des bâtiments, de la structure parcellaire du fonds loué.

Il est prévu qu'un nouvel examen des quantités maxima et minima sera effectué dans une période n'excédant pas neuf années et que le prix du bail en cours pourra être révisé.

Enfin, lorsqu'il s'agit d'un bail par adjudication et que le bailleur est une personne morale de droit public, une disposition assez particulière a été votée par l'Assemblée Nationale afin d'éviter qu'un enchérisseur de mauvaise foi n'évince des preneurs honnêtes.

III. — Dispositions diverses.

Elles concernent des sujets assez variés. Il convient de citer notamment :

— deux mesures touchant la liberté d'exploitation du fermier : l'une facilite les échanges de jouissance (art. 11) et l'autre autorise le retournement d'une pâture en terre à labour ou inversement (art. 12) ;

— l'article 17 relatif à certaines améliorations que le preneur pourrait réaliser sans l'autorisation du bailleur ;

— l'article 8 qui modifie les conditions de réalisation du bail en cas de changement de la destination agricole du bien loué et l'article 9 afférent à l'indemnité due en pareil cas au preneur ;

— l'article 14 qui permet au bailleur, en cas de reprise, de faire apport du bien repris à un groupement foncier agricole ;

— l'article 16 qui modifie le régime des sanctions en cas de reprise frauduleuse du bailleur ;

— l'article 19 qui prévoit de nouvelles modalités de calcul pour la charge du preneur en ce qui concerne les voies communales et les chemins ruraux.

Il convient enfin de préciser que la loi n'entrera pas en vigueur dès sa promulgation. Etant donné que l'article 7 sur le prix des fermages nécessitera, outre la parution de deux décrets, l'intervention des commissions consultatives et des préfets, ce qui peut demander de longs mois, l'article 22, en vue d'assurer la simultanéité d'application des diverses dispositions du projet dispose que la loi entrera en vigueur, dans chaque département, le premier jour du mois qui suivra la publication de l'arrêté sur le prix des fermages.

La loi sera applicable aux baux en cours. Toutefois, les dispositions qui modifient les conditions d'insertion d'une clause de reprise en cours de bail ne s'appliqueront qu'aux baux conclus ou renouvelés après la date d'entrée en vigueur de la loi, sauf accord contraire des parties.

CONCLUSION

Les auteurs du projet de loi insistent sur la notion d'équilibre qui serait à la base même du texte, les avantages accordés aux preneurs se trouvant équitablement compensés par l'augmentation du fermage au profit des bailleurs. Que faut-il en penser ?

Bien sûr, il ne saurait s'agir d'un équilibre réalisé au niveau de chaque bailleur ou de chaque preneur pris individuellement. Certains seront avantagés ou désavantagés selon le cas particulier de chacun. Il ne peut donc s'agir que d'un équilibre au plan global des propriétaires et des fermiers.

Qu'en sera-t-il en fait ? Il faudrait être prophète pour répondre à cette question.

En effet, on peut se faire une idée approximative de l'incidence pratique des diverses mesures préconisées en faveur des preneurs, telles que celles relatives au droit de préemption, aux clauses de reprise en cours de bail, au cas du preneur voisin de la retraite, pour ne citer que les plus importantes. Ces mesures n'intéresseront d'ailleurs jamais l'ensemble des preneurs mais seulement certains d'entre eux.

Par contre, l'augmentation des fermages est susceptible d'intéresser l'ensemble des bailleurs et des preneurs. Or, c'est en ce domaine pourtant essentiel que réside l'inconnu. Quelle sera l'importance des augmentations de fermage ? Seront-elles générales à travers le pays ou particulières à certaines régions ? Nous ne le savons pas. S'il est exact que certaines régions connaissent des fermages modérés et même faibles, il en est d'autres où les fermages sont très lourds et où il serait inconcevable de les augmenter encore.

Certes — et M. le Ministre de l'Agriculture a bien voulu nous le confirmer lors de son audition — lorsque les commissions de baux ruraux auront pu se mettre d'accord sur les montants maxima et minima des fermages, les préfets ne pourront qu'entériner cet accord. C'est déjà une certaine garantie car nous voulons croire qu'en pareil cas, les termes de l'accord auront été jugés raisonnables par les deux parties.

Mais il y a tous les cas où les commissions ne parviendront pas à dégager une position commune et où l'autorité administrative, c'est-à-dire le plus souvent le préfet, devra trancher. Il le fera évidemment en fonction des instructions reçues du Gouvernement. Par conséquent, le Gouvernement détient en cette matière une large part d'intervention et donc de responsabilité. Comme la référence aux fermages de 1939 est supprimée et qu'aucune autre garantie ne lui est substituée, on ne peut écarter le risque de fermages excessifs. C'est pourquoi la Commission des Affaires économiques tient à attirer l'attention du Gouvernement sur l'importance des directives qu'il sera appelé à donner aux préfets. Il faut aboutir, dans toute la mesure du possible, à des fermages raisonnables car il y va de l'intérêt même des deux parties en cause et du maintien entre elles de bonnes relations auxquelles nous sommes très attachés.

Cela étant dit, **la Commission des Affaires économiques n'entend pas remettre en question les dispositions essentielles du projet de loi qui ont reçu l'accord des organisations professionnelles et des parties intéressées.** Les modifications qu'elle propose au Sénat par voie d'amendement ont pour objet de réparer certaines omissions ou d'apporter certaines précisions qu'elle juge nécessaires mais elles n'altèrent nullement l'esprit qui a présidé à l'élaboration du texte.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p><i>Art. 793.</i> — Bénéficie du droit de préemption le preneur ayant exercé, au moins pendant cinq années, la profession agricole et exploitant, par lui-même ou par sa famille, le fonds mis en vente, s'il n'est pas déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie totale supérieure à un maximum déterminé par arrêté préfectoral sur avis de la Commission consultative des baux ruraux.</p>	<p>L'article 793 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Toutefois, le preneur déjà propriétaire d'un fonds rural peut exercer le droit de préemption pour installer un fils ou une fille ayant atteint l'âge de la majorité, à la condition pour ceux-ci d'exploiter personnellement le fonds objet de la préemption aux conditions fixées aux articles 800 et 845.</p>	<p>« <i>Art. 793.</i> — Bénéficie du droit de préemption, le preneur ayant exercé, au moins pendant trois ans, la profession agricole et exploitant par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Toutefois, le preneur déjà propriétaire d'un fonds rural peut exercer le droit de préemption pour installer un fils ou une fille ayant atteint l'âge de la majorité, à la condition pour ceux-ci d'exploiter personnellement le fonds objet de la préemption aux conditions fixées aux articles 800 et 845.</p>	<p>« Il peut exercer ce droit en vue de faire assurer l'exploitation du fonds par un descendant qui a exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou qui est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.</p>	<p>Il peut exercer personnellement ce droit soit pour exploiter lui-même, soit pour faire assurer... ... d'enseignement agricole.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Toutefois, le preneur déjà propriétaire d'un fonds rural peut exercer le droit de préemption pour installer un fils ou une fille ayant atteint l'âge de la majorité, à la condition pour ceux-ci d'exploiter personnellement le fonds objet de la préemption aux conditions fixées aux articles 800 et 845.</p>	<p>« Il peut aussi subroger dans ce droit un descendant majeur ou mineur émancipé remplissant les conditions prévues à l'alinéa précédent.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Il peut... ... un descendant remplissant les conditions prévues à l'alinéa précédent.</p>
<p>Toutefois, le preneur déjà propriétaire d'un fonds rural peut exercer le droit de préemption pour installer un fils ou une fille ayant atteint l'âge de la majorité, à la condition pour ceux-ci d'exploiter personnellement le fonds objet de la préemption aux conditions fixées aux articles 800 et 845.</p>	<p>« Le bénéficiaire du droit de préemption ou le descendant au profit duquel le preneur a exercé son droit de préemption devra exploiter personnellement le fonds objet de la préemption aux conditions fixées aux articles 800 et 845.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Le conjoint ou les descendants du fermier décédé, âgés d'au moins seize ans, bénéficient, dans l'ordre, du même droit si la durée d'exploitation de ce dernier, jointe à la durée de leur exploitation personnelle, atteint au moins cinq ans, à condition, toutefois, qu'ils travaillent sur le fonds à la date d'exercice du droit ou qu'ils justifient, dans des conditions fixées par décret, d'un ensemble de connaissances théoriques et pratiques agricoles.</p>	<p>« Le conjoint du preneur décédé ainsi que ses descendants âgés d'au moins dix-huit ans, bénéficient, dans l'ordre, de ce même droit, lorsqu'ils remplissent les conditions prévues à l'alinéa 2 ci-dessus et exploitent par eux-mêmes ou par leur famille le fonds mis en vente, à la date de l'exercice du droit.</p> <p>« Le droit de préemption ne peut être exercé si le bénéficiaire est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie totale supérieure à deux fois la surface minimale d'installation définie à l'article 188-3 du présent Code. »</p>	<p>« Le conjoint du preneur décédé ainsi que ses descendants âgés d'au moins seize ans bénéficient...</p> <p>... de l'exercice du droit.</p> <p>« Le droit de préemption...</p> <p>... totale supérieure à la superficie maximum définie à l'article 188-1 du présent Code. »</p>	<p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>

Observations de la commission. — Cet article modifie l'article 793 du Code rural qui détermine les conditions dans lesquelles s'exerce le droit de préemption du preneur.

Le droit de préemption, qui fait l'objet des articles 790 à 800 du Code rural, n'a pratiquement pas été modifié depuis l'ordonnance du 17 octobre 1945.

1° Actuellement, il est réservé au preneur en place sous réserve qu'il ait au moins cinq ans de pratique professionnelle, qu'il exploite lui-même ou avec sa famille le fonds mis en vente et qu'il ne soit pas lui-même propriétaire d'une superficie supérieure à un maximum fixé par arrêté préfectoral.

Toutefois, le preneur déjà propriétaire d'un fonds peut exercer le droit de préemption pour installer un enfant majeur.

Le preneur et, éventuellement, le descendant bénéficiaire sont tenus de respecter les obligations de l'article 845 du Code rural, c'est-à-dire exploiter personnellement le bien pendant neuf ans.

Enfin, le conjoint ou les descendants du preneur décédé bénéficient aussi du droit de préemption à condition que la durée d'exploitation du fermier décédé et de ceux qui lui ont succédé

soit au moins de cinq ans et qu'ils travaillent eux-mêmes sur le fonds ou qu'ils justifient d'un ensemble de connaissances théoriques et pratiques.

2° Les modifications apportées par le projet de loi concernent les points suivants :

— la durée pendant laquelle le titulaire du droit de préemption doit avoir exercé la profession agricole est ramenée de cinq à trois ans ;

— le preneur peut exercer son droit au profit d'un descendant à condition que ce dernier ait exercé la profession agricole pendant au moins trois ans ou qu'il soit titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole ;

— il peut également subroger dans son droit de préemption l'un de ses descendants majeur ou mineur émancipé ;

— le conjoint ou les descendants du preneur décédé pourront, comme par le passé, bénéficier du droit de préemption à condition d'exploiter le fonds depuis au moins trois ans ou d'être titulaires d'un diplôme d'enseignement agricole ;

— enfin, la surface au-delà de laquelle le propriétaire d'un fonds ne peut plus exercer son droit de préemption est celle du maximum des cumuls définie à l'article 188-1 du Code rural.

3° Les améliorations apportées par cet article sont finalement modestes. Leur portée pratique sera sans doute assez faible. Votre commission considère néanmoins qu'il n'y a pas lieu de modifier le texte adopté par l'Assemblée Nationale, sauf en ce qui concerne le quatrième alinéa qu'il convient de rectifier pour des raisons de coordination.

A cette fin, votre commission a adopté à cet alinéa un amendement supprimant les mots « majeur ou mineur émancipé », afin de tenir compte de la suppression de cette référence par l'Assemblée Nationale.

Article premier bis (nouveau).

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p><i>Art. 795.</i> — Si le bénéficiaire du droit de préemption estime que le prix et les conditions demandés de la vente sont exagérés, il peut en saisir le tribunal paritaire qui fixe, après enquête et expertise, la valeur vénale des biens et les conditions de la vente. Dans le cas de vente, les frais d'expertise sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur.</p>		<p>L'article 795 du Code rural est ainsi rédigé :</p>	Conforme.
<p>Si le propriétaire n'accepte pas les décisions du tribunal paritaire, il peut renoncer à la vente. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, les frais d'expertise sont à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal paritaire.</p>		<p>« <i>Art. 795.</i> — Si le titulaire du droit de préemption estime que les conditions et le prix contenus dans le contrat de vente sont exagérés, il peut en saisir le tribunal paritaire qui fixe, si nécessaire après enquête et expertise, la valeur vénale des biens et les conditions de la vente. Dans le cas de vente, les frais d'expertise, d'enquête ainsi que les frais supportés par l'acquéreur sous condition suspensive, sont partagés entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption.</p>	Conforme.
		<p>« Si le propriétaire n'accepte pas les décisions du tribunal paritaire, il peut renoncer à la vente. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, les frais d'enquête et d'expertise sont à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal paritaire. »</p>	Conforme.

Observations de la commission. — Cet article a été introduit par l'Assemblée Nationale afin d'harmoniser la rédaction de l'article 795 du Code rural avec la nouvelle rédaction de l'article 796 du même Code qui prévoit que la vente d'une propriété sur laquelle le preneur a un droit de préemption se fera sous la condition de non-exercice de ce droit.

L'article 795 permet au titulaire du droit de préemption de saisir le tribunal paritaire au cas où il estime que les conditions et le prix de vente fixés par le bailleur sont exagérés. Le tribunal

fixe après enquête et expertise la valeur vénale des biens et les conditions de la vente, les frais d'expertise étant partagés entre le vendeur et l'acquéreur.

Le propriétaire a d'ailleurs toujours la faculté de renoncer à la vente au cas où il serait en désaccord avec la décision du tribunal.

La modification apportée par l'Assemblée Nationale vise à préciser que les frais supportés par l'acquéreur sous condition suspensive seront partagés en cas de vente entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption, comme il en est déjà ainsi pour les frais d'expertise et d'enquête.

Cette modification n'appelle pas d'observation particulière de la part de votre commission.

Article 2.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p><i>Art. 796.</i> — Le propriétaire doit faire connaître au bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec accusé de réception, deux mois avant la date envisagée pour la vente, le prix et les conditions demandés ainsi que les modalités projetées de la vente.</p>	<p>L'article 796 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« <i>Art. 796.</i> — Après avoir été informé par les parties désirant conclure la vente du fonds, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au preneur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, le prix, les charges, les conditions et les modalités projetées de la vente, ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.</p>	<p>Conforme.</p> <p>« <i>Art. 796.</i> — Lorsque le fonds loué n'est pas vendu de gré à gré à l'un des titulaires du droit de préemption, la vente doit intervenir sous condition de non-exercice de ce droit.</p> <p>« Dès la signature du contrat de vente sous condition, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les prix, conditions et modalités de la vente ainsi que les nom, domicile et profession du tiers acquéreur. »</p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p>Conforme.</p> <p><i>Suppression conforme.</i></p>
<p>Cette communication vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenus, à laquelle sont applicables les dispositions de l'article 1589 du Code civil, premier alinéa.</p>	<p>« Cette communication vaut offre de vente aux prix et conditions qui sont contenus. Les dispositions de l'article 1589, alinéa premier, du Code civil, sont applicables à l'offre ainsi faite.</p>	<p>« Le preneur, ainsi que les autres bénéficiaires du</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'un</p>	<p>« Le preneur bénéficiaire du droit de préemption dis-</p>	<p>« Le preneur, ainsi que les autres bénéficiaires du</p>	<p>Conforme.</p>

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
délai d'un mois pour faire connaître dans les mêmes formes au propriétaire son acceptation ou son refus d'acheter le fonds aux prix et charges communiqués. Son silence équivaut à un refus.	pose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée pour faire connaître, dans les mêmes formes, au propriétaire vendeur, son acceptation ou son refus de l'offre de vente aux prix, charges et conditions communiqués. Son silence équivaut à un refus.	droit de préemption, <i>disposent</i> d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la lettre recommandée, pour faire connaître, dans les mêmes formes, au propriétaire vendeur, <i>leur volonté</i> ou leur refus <i>d'acquérir le bien</i> , aux prix, charges et conditions communiqués. <i>Leur silence équivaut à un refus.</i> »	Conforme.
	« Lorsqu'il aura été joint à la notification prévue à l'alinéa premier ci-dessus une déclaration du tiers acquéreur par laquelle il s'oblige à ne pas user de son droit de reprise au cours d'une période déterminée, le preneur qui n'a pas exercé son droit de préemption pourra se prévaloir de cette déclaration aux fins d'annulation de tout congé portant reprise avant l'expiration de cette période. »	Conforme.	Conforme.

Observations de la commission. — Cet article aménage les modalités d'exercice du droit de préemption.

Actuellement, en cas de vente ordinaire, le propriétaire doit faire connaître au preneur, deux mois avant la vente, le prix et les conditions envisagés et cette communication vaut offre de vente.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois pour notifier sa position et son silence équivaut à un refus.

L'Assemblée Nationale, après de longs débats, a retenu une nouvelle procédure qui s'analyse comme une vente sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption. Le notaire notifie alors au titulaire du droit de préemption les conditions et le prix de la vente, ainsi que l'identité, l'adresse et la profession de l'acquéreur.

Le preneur a deux mois (au lieu d'un seul actuellement) pour notifier sa position. La renonciation à son droit rend la vente parfaite. Il est également précisé que, lorsque le tiers acquéreur aura déclaré renoncer à son droit de reprise pendant une certaine

période, le preneur pourra se prévaloir de cette déclaration pour faire annuler tout congé portant reprise avant la fin de la période initialement prévue.

L'institution du mécanisme de la vente sous condition suspensive risque de poser un certain nombre de problèmes juridiques importants, en particulier si la vente ne peut se faire.

Sur le plan pratique, il convient de remarquer que la notification de l'identité et de la profession de l'acquéreur est une excellente nouveauté. Cela permettra au preneur de mieux apprécier, compte tenu de la qualité de l'acquéreur, s'il doit exercer son droit ou s'abstenir ; des complications inutiles seront ainsi évitées.

Article 3.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	L'article 797 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :	<i>Le premier alinéa de l'article 797 du Code rural est abrogé.</i>	Conforme.
<p><i>Art. 797. — Dans le cas où, saisi ou non d'une offre, le propriétaire décide de modifier ses prétentions, il doit notifier ses nouvelles conditions au bénéficiaire du droit, qui dispose d'un délai supplémentaire de quinze jours ou d'un délai de quinze jours à compter de la réception de la notification pour y répondre et devenir acquéreur au nouveau prix fixé.</i></p>	<p><i>« Art. 797. — Dans le cas où le propriétaire décide de modifier ses prétentions, il doit, par l'intermédiaire du notaire chargé d'instrumenter, notifier ses nouvelles conditions, notamment de prix, au bénéficiaire du droit, qui dispose d'un délai supplémentaire de quinze jours ou d'un délai de quinze jours à compter de la réception de la notification pour y répondre et devenir acquéreur aux nouvelles conditions fixées.</i></p>		
<p><i>Lorsqu'une année s'est écoulée depuis l'envoi de la dernière notification, et que la vente n'est pas réalisée, le propriétaire, s'il persiste dans son intention de vendre, est tenu de renouveler la procédure prévue à l'alinéa précédent.</i></p>	<p><i>« Lorsqu'une année s'est écoulée depuis l'envoi de la dernière notification et que la vente n'est pas réalisée, le propriétaire, s'il persiste dans son intention, est tenu de renouveler la procédure prévue à l'alinéa précédent.</i></p>	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)
<p><i>En tout état de cause, toute vente du fonds doit être notifiée dans les dix jours au bénéfice du droit de préemption.</i></p>	<p><i>« En tout état de cause, toute vente du fonds doit être notifiée dans les dix jours au bénéficiaire du droit de préemption. »</i></p>	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)

Observations de la commission. — L'article 3 abroge le premier alinéa de l'article 797 du Code rural qui fixe la procédure à suivre par le bailleur lorsqu'il modifie ses prétentions. Ces dispositions n'ont plus de raison d'être, dans la mesure où la vente est désormais une vente sous condition de non-exercice du droit de préemption. C'est pourquoi leur abrogation a été décidée.

Article 4.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p><i>Art. 799.</i> — Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, le bénéficiaire doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par l'officier ministériel chargé de la vente, par lettre recommandée, avec accusé de réception, au moins cinq jours avant la date de l'adjudication, ou par ministère d'huissier dans le même délai.</p>	<p>L'article 799 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Il lui est accordé un délai de cinq jours après l'adjudication pour faire connaître à l'officier ministériel ou au magistrat chargé de la vente la décision de se substituer à l'adjudicataire. Le bénéficiaire du droit de préemption fait connaître sa décision par ministère d'huissier ; l'exploit est annexé au jugement d'adjudication et publié en même temps que celui-ci.</p>	<p>« <i>Art. 799.</i> — Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, le preneur titulaire du droit de préemption doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par l'officier public ou ministériel chargé de la vente, soit, en cas de vente poursuivie devant le tribunal, par le secrétaire-greffier en chef dudit tribunal.</p>	<p>« <i>Art. 799.</i> — Dans le cas...</p>	<p>Conforme.</p>
	<p>« Il est accordé au titulaire du droit de préemption un délai de quinze jours à compter de celui de l'adjudication pour notifier à l'officier public ou ministériel chargé de la vente ou, en cas de vente poursuivie devant le tribunal, au secrétaire-greffier en chef dudit tribunal, sa décision de se substituer à l'adjudicataire. Cette notification est faite par acte d'huissier de justice, qui est annexé au procès-verbal ou au jugement d'adjudication et publié en même temps que celui-ci.</p>	<p>... d'avis de réception au moins vingt jours avant la date de l'adjudication, soit par l'officier...</p>	
	<p>« Lorsque dans le délai prévu à l'alinéa précédent, l'adjudicataire a fait con-</p>	<p>... tribunal. « Il est accordé... un délai de vingt jours...</p>	<p>Conforme.</p>
		<p>celui-ci. ... que</p>	
		<p>« Lorsque...</p>	<p>Conforme.</p>

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	<p>naître au titulaire du droit de préemption, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, son intention de ne pas user de son droit de reprise au cours d'une période déterminée, le preneur qui n'a pas exercé son droit de préemption pourra se prévaloir de cette déclaration aux fins d'annulation de tout congé portant reprise avant l'expiration de cette période. »</p>	<p>... de cette période. »</p>	

Observations de la commission. — Cet article tend à modifier l'article 799 du Code rural qui détermine les modalités de l'exercice du droit de préemption en cas d'adjudication volontaire ou forcée.

Jusqu'à présent, le preneur devait être informé de la vente au moins cinq jours avant et il disposait de cinq jours après la vente pour se substituer à l'adjudicataire.

Le projet de loi apporte deux modifications intéressantes :

— il prévoit un allongement des deux délais qui passent de cinq à vingt jours. Cette mesure est particulièrement judicieuse, car les délais étaient bien trop courts jusqu'à présent pour prendre une décision aux implications multiples et complexes, en particulier sur le plan financier où le recours à l'emprunt exige des formalités importantes ;

— il contient la même disposition que celle prévue à l'article 2 et prévoit que les clauses de renonciation au droit de reprise acceptées par l'adjudicataire pourront désormais lui être opposées.

Article 5.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Art. 800. — Celui qui a fait usage du droit de</p>	<p>Il est inséré entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 800 du Code rural un nouvel alinéa ainsi rédigé : (Alinéa maintenu.)</p>	<p>Conforme. (Maintien conforme.)</p>	<p>Conforme. (Maintien conforme.)</p>

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>préemption est tenu, à peine de dommages-intérêts envers l'acquéreur évincé, prononcée par les tribunaux paritaires, des obligations énoncées à l'article 845. L'acquéreur évincé est privé de toute action après expiration de la période d'exploitation personnelle de neuf années prévue à l'article 845.</p>	<p>« Toutefois, celui qui a fait usage du droit de préemption, peut faire apport du bien préempté à un groupement foncier agricole, à la condition de se consacrer à l'exploitation des biens du groupement. »</p>	<p>« Toutefois, celui qui a fait usage du droit de préemption peut... ... de se consacrer <i>personnellement</i> à l'exploitation des biens du groupement, dans les conditions prévues aux alinéas 3 et suivants de l'article 845 du présent Code.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Au cas où le bénéficiaire du droit de préemption n'a pu l'exercer par suite de la non-exécution par le propriétaire bailleur ou l'acquéreur du fonds des obligations auxquelles ils sont tenus en vertu des dispositions du présent alinéa, autres que celles sanctionnées à l'article 798, il est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts, contre eux solidairement, devant les tribunaux paritaires dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, à peine de forclusion.</p>	<p>(Alinéa maintenu.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>

Observations de la commission. — Cet article apporte une modification à l'article 800 du Code rural. Il vise à permettre l'apport des biens préemptés à un groupement foncier agricole, à condition que celui qui fait usage du droit de préemption se consacre personnellement à l'exploitation des biens du groupement dans les conditions visées à l'article 845 du Code rural.

En fait, cette possibilité, qui se présente sous un jour très favorable pour les preneurs, doit être rapprochée de celle prévue à l'article 14 du projet de loi, et qui permet exactement les mêmes droits au profit des bailleurs. L'équilibre est donc rigoureusement appliqué en cette matière.

Article 5 bis (nouveau).

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Art. 809. — Les contrats de baux ruraux doivent être rédigés par écrit.</p>	(Alinéa maintenu.)	<p><i>Le troisième alinéa de l'article 809 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</i></p>	Supprimé.
<p>A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux.</p>	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)	(Maintien conforme.)
<p>(Loi n° 67-560, 12 juillet 1967, art. 1^{er}.) 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.</p>	(Alinéa maintenu.)	<p><i>« Un état des lieux doit obligatoirement être établi contradictoirement et à frais communs dès l'entrée en jouissance. Passé un délai de trois mois ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente... »</i> (Le reste sans changement.)</p>	Supprimé.
<p>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</p>	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)	(Maintien conforme.)

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)	(Maintien conforme.)
Après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés préfectoraux fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terre ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions du présent article et à celles des articles 811, 812 et 821.			

Observations de la commission. — Cet article, qui résulte d'un amendement voté par l'Assemblée Nationale, modifie le troisième alinéa de l'article 809 du Code rural, alinéa qui dispose qu'un état des lieux doit être établi dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance.

Il s'agit d'une rédaction légèrement différente mais qui n'apporte pas de modification au plan juridique. Ce texte est donc apparu sans intérêt et votre commission propose au Sénat de le supprimer.

Article 6.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<i>Art. 811.</i> — Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans.	Les alinéas 2 à 6 de l'article 811 du Code rural sont remplacés par les alinéas suivants :	Conforme.	Conforme.
	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)	(Maintien conforme.)
Toutefois, le bailleur peut, si la faculté lui en a été expressément accordée lors de la conclusion	« Toutefois, au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause	Conforme.	Conforme.

**Texte en vigueur
du Code rural.**

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

ou du renouvellement du bail, « reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé », qui devra exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article 845 du présent Code.

Le propriétaire majeur ou « mineur émancipé », peut également reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale, en vue de l'exploiter personnellement dans les conditions susvisées, si le bail a été consenti ou renouvelé au cours de la minorité, par le représentant légal du mineur.

Le propriétaire qui entend exercer la reprise prévue par le présent article doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration de la période triennale, dans les formes prescrites par l'article 838.

La reprise triennale ne peut être exercée par un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition.

En cas de mutation de la propriété au profit des descendants du bailleur, ceux-ci continuent à bénéficier, en cours de bail, de la clause de reprise triennale.

Si le fonds loué est vendu, le cas du preneur, en dehors des dispositions relatives au droit de préemption, est également régi par l'article 1743 du Code civil.

de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article 845 du présent Code.

« Le propriétaire majeur ou mineur émancipé peut reprendre le fonds à l'expiration de chaque période triennale, en vue de l'exploiter personnellement dans les conditions susvisées, si le bail a été consenti ou renouvelé au cours de sa minorité par son représentant légal.

« Le propriétaire qui entend exercer la reprise prévue par le présent article doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration de la période triennale ou sexennale, suivant le cas, dans les formes prescrites à l'article 838.

« La reprise sexennale ne peut être exercée par un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition.

« En cas de mutation du fonds au profit des descendants du bailleur, ceux-ci continuent à bénéficier, en cours de bail, de la clause de reprise sexennale. »

(Alinéa maintenu.)

Les baux conclus ou renouvelés au nom du propriétaire mineur par son représentant légal sont réputés comporter une clause de reprise triennale.

Toute clause de reprise non expressément autorisée par le présent article est réputée non écrite. Le propriétaire qui entend exercer la reprise doit notifier congé au preneur...

... à l'article 838.

Conforme.

Conforme.

(Maintien conforme.)

« Le propriétaire majeur ou mineur émancipé peut reprendre le fonds à l'expiration de chaque période triennale en vue de l'exploiter personnellement dans les conditions susvisées, si le bail a été consenti ou renouvelé au cours de sa minorité par son représentant légal.

Conforme.

« La reprise triennale ou sexennale ne peut être exercée...

... l'acquisition.

Conforme.

(Maintien conforme.)

Observations de la commission. — L'article 6 comporte la mesure la plus importante en ce qui concerne la stabilité du preneur. Il modifie les dispositions de l'article 811 du Code rural relatives à la clause de reprise triennale.

LE DROIT ACTUEL

Dans l'état actuel des textes, le bail ne peut être inférieur à neuf ans mais le bailleur peut, si la faculté lui en a été accordée dans le bail, reprendre le bien loué à chaque période triennale au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé qui devra l'exploiter personnellement.

Pour que le bailleur puisse exercer la reprise triennale, il est donc nécessaire que la faculté en ait été prévue dans le bail ; à défaut de bail écrit, la faculté doit résulter d'une disposition du bail type départemental.

En fait, il ne faut pas trop s'arrêter aux termes de l'article 811 qui pourrait laisser croire que le preneur peut éventuellement s'opposer à l'insertion de la clause de reprise triennale. La jurisprudence de la Cour de cassation est, en effet, très nette en ce domaine ; elle a décidé qu'en cas de désaccord entre bailleur et preneur, le tribunal ne peut pas refuser l'insertion de la clause de reprise triennale si celle-ci est réclamée, même par un bailleur célibataire. Il suffit que le propriétaire fasse la demande à une époque voisine du renouvellement pour qu'il obtienne satisfaction.

D'autre part, on a constaté que la clause de reprise triennale avait tendance à devenir une clause de style dans les baux. **Il en résulte un facteur d'insécurité et un risque sérieux pour l'exploitant.**

Il est apparu indispensable d'adapter les dispositions de l'article 811 afin que le preneur jouisse d'une stabilité plus grande pour lui permettre d'engager les investissements toujours plus importants qu'exige l'évolution de l'agriculture.

LES MODIFICATIONS PROPOSÉES

Le texte adopté par l'Assemblée Nationale prévoit que la clause de reprise triennale n'est plus possible dans le premier bail qui serait donc toujours un bail d'au moins neuf ans fermes.

Par contre, une clause de reprise sexennale est possible dans le second bail et les baux suivants, et le preneur ne peut s'opposer à l'insertion de cette clause si le bailleur la demande.

Il en résulte que, si nous prenons le cas d'un bail classique de neuf ans conclu après la mise en vigueur de la loi, par exemple le 1^{er} octobre 1976, le bailleur pourra reprendre le bien loué pour lui-même ou ses descendants neuf ans après, soit le 1^{er} octobre 1985, puis six ans après, soit le 1^{er} octobre 1991 pour ses descendants, puis trois ans après, soit le 1^{er} octobre 1994 pour lui-même et ses descendants, puis six ans après, puis trois ans après et ainsi de suite.

Toutefois, il est prévu une dérogation à ces principes en faveur du propriétaire mineur lorsque ce dernier devient majeur ou est émancipé, il peut reprendre le fonds à chaque période triennale pour l'exploiter personnellement si le bail a été consenti au cours de sa minorité par son représentant légal. Il s'agit là d'une mesure très normale dont le but est de protéger les intérêts légitimes des propriétaires mineurs.

La Commission des Affaires économiques a estimé que les dispositions de l'article 6 du projet de loi constituaient l'un des piliers de l'accord intervenu entre les parties intéressées et que, par conséquent, il convenait de ne pas les remettre en cause.

Elle vous propose seulement d'apporter deux précisions au texte voté par l'Assemblée Nationale *pour réparer deux omissions*.

La première concerne l'alinéa qui dispose que « les baux conclus ou renouvelés au nom du propriétaire mineur par son représentant légal sont réputés comporter une clause de reprise triennale ». Afin d'éviter éventuellement une interprétation *a contrario* qui serait contraire à un principe essentiel du statut du fermage, il convient de préciser que cette reprise ne peut intervenir qu'en vue d'une exploitation personnelle du bien loué. C'est d'ailleurs ce qu'indiquait le projet de loi dans sa première rédaction et votre commission vous propose de revenir au texte du Gouvernement qui lui apparaît plus clair et plus explicite.

La deuxième précision se rapporte à l'alinéa qui, en cas de vente du bien, précise que « la reprise sexennale ne peut être exercée par un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition ». Mais il peut également se produire qu'une clause de reprise triennale soit insérée dans les baux des biens appartenant à des mineurs ; il convient donc de mainte-

nir ce qui constitue le droit actuel en cas de vente de ce bien et, par conséquent, de faire référence dans le texte à « la reprise triennale ou sexennale ». Sinon, on introduirait un risque d'insécurité qui n'existe pas actuellement et qui serait contraire à l'esprit de la réforme proposée par le projet de loi.

Article 7.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Art. 812 (1^{er} alinéa). — Pour les baux à ferme, le préfet demande à la commission consultative de dresser, pour les diverses régions du département et, s'il y a lieu, par type d'exploitation, la liste des denrées de la production locale ou régionale, comprenant au minimum quatre denrées pour les cultures générales, qui serviront exclusivement de base au calcul du prix des baux, et les quantités maxima et minima de ces denrées représentant, par nature de cultures et suivant leur classe, la valeur locative normale des biens loués.</p>	<p>Les alinéas 8, 10, 13 et 14 de l'article 812 du Code rural sont abrogés.</p> <p>L'alinéa 5 du même article est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>(Alinéa maintenu.)</p>	<p>I. — Les alinéas 2, 3, 4, 8, 10, 13 et 14... ... sont abrogés.</p> <p>II. — L'alinéa 5... ... suivantes :</p> <p>(Maintien conforme.)</p>	<p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p> <p>(Maintien conforme.)</p>
<p>2^e alinéa. — La commission doit adresser ses propositions dans un délai de deux mois à compter de la demande et le préfet publie par arrêté la liste des denrées et les quantités maxima et minima de ces denrées visées à l'alinéa ci-dessus. En cas de carence de la commission, le préfet, à l'expiration du délai ci-dessus, fixe lui-même par arrêté et</p>	<p>(Alinéa maintenu.)</p>	<p>(Alinéa abrogé.)</p>	<p>(Abrogation conforme.)</p>

**Texte en vigueur
du Code rural.**

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

publie la liste des denrées et leurs quantités maxima et minima.

3^e alinéa. — Ces quantités ne peuvent être supérieures aux quantités représentant en 1939 le prix normal des baux dans la région considérée. Toutefois, la fixation des quantités supérieures ou inférieures à celles de 1939 peut être admise à condition d'être expressément motivée.

4^e alinéa. — Dans les régions où, en raison du petit nombre d'exploitations louées par bail à ferme antérieurement à l'année 1939, la commission jugera cette référence insuffisante, la valeur locative normale pourra être fixée par comparaison avec les exploitations similaires des régions voisines.

5^e alinéa. — Le prix de chaque fermage évalué sur ces bases en une quantité déterminée de denrées, sous réserve éventuellement des impenses du bailleur ayant apporté des améliorations au fonds depuis 1939, devra obligatoirement s'inscrire dans le cadre des quantités maxima et minima fixées par la commission consultative ; ce prix est réglable soit en nature, soit en espèces, soit partie en nature et partie en espèces. Les parties optent pour le mode de paiement à la conclusion du bail.

(Cf. 2^e alinéa ci-dessus.)

Cette quantité doit être comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative après avis de commissions consultatives paritaires et, le cas échéant,

(Alinéa maintenu.)

(Alinéa maintenu.)

Le prix de chaque fermage évalué en une quantité déterminée de denrées est établi en fonction notamment de la durée du bail, compte tenu d'une clause de reprise éventuelle en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, ainsi que de la structure parcellaire du bien loué.

(Alinéa abrogé.)

(Alinéa abrogé.)

Conforme.

Cette quantité...

(Abrogation conforme.)

(Abrogation conforme.)

Conforme.

Cette quantité...

... autorité administrative sur proposition de commissions consultatives...

**Texte en vigueur
du Code rural.**

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

d'une commission nationale, dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu ci-dessous.

La fixation des quantités de denrées fait l'objet d'un nouvel examen dans une période n'excédant pas six ans, selon la procédure fixée à l'alinéa précédent. En cas de modification, le prix du bail en cours peut être révisé à l'initiative de l'une des parties. A défaut d'accord, le tribunal fixe le nouveau prix du bail.

Le prix du bail est réglable soit en nature, soit en espèces, soit partie en nature, partie en espèces. Sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué aux alinéas précédents, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a accepté un prix supérieur ou inférieur d'au

... ci-dessous. *En cas de carence desdites commissions, l'autorité compétente fixe elle-même, dans un délai d'un mois, les quantités de denrées prévues au présent alinéa.*

« Les quantités de denrées font l'objet d'un nouvel examen dans une période n'excédant pas neuf ans; elles peuvent être éventuellement modifiées selon la procédure fixée à l'alinéa précédent. En cas de...

... prix du bail. »

Conforme.

Le preneur...

... d'au moins un dixième...

... au présent alinéa.

Les quantités...

... En cas de modification, le prix du bail en cours ne peut être révisé à l'initiative de l'une des parties que lors du renouvellement, sauf s'il s'agit d'un bail à long terme, auquel cas la révision peut intervenir à chaque nouvelle période de neuf ans. A défaut d'accord, le tribunal fixe le nouveau prix du bail.

Conforme.

Le preneur...

... d'au moins un dixième

(Cf. 8^e et 9^e alinéas ci-dessous.)

(Cf. 13^e alinéa ci-dessous.)

**Texte en vigueur
du Code rural.**

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

moins un cinquième de la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage selon les modalités ci-dessus.

Les dispositions des alinéas ci-dessus sont d'ordre public.

Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application du présent article.

(Alinéa maintenu.)

(Alinéa maintenu.)

... ci-dessus.

Conforme.

« Lorsque le bailleur est une personne morale de droit public et que le bail est conclu par adjudication, les enchères sont arrêtées dès que le prix offert pour le fermage atteint le montant maximum fixé en application du présent article. Dans ce cas, tous les enchérisseurs peuvent se porter preneurs au prix maximum. En cas de pluralité d'enchérisseurs à ce prix, le bailleur choisit parmi les enchérisseurs le bénéficiaire du nouveau bail. »

Conforme.

(Maintien conforme.)

(Maintien conforme.)

à la valeur locative qui, en application des dispositions arrêtées par l'autorité administrative, aurait dû normalement être retenue pour le bien particulier donné à bail, peut, ...

... ci-dessus.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

(Maintien conforme.)

(Maintien conforme.)

(Cf. 10^e alinéa ci-dessous.)

(6^e alinéa.) Toutefois, pour les baux stipulés en totalité ou en partie payables à parité du cours du blé, les parties peuvent, d'un commun accord, reviser le mode de paiement des fermages.

(7^e alinéa.) Qu'il s'agisse du paiement en blé à l'origine du bail ou lors d'une révision du mode de paiement, le blé livré devra être de la qualité prévue pour la fixation du prix de base fixé pour la récolte de l'année.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Toute bonification pour poids spécifique et toute prime de conservation appartiendront au preneur. Celui-ci devra supporter les réfections pour qualité insuffisante. Les différences de prix seront réglées entre les parties dans le mois qui suivra le paiement de la livraison.</p>	(Alinéa abrogé.)	(Abrogation conforme.)	(Abrogation conforme.)
<p>(8° alinéa.) Le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme il est indiqué aux alinéas précédents, aucune redevance, prestation ou service de quelque nature que ce soit. Si la suppression des redevances, prestations ou services rend indispensable le rajustement du prix du bail, il y sera procédé, à défaut d'accord entre les parties, par le tribunal paritaire.</p>	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)	(Maintien conforme.)
<p>(9° alinéa.) Lorsque le bailleur aura effectué, en accord avec le preneur, des investissements dépassant le cadre de ses obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, au taux pratiqué par la caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme. Lorsque des investissements auront été exécutés par le bailleur dans le cadre d'une association syndicale ou d'une association foncière, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces qui sera fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal paritaire.</p>	(Alinéa abrogé.)	(Abrogation conforme.)	(Abrogation conforme.)
<p>(10° alinéa.) Les dispositions des alinéas ci-dessus sont d'ordre public.</p>			

**Texte en vigueur
du Code rural.**

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

(11° alinéa.) Sauf convention contraire entre les parties, le paiement en espèces s'effectuera au cours en vigueur au jour de l'échéance pour les denrées dont le prix est fixé pour un an, et au cours moyen, d'échéance à échéance, pour les denrées à cours variable. La fixation du cours moyen est faite par arrêté préfectoral, après avis de la Commission consultative.

(Alinéa maintenu.)

(Maintien conforme.)

(Maintien conforme.)

(12° alinéa.) Pour les baux spécifiés tout ou partie en lait ou en beurre, la Commission consultative départementale pourra décider que le prix moyen du lait et du beurre sera calculé en tenant compte au maximum pour trois quarts du prix moyen pratiqué pendant la période du 1^{er} avril au 30 septembre et pour un quart du prix moyen pratiqué pendant la période du 1^{er} octobre au 31 mars.

(Alinéa maintenu.)

(Maintien conforme.)

(Maintien conforme.)

(13° alinéa.) Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a accepté un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative normale du bien particulier donné à bail peut, au cours de la troisième année de jouissance et une seule fois, saisir le tribunal paritaire. Celui-ci fixera, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage suivant les modalités ci-dessus.

(Alinéa abrogé.)

(Abrogation conforme.)

(Abrogation conforme.)

(14° alinéa.) Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux baux ayant déjà fait l'objet d'une révision.

(Alinéa abrogé.)

(Abrogation conforme.)

(Abrogation conforme.)

Observations de la commission. — L'article 7, qui modifie la législation en ce qui concerne le prix des fermages, est certainement la disposition la plus importante du projet de loi. Selon les auteurs du projet, il constitue en faveur des bailleurs la contrepartie des concessions faites aux preneurs sur le plan de la stabilité.

Pour mieux comprendre les dispositions votées par l'Assemblée Nationale, il convient de faire un bref rappel de la réglementation en vigueur.

RAPPEL DES RÈGLES EN VIGUEUR

Elles sont énoncées à l'article 812 du Code rural qui a cette particularité de comporter des dispositions d'ordre législatif et des dispositions d'ordre réglementaire, ce qui a pour effet de compliquer un travail de revision.

A la demande du préfet, la commission consultative des baux ruraux, qui est un organisme paritaire, est chargée de dresser :

— d'une part, la liste des denrées (dont au moins quatre denrées pour les cultures générales) qui doivent servir de base au calcul des fermages ;

— d'autre part, les quantités maxima et minima de ces denrées représentant la valeur locative normale des biens loués en fonction des régions naturelles et de la qualité des terres.

Ces quantités ne peuvent être supérieures aux quantités qui représentaient en 1939 le prix normal des baux dans la région considérée. C'est ce qu'on appelle « la référence 1939 » ; toutefois, il peut être dérogé à cette règle, à condition que la dérogation soit motivée.

Il convient de préciser que le rôle de la commission dite consultative des baux ruraux n'est pas consultative en ce domaine. Lorsqu'elle prend une disposition, celle-ci s'impose au préfet qui l'entérine par arrêté ; c'est seulement en cas de carence de la commission que le préfet fixe lui-même la liste des denrées et les quantités maxima et minima.

Ajoutons enfin que le prix de chaque fermage doit s'inscrire dans le cadre des quantités maxima et minima fixées par arrêté préfectoral et qu'une action en revision est prévue au cours de la troisième année du bail pour le bailleur ou le preneur qui a accepté un prix inférieur ou supérieur d'au moins un dixième à la valeur locative normale du bien loué.

RÉFORMES PRÉVUES

Elles concernent notamment : les commissions consultatives de baux ruraux, les critères pour la fixation du fermage, l'action en revision du fermage et le cas du bail par adjudication publique.

1° *Les commissions.*

Outre les commissions départementales qui sont maintenues, sont prévues des commissions régionales et une commission nationale qui seraient également de type paritaire.

S'agissant du rôle consultatif ou délibératif de ces commissions, le texte voté par l'Assemblée Nationale peut prêter à confusion. Il est indiqué d'abord que les quantités maxima et minima sont arrêtées par l'autorité administrative après avis des commissions et ensuite qu'en cas de carence desdites commissions l'autorité compétente fixe elle-même les quantités. Interrogé à ce sujet lors de son audition devant la Commission des Affaires économiques, M. Bonnet, Ministre de l'Agriculture, a indiqué que le rôle des commissions n'était pas modifié, que l'autorité administrative était liée par une décision prise par les commissions et qu'elle n'intervenait elle-même qu'en cas de carence. Seule la procédure est modifiée ; en cas de carence de la commission départementale, l'affaire est renvoyée devant la commission régionale et, si celle-ci ne parvient pas à son tour à prendre une position, devant la commission nationale ; si la commission nationale n'aboutit pas, l'administration tranche.

Dans ces conditions, il nous apparaît préférable de substituer aux mots : « après avis de commissions », les mots : « sur proposition de commissions », et un amendement vous est présenté à cet effet.

2° *Les critères retenus pour la fixation des fermages.*

Pour déterminer les quantités maxima et minima, il sera tenu compte comme précédemment des régions naturelles et de la qualité des terres. Mais d'autres critères seront également pris en considération, notamment : la durée du bail et l'existence

éventuelle d'une clause de reprise en cours de bail — l'état et l'importance des bâtiments — la structure parcellaire du bien loué. Ces dispositions sont apparues logiques à votre commission qui n'a pas d'observation particulière à présenter à leur sujet.

D'autre part, la référence à 1939 est supprimée pour la fixation des fermages maxima et minima.

En fait, cette référence n'était plus toujours respectée par les commissions consultatives des baux ruraux. Il n'empêche qu'elle a joué incontestablement un rôle modérateur en matière de fermages, notamment dans les régions où la demande de terres est forte.

Certains craignent en conséquence que la suppression de ce frein n'entraîne des abus dont les fermiers seraient les victimes. S'il est exact que certaines régions connaissent des fermages modérés et parfois même faibles, il en est d'autres où les fermages sont très lourds et où il serait inconcevable de les augmenter.

Nous sommes en 1975 ; trente-six ans se sont écoulés depuis 1939 et la référence à cette date ne peut être conservée éternellement. Néanmoins, avec le nouveau texte, on ne peut écarter le risque de fermages excessifs et il appartiendra au Gouvernement de donner aux préfets les instructions nécessaires pour les empêcher.

Enfin, il est prévu qu'un nouvel examen des quantités maxima et minima sera effectué dans une période n'excédant pas neuf années et que lesdites quantités pourront être modifiées selon la procédure indiquée ci-dessus, c'est-à-dire avec l'intervention des commissions et de l'administration. Il est précisé qu'en cas de modification des quantités, le prix du bail en cours peut être révisé à l'initiative de l'une des parties.

Cette dernière disposition a fait l'objet d'un intéressant débat à l'Assemblée Nationale. Un amendement avait été déposé stipulant qu'en cas de modification le prix du bail ne pourrait être révisé que lors du renouvellement. Cet amendement avait reçu l'accord de la Commission de la Production et des Echanges saisie au fond ; son rapporteur, M. Bizet, soulignait en particulier que « cette révision enregistrerait pour l'essentiel l'augmentation de la productivité des exploitations, fruit du travail et des investissements du preneur » et qu'il importait donc de ne pas pénaliser ce dernier. Mais le Ministre de l'Agriculture a fait observer que l'adoption de cet amendement pourrait avoir de graves conséquences dans le

cas des baux à long terme car les fermages seraient alors bloqués jusqu'en fin de bail. En conséquence, l'amendement ne fut pas adopté.

Votre Commission des Affaires économiques a repris l'examen de cette question avec le souci de concilier les intérêts en présence. Elle a estimé qu'il n'était pas souhaitable que la revision du fermage puisse intervenir en cours de bail, d'une part pour la raison exprimée par M. Bizet à l'Assemblée Nationale et, d'autre part, parce qu'il faut éviter les revisions en cascade qui créeraient un climat d'insécurité ; la revision du fermage est en effet possible au cours de la troisième année du bail (cf. 3° ci-après) ainsi qu'au moment de son renouvellement et il n'apparaît pas opportun d'ouvrir une possibilité supplémentaire en cours de bail. Mais elle a tenu compte de l'observation présentée par M. le Ministre de l'Agriculture en ce qui concerne les baux à long terme et a précisé qu'en pareil cas la revision pourrait intervenir à chaque nouvelle période de neuf ans, comme le prévoit du reste l'article 870-27 du Code rural. Elle propose donc un amendement en ce sens.

3° *Action en revision du fermage.*

Le texte actuellement en vigueur dispose que le preneur ou le bailleur qui a accepté un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative normale du bien particulier donné à bail peut, au cours de la troisième année de jouissance, saisir le tribunal paritaire qui fixe le prix normal du fermage pour la période du bail restant à courir.

La référence au « bien particulier donné à bail » est due à un amendement de notre ancien collègue, M. de Félice, alors qu'il siégeait à l'Assemblée Nationale. Elle signifie que, pour apprécier si la marge du dixième a été dépassée, il convient de comparer le montant du fermage stipulé au bail avec le montant du fermage qui aurait dû être établi pour le bien loué en faisant une exacte application de l'arrêté préfectoral.

Telle fut la jurisprudence de la plupart des Cours d'appel, mais la Cour de cassation en décida autrement. De façon assez surprenante, elle a considéré généralement qu'il fallait comparer le fermage stipulé au contrat avec le maximum absolu prévu dans l'arrêté préfectoral, c'est-à-dire avec le fermage maximum pour les meilleures terres de la région considérée.

Une telle interprétation entraînant des conséquences injustes, votre Commission des Affaires économiques a estimé qu'il fallait prendre les mesures nécessaires pour éviter qu'elle ne se maintienne, d'autant plus que les fermages sont appelés à être augmentés.

Certes le projet du Gouvernement, adopté par l'Assemblée Nationale, contient une modification. Il faut comparer le fermage prévu au bail avec « la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail ». Mais il n'y a pas de valeur locative de la catégorie ou plus exactement il y en a deux : la valeur maxima et la valeur minima et la fourchette entre ces deux valeurs peut être très large.

On pourrait alors songer à faire référence à la valeur locative moyenne de la catégorie, qui serait à mi-chemin entre le minimum et le maximum mais, en ce cas, le maximum risque de ne plus avoir de portée pratique ; si on prend l'exemple d'une catégorie où le minimum est de quatre quintaux de blé et le maximum de six quintaux, la valeur locative moyenne est de cinq quintaux et l'action en revision serait recevable lorsque le fermage serait supérieur d'au moins 10 % à cette valeur moyenne, c'est-à-dire atteindrait cinq quintaux et demi ; les cinq quintaux et demi feraient alors office de maximum au lieu des six quintaux qui deviendraient une limite théorique.

C'est pourquoi, après réflexion, la solution la plus juste consiste à reprendre l'idée de M. de Félice en la précisant pour éviter une interprétation contraire à son esprit. Il n'y a en effet qu'un seul terme de comparaison possible ; c'est la valeur locative qui aurait dû être fixée pour le bien loué si l'arrêté préfectoral avait été correctement appliqué.

Votre commission vous propose donc d'adopter l'amendement qu'elle vous soumet sur ce point.

4° Bail par adjudication publique.

L'Assemblée Nationale a adopté un amendement qui vise le cas où le bailleur est une personne morale de droit public et où le bail est conclu par adjudication :

Elle a voulu éviter qu'un preneur de mauvaise foi pousse exagérément les enchères afin d'éliminer tous les autres amateurs et vienne ensuite demander et obtenir la revision du fermage au cours de la troisième année.

Elle a donc adopté un mécanisme assez particulier qui consiste à arrêter les enchères dès que le prix offert atteint le montant maximum fixé par arrêté préfectoral. Dans cette hypothèse, tous les enchérisseurs peuvent se porter preneurs au prix maximum et s'il y a plusieurs enchérisseurs à ce prix, le bailleur choisit parmi eux le bénéficiaire du bail.

La Commission des Affaires économiques s'est interrogée sur le caractère assez singulier de la procédure employée mais, à vrai dire, n'a pas trouvé d'autre moyen pour atteindre le but poursuivi, à savoir empêcher un enchérisseur malhonnête d'évincer des preneurs sérieux.

Elle vous propose en conséquence l'adoption du texte voté par l'Assemblée Nationale.

Article 8.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	Les deux premiers alinéas de l'article 830-1 du Code rural sont remplacés par les dispositions suivantes :	Conforme.	Conforme.
Art. 830-1. — Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée, en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé.	« Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée, en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Dans ce dernier cas, la résiliation est possible, que les parcelles soient situées dans les zones d'urbanisation actuelles ou futures.	« Le propriétaire... ... ou approuvé. Dans ce dernier cas, la résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols.	Conforme.
En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, la résiliation peut être exercée à tout moment sur des parcelles en vue d'un changement de la destination agricole de celles-ci, avec	« En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, ou, lorsque existe un plan d'occupation des sols, en dehors des zones d'urbanisation ci-dessus, la résiliation ne peut être exercée, à tout	« En l'absence... ... en dehors des zones urbaines ci-dessus, ...	Conforme.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>l'autorisation du préfet donnée après avis de la Commission consultative des baux ruraux.</p>	<p>moment, sur des parcelles en vue d'un changement de la destination agricole de celles-ci, qu'avec l'autorisation du préfet donnée après avis de la Commission consultative des baux ruraux.</p>	<p align="center">... des baux ruraux.</p> <p align="center">« La faculté de résilier en cas de vente d'une parcelle comprise dans un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols ne fait pas obstacle à l'indemnisation du preneur pour perte de jouissance. »</p>	<p align="center"><i>Supprimé.</i></p>
<p>La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect des dispositions du plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols, s'il en existe, au cours des trois années qui suivent la résiliation.</p>	<p>(Alinéa maintenu.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>
<p>Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.</p>	<p>(Alinéa maintenu.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>

Observations de la commission. — L'article 8 vient modifier l'article 830-1 du Code rural relatif au droit de résiliation du bail, en vue d'un changement de la destination agricole des biens loués.

L'article 830-1 distingue actuellement deux cas :

— le cas des communes où il existe un plan d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols ; dans cette hypothèse, le propriétaire peut résilier de plein droit le bail des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application de ces plans ;

— le cas des communes où ces plans n'existent pas ; le propriétaire dispose encore du droit de résiliation en vue d'un changement de la destination agricole mais après autorisation du préfet donnée après avis de la Commission consultative des baux ruraux.

Le texte voté par l'Assemblée Nationale maintient la résiliation de plein droit dans les zones urbaines prévues par les plans d'urbanisme ou les plans d'occupation des sols ; il s'agit de zones urbaines dont l'équipement est prévu à court terme.

Par contre, la résiliation n'est plus automatique pour les zones dites d'urbanisation future (N. A.) car de longues années peuvent s'écouler avant que soient entrepris les travaux d'équipement et qu'intervienne effectivement le changement de la destination agricole ; il convient d'éviter que des parcelles restent longtemps incultes et à l'état d'abandon.

Il en est de même pour les zones naturelles ordinaires (N. B.) où notamment diverses constructions peuvent être autorisées. Cette disposition est heureuse dans l'intérêt des propriétaires et des fermiers. En effet, certaines communes où le fermage tient une place importante se trouvaient, lors de l'élaboration des P. O. S., devant un choix difficile :

— soit classer les zones rurales dans les zones naturelles ordinaires, c'est-à-dire constructibles sous certaines conditions, mais alors l'exploitant était sans protection car le bail pouvait être résilié de plein droit ;

— soit classer les zones rurales en zones non constructibles, ce qui avait pour effet de protéger l'exploitant mais de pénaliser le propriétaire.

Désormais, elles pourront retenir la première solution qui est avantageuse pour le bailleur mais la résiliation ne pourra plus intervenir qu'avec l'autorisation du préfet après avis de la Commission consultative des baux ruraux, ce qui est de nature à éviter les résiliations préjudiciables aux exploitants.

C'est pourquoi la Commission des Affaires économiques donne son complet accord au texte voté par l'Assemblée Nationale pour les deux premiers alinéas de l'article 830-1.

Elle estime par contre que le troisième alinéa, ajouté par l'Assemblée Nationale et relatif à l'indemnisation du preneur, fait double emploi avec le dernier alinéa de l'article 830-1 et que sa rédaction peut prêter à confusion. *Votre Commission vous en propose donc la suppression.*

Article 9.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Le préjudice matériel, direct et certain subi par le preneur en raison de sa sortie des lieux avant la date prévue pour l'achèvement de son bail, lui donne droit à une indemnité. Le preneur ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité provisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en référé.</p>	<p>Le dernier alinéa de l'article 830-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit en raison de son éviction. Il ne peut être contraint... » (Le reste sans changement.)</p>	Conforme.	Conforme.

Observations de la commission. — Le dernier alinéa de l'article 830-I du Code rural concerne l'indemnité due au preneur en cas de résiliation de bail pour changement de destination.

La rédaction actuelle de cet alinéa ne prévoit d'indemnité pour le preneur que si la résiliation se produit en cours de bail. Il en résulte que si l'éviction se produit en fin de bail, le preneur n'a droit à aucune indemnité, même s'il subit un grave préjudice ; d'autre part, s'il n'y avait pas eu résiliation du bail, le preneur aurait bénéficié du droit au renouvellement de son bail.

C'est pourquoi le Gouvernement a modifié le dernier alinéa de l'article 830-I afin que le juge jouisse d'une grande liberté d'appréciation pour estimer le préjudice subi, que la résiliation intervienne en cours de bail ou en fin de bail.

Pour ce faire, le Gouvernement s'est inspiré de la disposition retenue à l'article 861 du Code rural lorsque le bail est résilié sur décision d'une collectivité publique propriétaire.

La Commission des Affaires économiques approuve pleinement cette disposition adoptée par l'Assemblée Nationale, car elle est conforme à l'équité et elle a le mérite de la simplicité.

Article 10.

Texte en vigueur
du Code rural.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

Le premier alinéa de l'article 832 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

« Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de deux mois. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire. Le tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le preneur à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe la part du pro-

Conforme.

Conforme.

« Toute sous-location...

... une durée
de deux mois consécutifs.
Dans ce cas...

... à
son expiration. En cas de
refus...

Conforme.

Nonobstant...

... toute cession de bail est interdite sans l'accord du bailleur ou sans l'agrément de celui-ci, lorsque la cession est consentie au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ; dans ce dernier cas et à défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

« Toute sous-location...

... de certains bâtiments ou terrains pour un usage...

... la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement

Art. 832. — Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code civil, toute cession de bail et toute sous-location sont interdites, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit des enfants ou petits-enfants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité. Le tribunal paritaire tranchera en cas de contestation.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.</p> <p>Les présentes dispositions sont d'ordre public.</p>	<p>duit de la sous-location qui sera versée au bailleur par le preneur. »</p> <p>(Alinéa maintenu.)</p>	<p>... par le preneur. »</p> <p>(Maintien conforme.)</p>	<p>la part du produit de la sous-location <i>qui pourra être versée</i> au bailleur par le preneur.</p> <p>(Maintien conforme.)</p>

Observations de la commission. — L'article 10 vient modifier l'article 832 du Code rural relatif aux cessions de bail et aux sous-locations.

Il prévoit une légère dérogation au principe de l'interdiction des sous-locations, pour un usage de loisir et pour une durée limitée. L'autorisation du bailleur est nécessaire mais en cas de refus de sa part, si les motifs de son opposition n'apparaissent pas fondés, le tribunal paritaire peut autoriser la sous-location.

Le tourisme en milieu rural peut apporter en certaines régions un revenu supplémentaire aux exploitants agricoles. Il convient donc de ne pas le décourager.

C'est pourquoi la Commission des Affaires économiques s'est montrée favorable à l'adoption de cette disposition nouvelle. Toutefois, elle propose quelques modifications au texte voté par l'Assemblée Nationale.

Tout d'abord, ce texte ne vise que la sous-location de « certains bâtiments » ; il paraît opportun de prévoir également la sous-location de certains terrains de dimension modeste qui peuvent servir par exemple pour le stationnement de caravanes.

Il est prévu, d'autre part, que lorsque le tribunal autorise la sous-location, il fixe la part du produit de la sous-location qui sera versée au bailleur par le preneur. La commission souhaite que cette disposition n'ait pas un caractère strictement obligatoire et que le tribunal puisse disposer d'un large pouvoir d'appréciation en raison de la diversité des cas qui peuvent se présenter.

Enfin, l'article 832 étant remis sur le chantier, elle a estimé utile de proposer une légère modification du deuxième alinéa de l'article 10, en vue de permettre la cession de bail, lorsque celle-ci reçoit l'accord du bailleur sans rien modifier toutefois au statut actuel en matière de cessions consenties à un descendant du preneur.

En effet, l'interdiction des cessions ne se justifie pas lorsque bailleur et preneur sont d'accord car elle aboutit à des complications et à des frais inutiles pour les jeunes qui s'installent. La cession de bail étant interdite, il faut actuellement avoir recours à deux opérations ; il convient d'abord de résilier le bail en cours entre le bailleur et le fermier sortant puis il est nécessaire de conclure un nouveau bail avec le fermier entrant. Cette procédure entraîne des complications inutiles et une augmentation des frais et des droits fiscaux à la charge des fermiers qui s'installent.

La modification proposée évite ces inconvénients tout en respectant l'entière liberté du propriétaire.

Article 11.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Art. 835. — Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.</p>	<p>Le deuxième alinéa de l'article 835 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>(Alinéa maintenu.)</p>	<p>Conforme.</p> <p>(Maintien conforme.)</p>	<p>Conforme.</p> <p>(Maintien conforme.)</p>
<p>Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et ne peuvent s'exercer que sur le quart au plus de la surface totale du fonds loué, sauf dans le cas prévu par l'article 38-2 du présent Code où l'échange peut aller jusqu'à la moitié.</p>	<p>« Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface totale du fonds loué, <i>exception faite du cas prévu par l'article 38-2 du présent Code.</i> La Commission consultative départementale des baux ruraux fixe, et le préfet publie par arrêté,</p>	<p>« Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du fonds loué. La Commission consultative départementale des baux ruraux fixe et le préfet publie par arrêté, pour chaque région agricole, la part de surface de fonds loué susceptible</p>	<p>Conforme.</p>

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.		
Ils sont soumis à l'gré- ment préalable du pro- priétaire. En cas de désac- cord entre les parties, l'échange ou la location peut être autorisé par le tribunal paritaire.	pour chaque région agri- cole, la part de surface de fonds loué susceptible d'être échangée. Cette part peut varier en fonction de la structure des exploita- tions mises en valeur par le preneur. Elle ne peut porter sur la totalité du bien loué que s'il s'agit de surface n'excédant pas le cinquième de la surface minimum d'installation définie à l'article 188-3, alinéa premier du présent Code, compte tenu de la nature des cultures pour- suivies sur ce fonds.	d'être échangée. Cette part peut varier en fonc- tion de la structure des exploitations mises en va- leur par le preneur. <i>Pour les fonds visés à l'article 38-2 du présent Code, elle ne peut être inférieure à la moitié de la surface to- tale du fonds loué.</i> <i>« Les échanges visés au présent article ne peuvent porter sur la totalité du bien loué que si sa sur- face n'excède pas le cin- quième de la superficie minimum d'installation définie à l'article 188-3, alinéa premier, du pré- sent Code, compte tenu de la nature des cultures. »</i>	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)	(Maintien conforme.)

Observations de la commission. — Cet article concerne l'arti-
cle 835 du Code rural qui fixe les conditions dans lesquelles peu-
vent être réalisés les échanges de jouissance portant sur certaines
parcelles louées.

Actuellement, les échanges de jouissance destinés à assurer
une meilleure exploitation ne peuvent porter que sur le quart du
fonds loué sauf s'il s'agit d'échanges facultatifs réalisés dans le
cadre du remembrement, conformément à l'article 38-2. Dans ce
cas ils peuvent porter sur la moitié du fonds.

L'article 11 introduit une libéralisation judiciaire. La com-
mission consultative des baux ruraux se voit confier le soin de fixer
la part de la surface du fonds loué susceptible d'être échangée.
La part susceptible d'être échangée en vertu de l'article 38-2 ne
pourra être inférieure à la moitié du bien. La commission aura une
assez grande latitude pour adapter les surfaces en fonction des
régions naturelles et de la structure des exploitations.

Il convient de ne pas exagérer la portée de ces dispositions puisque les échanges portant sur la totalité du fonds ne pourront avoir lieu que si la surface n'excède pas le cinquième de la surface minimum d'installation, soit quatre à cinq hectares. ;

Néanmoins votre commission ne peut qu'approuver le sens de ces dispositions.

Article 11 bis (nouveau).

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Art. 38-2. — Pour les échanges facultatifs réalisés en conformité du plan prévu ci-dessus, la limitation prévue à l'article 835 du Code rural relatif aux échanges et locations de parcelles ayant pour effet une meilleure exploitation est portée du quart à la moitié de la surface totale du fonds loué.</p>		<p>L'article 38-2 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. 38-2. — Pour les échanges facultatifs réalisés en conformité du plan prévu ci-dessus, la limitation fixée dans les conditions de l'article 835 du présent Code relatif aux échanges et locations de parcelles ayant pour effet une meilleure exploitation ne peut être inférieure à la moitié de la surface totale du fonds loué. »</p>	<p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>

Observations de la commission. — Il s'agit d'un article qui modifie l'article 38-2 du Code rural, relatif aux échanges facultatifs réalisés dans le cadre du remembrement ; il vise simplement à le mettre en harmonie avec la nouvelle rédaction de l'article 835 modifié par l'article 11 du projet de loi.

Article 12.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	<p>Il est inséré dans le Code rural un article 836-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 836-1. — Le preneur peut procéder, avec</p>	<p>Conforme.</p> <p>« Art. 836-1. — Nonobstant les dispositions de</p>	<p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>

**Texte en vigueur
du Code rural.**

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

l'accord du bailleur, ou à défaut, du tribunal paritaire, soit au retournement des parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre. Les parties ne pourront, en aucun cas, se prévaloir des dispositions prévues à la section V du présent chapitre. »

l'article 1766 du Code civil et de l'article 829 du présent Code, le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres.
« Lorsque ces opérations n'ont pas reçu l'agrément du bailleur, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section V du présent chapitre. »

Observations de la commission. — Cet article vise à introduire un article 836-1 dans le Code rural, autorisant le retournement de parcelles de terres en herbe ou la mise en herbe de parcelles de terres.

Une telle disposition aurait dû être prévue depuis longtemps dans le statut du fermage, dans la mesure où les nouvelles conditions techniques et économiques de production exigent une grande mobilité et une totale liberté d'agir pour les agriculteurs qui acceptent d'adapter bien plus souvent que dans le passé leurs spéculations en fonction des orientations de la concurrence et du marché.

L'Assemblée Nationale a supprimé l'accord du propriétaire ou à défaut du tribunal paritaire pour ces retournements de parcelles. Elle a néanmoins précisé qu'au cas où le bailleur aurait refusé son accord, le preneur ne pourrait exiger le paiement d'une indemnité de sortie de bail.

Article 12 bis (nouveau).

**Texte en vigueur
du Code rural.**

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

Art. 841. — Le congé peut être déferé par le

L'alinéa premier de l'article 841 du Code rural est ainsi complété :

« Après tentative de conciliation, il appartiendra

I. — L'alinéa premier de l'article 841 du Code rural est ainsi complété :

« Après tentative de conciliation, il appartiendra

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>preneur au tribunal paritaire cantonal dans un délai de quatre mois à dater de sa réception ou de l'affichage de la composition du tribunal paritaire compétent sous peine de forclusion.</p>	(Alinéa maintenu.)	<p>à la partie la plus diligente de saisir le tribunal au fond. »</p>	<p>à la partie la plus diligente de saisir le tribunal au fond. »</p>
<p><i>Cette</i> forclusion ne sera pas encourue si le congé est donné hors délai ou s'il ne comporte pas les mentions exigées à peine de nullité par l'article 838.</p>	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)	<p>II. — <i>Le début du deuxième alinéa de l'article 841 du Code rural est modifié comme suit :</i></p>
<p>Le tribunal apprécie les motifs allégués par le propriétaire lors de la notification du congé. S'il constate que le congé n'est pas justifié par l'un des motifs visés à l'article 840, il ordonne le maintien du preneur dans l'exploitation pour un bail d'une nouvelle durée de neuf ans.</p>	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)	<p><i>La forclusion ne sera pas encourue...</i></p>
			<p>... par l'article 838.</p>
			(Maintien conforme.)

Observations de la commission. — L'article 841 stipule que le preneur est forclos s'il ne conteste pas le congé dans un délai de quatre mois à dater de sa réception.

Mais, d'après la jurisprudence de la Cour de cassation, le preneur se trouve également forclos s'il ne saisit pas le tribunal dans les quatre mois qui suivent une tentative infructueuse de conciliation.

Comme ce délai est purement jurisprudentiel, il est ignoré de la plupart des preneurs qui apprennent à leurs dépens qu'ils sont forclos.

L'amendement voté par l'Assemblée Nationale évitera ces inconvénients. La Commission des Affaires économiques est favorable à son adoption et propose simplement un amendement de pure forme au deuxième alinéa.

Article 13.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Art. 845. — Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même « ou au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé. »</p>	<p>Il est introduit entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural les dispositions suivantes :</p> <p>(Alinéa maintenu.)</p>	<p>Il est introduit entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural les dispositions suivantes :</p> <p>(Maintien conforme.)</p>	<p>Conforme.</p> <p>(Maintien conforme.)</p>
	<p>« Ce refus est interdit lorsque le preneur ou, en cas de copreneurs, le plus jeune de ceux-ci, est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur d'atteindre cet âge. Pendant cette période, les dispositions du premier alinéa de l'article 832 ne sont pas applicables. Le preneur doit notifier sa décision au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire au moins dix-huit mois à l'avance.</p>	<p>« Toutefois, lorsque le preneur, ou en cas de copreneurs l'un d'entre eux, est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitations agricoles, il peut s'opposer à la reprise. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période, aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit notifier au propriétaire sa décision de s'opposer à la reprise dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.</p>	<p>Conforme.</p>
	<p>« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux baux à long terme visés au chapitre VII du présent titre. »</p>	<p>« Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions visées à l'article 838 du présent Code.</p> <p>« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux baux à long terme, visés au chapitre VII du présent titre. »</p>	<p>Conforme.</p>

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien, la reprise ne pourra être accordée que sous réserve de l'application des dispositions du titre VII du Livre premier du présent Code, relatif aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles.</p>	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)	(Maintien conforme.)
<p>Le bénéficiaire de la reprise devra, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans, il ne pourra se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et devra participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il devra posséder le cheptel et le matériel nécessaires, ou, à défaut, les moyens de les acquérir.</p>	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)	(Maintien conforme.)
<p>Le bénéficiaire de la reprise devra occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe.</p>	(Alinéa maintenu.)	(Maintien conforme.)	(Maintien conforme.)

Observations de la commission. — L'article 13 concerne le cas du preneur qui se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite. La reprise qui intervient à pareille époque est susceptible de causer à l'exploitant de sérieuses difficultés car il lui sera bien souvent impossible à cet âge de trouver à se réinstaller et il lui faut cependant les moyens de vivre jusqu'au moment où il percevra sa retraite.

Le projet de loi donne donc au preneur ou en cas de copreneurs à l'un d'entre eux, la possibilité de s'opposer à la reprise, le bail se trouvant alors prorogé de plein droit jusqu'à l'âge de la retraite. Pendant la durée de la prorogation, le texte précise qu'aucune cession de bail n'est possible.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux baux à long terme.

La commission a approuvé cette réforme et propose au Sénat d'adopter l'article 13 dans le texte de l'Assemblée Nationale.

Article 14.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	Il est ajouté entre le quatrième et le cinquième alinéa de l'article 845 du Code rural un alinéa nouveau ainsi rédigé :	Conforme.	Conforme.
	« Le bailleur qui a fait usage du droit de reprise peut, avant l'expiration du délai de neuf ans, prévu au troisième alinéa ci-dessus, faire apport du bien repris à un groupement foncier agricole, à la condition de se consacrer à l'exploitation des biens du groupement. »	« Le bailleur... ...se consacrer <i>personnellement</i> à l'exploitation des biens de ce groupement dans les conditions visées aux alinéas 3 et suivants du présent article. »	Conforme.

Observations de la commission. — Cet article complète l'article 845 du Code rural relatif au droit de reprise du bailleur en vue de l'exploitation personnelle du bien loué.

Le principe fondamental en ce domaine est que la reprise ne peut être exercée que si son bénéficiaire entend se consacrer personnellement d'une manière effective et permanente, à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf années.

L'article 14 a pour objet de permettre l'apport du bien à un groupement foncier agricole.

Certains ont émis la crainte qu'une telle disposition donne au bailleur la possibilité d'échapper aux obligations relatives à l'exploitation personnelle et par conséquent de tourner le statut du fermage dans un domaine essentiel. Il convient d'indiquer que l'Assemblée Nationale a tenu à préciser que le bailleur devait se consacrer personnellement à l'exploitation des biens du groupement dans les conditions prévues à l'article 845.

Compte tenu de cette précision, la Commission des Affaires économiques a estimé de pas devoir refuser son accord au texte de l'article 14.

Article 14 bis (nouveau).

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p><i>Art. 845. — (5^e alinéa.)</i> Les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur des biens apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Cette condition n'est pas exigée des groupements d'exploitation en commun ni des sociétés constituées entre membres d'une même famille pour mettre fin à l'indivision. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des alinéas précédents par un ou plusieurs des membres des sociétés visées au présent alinéa.</p>		<p>L'alinéa 5 de l'article 845 du Code rural est ainsi rédigé :</p> <p>« Les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur les biens qui leur ont été apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Ces conditions ne sont pas exigées des groupements agricoles d'exploitation en commun ou de sociétés constituées entre conjoints, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des alinéas précédents par un ou plusieurs membres des sociétés visées au présent alinéa. Toutefois, les membres des personnes morales visées à la première phrase du présent alinéa, ne peuvent assurer l'exploitation du bien repris que s'ils détiennent des parts sociales depuis neuf ans au moins lorsqu'ils les ont acquises à titre onéreux. »</p>	<p>Conforme.</p> <p>« Les personnes...</p> <p>... jusqu'au quatrième degré inclus pour mettre fin à l'indivision. L'exploitation...</p> <p>... onéreux. »</p>

Observations de la commission. — Cet article modifie le cinquième alinéa de l'article 845 du Code rural qui prévoit dans quelles conditions s'exerce le droit de reprise des personnes morales ayant un objet agricole.

Il est prévu dans le texte actuel du Code rural qu'elles ne peuvent exercer ce droit que sur les biens apportés en propriété ou en jouissance neuf ans au moins avant la date du congé.

Cette disposition n'est pas applicable aux G. A. E. C. et aux sociétés constituées entre membres d'une même famille pour mettre fin à l'indivision.

L'Assemblée Nationale a proposé d'étendre cette dérogation aux sociétés constituées entre conjoints, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus sans qu'elles soient nécessairement destinées à mettre fin à l'indivision.

Votre commission ne s'est pas estimée suffisamment informée sur la portée réelle de cette disposition. C'est la raison pour laquelle, soucieuse d'éviter des abus, elle vous propose de préciser que les sociétés ci-dessus mentionnées seront celles constituées pour mettre fin à l'indivision. Elle pourra reviser sa position, compte tenu des explications fournies par le Ministre de l'Agriculture.

L'alinéa 5 de l'article 845, dans sa nouvelle rédaction, précise enfin que l'exploitation des biens repris par les membres des personnes morales ayant un objet agricole ne pourra avoir lieu que s'ils détiennent des parts sociales depuis neuf ans au moins.

Article 15.

**Texte en vigueur
du Code rural.**

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

Il est ajouté entre le cinquième et le sixième alinéa de l'article 845 du Code rural, un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Lorsque le bailleur a échangé tout ou partie du fonds loué, à moins que cet échange ait eu lieu entre des parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou encore lorsqu'il a apporté en société tout ou partie du fonds loué, à moins que cet apport ait été fait à une société constituée entre lui-même et ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le droit de reprise ne peut être exercé sur le bien échangé ou apporté

Conforme.

« Lorsque le bailleur a échangé tout ou partie du bien loué, à moins que cet échange ait eu lieu entre des parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou encore qu'il ait eu lieu dans le cadre des opérations d'échanges amiables effectués en vertu de l'article 38 du présent code, le droit de reprise ne peut être exercé sur le bien échangé avant l'expiration d'une période de neuf ans, à compter de la date dudit échange. »

Conforme.

« Lorsque...

... effectués en vertu des articles 38, 38-1, 38-3 et 38-4 du présent code...

... dudit échange. »

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	<p><i>en société, avant l'expiration d'une période de neuf ans, à compter de la date dudit échange ou dudit apport. »</i></p>		

Observations de la commission. — Cet article concerne l'exercice du droit de reprise en cas d'échanges de biens ruraux ou d'apports en société. Afin de pénaliser les fraudes, il est proposé de limiter l'exercice du droit de reprise à un certain nombre de cas très précis.

Il pose le principe selon lequel le droit de reprise du bailleur ne peut être exercé sur un bien échangé depuis moins de neuf ans. Il prévoit néanmoins deux exceptions :

— lorsque l'échange aura eu lieu entre parents et alliés jusqu'au troisième degré ;

— lorsqu'il aura eu lieu dans le cadre des opérations d'échanges amiables effectués en vertu de l'article 38 du Code rural.

Votre commission approuve ces orientations. Consciente du grand intérêt des échanges amiables pour l'aménagement foncier, elle vous propose d'adopter un amendement précisant que les échanges amiables sur lesquels le droit de reprise est possible sont ceux visés aux articles 38, 38-1, 38-3, 38-4.

Article 15 bis (nouveau).

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p><i>Art. 845 (6° alinéa).</i> — Sans préjudice des dispositions de l'article 844, le bailleur ne peut reprendre une partie des biens qu'il a loués si cette reprise partielle est de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur.</p>			<p>L'alinéa 6 de l'article 845 du Code rural est ainsi rédigé :</p> <p>« Sans préjudice des dispositions de l'article 844, lorsque la reprise porte sur une partie des biens constituant l'exploitation du preneur, elle peut être refusée par le tribunal paritaire, si cette reprise est de nature à compromettre gravement l'équilibre économique de l'exploitation. »</p>

Observations de la commission. — Certaines exploitations sont composées de biens appartenant à plusieurs propriétaires différents. Il peut se produire qu'un propriétaire désire reprendre tout ou partie des biens qu'il donne en location à l'exploitant de l'ensemble. Cette reprise ne pose pas de problème important lorsque l'amputation qu'elle réalise ne crée pas de grave handicap pour l'exploitation restante.

Il en va autrement lorsque la reprise opère un démembrement tel que l'équilibre économique de l'exploitation se trouve gravement compromis. En pareille hypothèse, votre Commission des Affaires économiques estime opportun, non pas que la reprise soit interdite dans tous les cas, mais que l'affaire puisse être portée devant le tribunal paritaire qui appréciera en fonction des intérêts en présence et de tous les éléments portés à sa connaissance.

Il s'agit d'une disposition souple et susceptible de porter remède à certaines situations particulièrement difficiles.

Article 16.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p><i>Art. 846.</i> — Au cas où il viendrait à être établi que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues à l'article 845, ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment s'il vend le bien, le donne à ferme, ou pratique habituellement la vente de la récolte sur pied d'herbe ou de foin, le preneur a droit, soit au maintien dans les lieux si la décision validant le congé n'a pas encore été exécutée, soit à</p>	<p>Le dernier alinéa de l'article 846 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
	<p>(Alinéa maintenu.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>

**Texte en vigueur
du Code rural.**

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

la réintégration dans le fonds ou à la reprise en jouissance des parcelles avec ou sans dommages-intérêts, soit à des dommages-intérêts.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables si, à la date de la notification du congé, le preneur exploite un autre bien rural, s'il est emboucheur, marchand de bestiaux ou commerçant.

« La réintégration sur le fonds prévue à l'alinéa précédent ne peut pas être prononcée si, à la date de la notification du congé, le preneur exploite un autre bien rural qui lui permettrait, s'il était réintégré, d'exploiter une superficie supérieure à la surface maximale visée à l'article 188-1 du présent Code, ou s'il n'est pas agriculteur à titre principal.

« Est considéré comme agriculteur à titre principal, la personne physique qui consacre au moins 50 % de son temps de travail à son activité d'exploitant agricole et dont le revenu provenant de l'exploitation agricole est égal ou supérieur à 50 % de son revenu global, ou la personne morale qui a un objet exclusivement agricole et 70 % au moins de son capital social détenu par des personnes physiques agriculteurs à titre principal et dont les statuts comportent des dispositions de nature à assurer le maintien de cette proportion en cas de transfert de parts ou d'actions. »

« La réintégration...

... présent Code, ou, en dehors des zones de montagne définies par le décret pris en application de l'article 1110 du présent Code, s'il n'est pas agriculteur à titre principal.

Conforme.

« La réintégration...

... un autre bien rural d'une superficie supérieure à deux fois la superficie minimum d'installation définie à l'article 188-3, alinéa premier, du présent Code, ou, en dehors...

... principal.

Conforme.

Observations de la commission. — L'article 846 du Code rural, que vient modifier l'article 16 du projet de loi, traite des sanctions applicables en cas de reprise irrégulière ou frauduleuse du bailleur.

L'alinéa premier de cet article permet au juge soit de prononcer le maintien du preneur dans les lieux, soit de décider sa réintégration avec ou sans dommages-intérêts, soit enfin de lui accorder les dommages-intérêts. Cet alinéa n'est pas modifié.

Le second alinéa prévoit que les sanctions ci-dessus ne sont pas applicables si leur preneur exploite un autre bien rural, s'il est emboucheur, marchand de bestiaux ou commerçant. Cette disposition a fait l'objet de vives critiques car, en pareil cas, la reprise frauduleuse n'est l'objet d'aucune sanction car le preneur ne dispose d'aucun recours. C'est pourquoi le projet de loi apporte certaines modifications au deuxième alinéa.

Il en résulte que le preneur peut obtenir des dommages-intérêts ou le maintien dans les lieux. Quant à la réintégration, elle n'est pas possible dans les deux cas suivants :

1° Si le preneur exploite un autre bien rural qui lui permettrait, s'il était réintégré, d'exploiter une superficie supérieure au maximum-cumul ;

2° Si le preneur n'est pas agriculteur à titre principal, sauf dans les zones de montagne. Suit une définition de l'agriculteur à titre principal, définition qui aurait la faveur de la Communauté économique européenne.

La Commission des Affaires économiques s'est montrée favorable aux modifications proposées. Toutefois, elle estime nécessaire de reconsidérer le cas du preneur qui exploite un autre bien rural car le texte du projet qui exclut la possibilité d'une réintégration dans le cas où, après celle-ci, le preneur exploiterait une superficie supérieure au maximum-cumul, n'est pas adapté au but poursuivi.

Ce qu'il convient de prendre en considération, c'est l'importance de l'autre bien rural qu'exploite le preneur ; s'il est de faible dimension, la réintégration doit pouvoir être demandée ; si par

contre, il est d'une surface convenable pour la région considérée, on conçoit que la réintégration soit exclue. Votre commission vous propose un amendement qui interdit toute demande de réintégration lorsque l'autre bien rural que le preneur pourra continuer à exploiter est d'une superficie supérieure à deux fois la surface minimum d'installation.

Article 17.

Texte en vigueur
du Code rural.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

Il est inséré dans le Code rural un article 850-2 ainsi rédigé :

Conforme.

Conforme.

« Art. 850-2. — Lorsque un arrêté du préfet pris après avis de la Commission consultative des baux ruraux en aura ainsi décidé, le preneur qui n'a pas reçu l'autorisation d'exécution des travaux d'amélioration et lorsque le bailleur a refusé de les prendre à sa charge, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 850, peut faire exécuter à ses frais ou exécuter lui-même, et dans les conditions définies aux deux alinéas de l'article 850, les travaux mentionnés aux articles 847 à 850, dont la période d'amortissement résultant de l'article 848 ne dépasse pas de plus de trois ans la durée d'un bail de neuf ans ou de quatre ans celle d'un bail de douze ans. Toutefois, le preneur qui n'a pas reçu congé peut, passé le délai de préavis, entreprendre les travaux, compte tenu du renouvellement de son bail.

« Art. 850-2. — Lorsque un arrêté du préfet pris après avis de la commission consultative des baux ruraux en aura ainsi décidé, le preneur qui n'a pas reçu du bailleur l'autorisation d'exécution de travaux d'amélioration peut faire exécuter lui-même, et dans les conditions définies aux deux derniers alinéas de l'article 850, les travaux mentionnés aux articles 847 à 850 dont la période d'amortissement calculée dans les conditions fixées par l'article 848 ne dépasse pas de plus de trois ans la durée d'un bail de neuf ans, ou de quatre ans celle d'un bail de douze ans. Il en va de même lorsque le bailleur refuse de faire exécuter ces travaux à ses frais dans les conditions prévues à la dernière phrase du premier alinéa de l'article 850. Toutefois, lorsqu'il n'a pas reçu congé dans le délai prévu par l'article 838, le

Conforme.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	<p>« Toutefois, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux travaux concernant les productions hors sol ainsi que les plantations qui, au préalable, doivent recevoir l'accord du propriétaire. »</p>	<p><i>preneur peut entreprendre les travaux susvisés, compte tenu du renouvellement de son bail.</i></p> <p>« Les dispositions... »</p> <p>... du propriétaire. »</p>	<p>Conforme.</p>

Observations de la commission. — Cet article introduit dans le Code rural un nouvel article 850-2, relatif à l'exécution de certains travaux d'amélioration par le preneur.

Il convient de rappeler que, s'agissant des améliorations apportées au fond loué, le preneur ne peut recevoir d'indemnité en fin de bail que si ces améliorations ont été autorisées par le propriétaire ou à défaut par le tribunal paritaire.

L'autorisation n'est pas requise pour les améliorations culturelles et pour les améliorations foncières prévues à l'article 836 du Code rural. Le preneur peut également se dispenser de cette autorisation pour :

— réaliser les travaux d'amélioration de l'habitat prévus par la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

— réaliser les travaux figurant sur une liste établie par le préfet, après avis de la Commission consultative des baux ruraux, et ne comprenant que des travaux destinés à l'amélioration des bâtiments d'exploitation, à l'installation de l'eau et de l'électricité, à la protection du cheptel vif, à la conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques, ou, en ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol, ceux qui sont destinés à des travaux collectifs de drainage et d'assainissement ainsi que ceux assurant une meilleure productivité des sols sans en changer la destination.

L'article 17 vise à créer une nouvelle catégorie de travaux susceptibles d'être réalisés sans l'accord du bailleur : ceux visés aux articles 847 à 850 et dont la durée d'amortissement ne dépasse pas de trois ans un bail ne neuf ans et de quatre ans un bail de douze ans.

Cette possibilité ne sera ouverte que si un arrêté préfectoral l'autorise après avis de la Commission consultative des baux ruraux.

En fait, l'article 17 n'aura qu'une portée limitée dans la mesure où la durée d'amortissement n'est pas très longue et dans la mesure où les plantations et les travaux concernant les productions hors sol devront toujours être autorisées.

Votre commission, soucieuse de respecter l'équilibre de ce projet de loi, s'en tiendra néanmoins aux dispositions prévues.

Article 17 bis (nouveau).

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Art. 851. — Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1244 du Code civil, accorder au bailleur des délais excédant une année.</p> <p>Toutefois, aucun délai ne peut être accordé lorsque le bailleur invoque le bénéfice des articles 811, 844, 845, 845-1 et 861, troisième alinéa, du présent Code. Dans ce cas, chacune des parties peut, à partir de la notification du congé, et indépendamment de toute action sur le fond, saisir le tribunal paritaire en vue d'obtenir la fixation de cette indemnité. S'il apparaît que le preneur est en droit de prétendre à une indemnité et si celle-ci n'a pas été définitivement fixée deux mois avant l'expiration du bail, une indemnité provisionnelle est fixée, à défaut d'accord entre les parties.</p>		<p>La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 851 du Code rural est ainsi modifiée :</p> <p>(Alinéa maintenu.)</p> <p>« Le bailleur ne pourra exiger le départ du preneur tant des terres que des bâtiments, objet du bail, qu'après avoir soit payé ou consigné le montant de cette indemnité, soit fait juger qu'il n'est redevable d'aucune indemnité. »</p>	<p>Conforme.</p> <p>(Maintien conforme.)</p> <p>Conforme.</p>

Observations de la commission. — Cet article vise à remplacer la dernière phrase de l'article 851 du Code rural, relatif au paiement de l'indemnité au preneur sortant.

La dernière phrase de cet article prévoyait qu'une indemnité provisionnelle serait attribuée au preneur, au cas où l'indemnité qui lui serait due ne lui aurait pas été accordée deux mois avant la fin du bail.

Or cette disposition est insuffisante ; c'est pourquoi, afin d'accélérer l'indemnisation des fermiers, il est prévu de les autoriser à rester dans les lieux tant que le montant de l'indemnité n'aura pas été payé au preneur ou consigné.

Votre commission approuve ces dispositions qui ne pénalisent pas les propriétaires dans la mesure où ils peuvent désormais récupérer sur le preneur entrant la somme versée au preneur sortant.

Article 18.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
Art. 851 (cf. art. 17 bis ci-dessus.)	<p>L'article 851 du Code rural est complété par l'alinéa suivant :</p> <p>« Lorsque l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander à être remboursé par le preneur entrant. 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. »</p>	<p>Conforme.</p> <p>« Lorsque l'indemnité... entrant. Dans ce cas, les dispositions du second alinéa de l'article 841-1 du présent code ne sont pas applicables et l'indemnité qui sera due... »</p> <p>... preneur sortant. »</p>	<p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>

Observations de la commission. — Cet article concerne également l'article 851 du Code rural. Il autorise le bailleur qui a payé une indemnité au preneur sortant à demander son rembour-

sement au preneur entrant. Il va de soi que, dans ce cas, les dispositions de l'article 847-1 ne sont pas applicables et que le prix du bail ne pourra pas être augmenté.

Cet article a fait l'objet de nombreuses critiques, car certains ont pensé qu'il pouvait apparaître comme une officialisation des pas-de-porte. Il semble que le problème soit totalement différent, car l'indemnité est calculée selon des conditions précises, alors que l'existence des pas-de-porte dépend essentiellement des conditions du jeu de l'offre et de la demande des terres. Dans ces conditions, l'article ne changera rien au problème.

Votre commission vous demande donc d'adopter cet article sans modification.

Article 19.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Art. 854. — Le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et de l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire.</p>	<p>Le troisième alinéa de l'article 854 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
	<p>(Alinéa maintenu.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>
<p>En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part.</p>	<p>(Alinéa maintenu.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>	<p>(Maintien conforme.)</p>
<p>Dans les communes où le conseil municipal n'a institué ni la taxe des prestations, ni la taxe de voirie pour pourvoir aux dépenses des voies communales et des chemins ruraux, une fraction du montant de la part communale de la contribution foncière des propriétés bâties et non bâties ou de l'impôt qui en tient lieu</p>	<p>« Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail. A défaut d'accord amia-</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle ou dans les Départements d'Outre-Mer est supportée par l'exploitant, preneur en place, en ce qui concerne les biens pris à bail. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un tiers.	ble entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième. »		

Observations de la commission. — L'article 854 du Code rural précise que l'impôt foncier est à la charge du bailleur. Toutefois, une fraction de la part communale de la contribution foncière des propriétés bâties et non bâties est mise à la charge du preneur dans les communes qui n'ont institué ni la taxe des prestations, ni la taxe de voirie ; à défaut d'accord amiable, cette fraction est fixée à un tiers.

Le Gouvernement a estimé préférable de faire référence non plus à la part communale des contributions foncières mais au montant global de ces contributions qui comporte, outre la part communale, la part départementale, la part revenant éventuellement à une communauté urbaine, à des syndicats intercommunaux, etc.

Il convient, en conséquence, de reviser la fraction qui, à défaut d'accord entre les parties, reste à la charge du preneur car cette fraction s'applique désormais à un montant global nettement plus élevé. L'Assemblée Nationale a adopté le projet du Gouvernement qui a fixé cette proportion à un cinquième.

La Commission des Affaires économiques donne un avis favorable à l'adoption de cet article.

Article 20.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<i>Art. 870-27.</i> — Pour les baux à ferme conclus ou renouvelés dans les conditions du présent chapitre, le	L'article 870-27 du Code rural est abrogé.	L'article 870-27 du Code rural est abrogé.	Conforme.

**Texte en vigueur
du Code rural.**

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

prix du bail à long terme est stipulé en quantités de denrées en tenant compte des proportions dans lesquelles elles concourent à la production d'ensemble de la région agricole.

Ces quantités ne peuvent dépasser des limites déterminées pour chaque catégorie de terres et selon la nature des cultures. Ces limites sont calculées en pourcentage de la production moyenne par hectare des cinq dernières années constatée pour une ou plusieurs denrées dans la région naturelle agricole où sont situés les biens loués, à l'exclusion des productions sans sol.

La constatation de cette production moyenne doit être effectuée à nouveau à l'expiration d'un délai de neuf ans. Si elle aboutit à la revision des quantités susmentionnées, le prix du bail en cours peut être modifié à l'initiative de l'une des parties. A défaut d'accord, le tribunal paritaire fixe le nouveau prix du bail.

Les sept derniers alinéas de l'article 812 sont applicables.

Malgré cette abrogation, sont expressément maintenues les dispositions de l'article 793-2 -3° du Code général des impôts.

Conforme.

Observations de la commission. — L'article 870-27 concerne les modalités de calcul des fermages pour les baux à long terme. Ses dispositions sont devenues inutiles avec les modifications apportées par l'article 7 du projet de loi à l'article 812 du Code rural. La nouvelle rédaction de cet article précise, en effet, que le montant du fermage est fixé en fonction de la durée du bail et prévoit également la faculté d'une revision tous les neuf ans. L'article 870-27 n'a donc plus d'intérêt.

L'Assemblée Nationale a tenu à souligner que l'abrogation de cet article ne portait aucune atteinte aux avantages fiscaux prévus en matière de baux à long terme.

Votre commission a donné un avis favorable à l'adoption de l'article 20.

Article 21.

Texte en vigueur du Code rural.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	<p>La présente loi est applicable aux baux en cours à l'exception des dispositions nouvelles des alinéas 2 à 6 de l'article 811 du Code rural.</p>	<p>La présente loi est applicable aux baux en cours. Toutefois, sauf accord contraire des parties, les dispositions des alinéas 2 à 6 de l'article 811 du Code rural ne s'appliqueront qu'aux baux conclus ou renouvelés après la date d'entrée en vigueur de la présente loi.</p>	<p>Conforme.</p>
	<p>Le preneur en place, bénéficiaire d'un renouvellement du bail, est considéré comme ayant déjà bénéficié d'un premier bail. Toutefois, lorsque le descendant du preneur a, pour quelque cause que ce soit, obtenu la cession du bail à son profit, il ne sera considéré comme ayant bénéficié d'un premier bail que si cette cession est antérieure de six ans au moins à la date d'expiration du bail. Dans le cas contraire, un nouveau bail ou le bail renouvelé constitue un premier bail.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Lorsque le descendant du preneur a, pour quelque cause que ce soit, ...</p> <p>... un premier bail.</p>

Observations de la commission. — **Premier alinéa.** — L'article 21 pose d'abord le principe que la loi est applicable aux baux en cours mais prévoit une dérogation en ce qui concerne les alinéas 2 à 6 de l'article 811 du Code rural.

Ces alinéas sont relatifs aux dispositions qui modifient les conditions d'insertion d'une clause de reprise en cours de bail.

L'article 21 prévoit que, sauf accord contraire des parties, ces dispositions ne s'appliqueront qu'aux baux conclus ou renouvelés après la date d'entrée en vigueur de la loi.

Cette dérogation est nécessaire pour permettre à un propriétaire qui a inséré une clause de reprise triennale dans le bail de se prévaloir de cette clause en vue d'installer un descendant. Toutefois le texte réserve l'accord des parties ; le bailleur peut donc renoncer au bénéfice de la clause de reprise en cours de bail, moyennant éventuellement compensation, telle qu'une augmentation de fermage par exemple.

Votre commission a donné son accord au premier alinéa de l'article 21.

Deuxième alinéa. — Le deuxième alinéa vise le cas du descendant du preneur qui a obtenu la cession du bail à son profit.

Il dispose que ce descendant sera considéré comme ayant bénéficié d'un premier bail si la cession est antérieure d'au moins six ans à la date d'expiration du bail. Il en résulte qu'il ne pourra pas s'opposer à l'insertion de la clause de reprise sexennale dans le bail qui suivra.

Dans le cas contraire, c'est-à-dire si la cession est intervenue moins de six ans avant l'expiration du bail, c'est le prochain bail qui sera considéré comme le premier bail ; il ne pourra donc pas comporter de clause de reprise en cours de bail et c'est dans le bail suivant que la clause de reprise sexennale pourra être insérée.

Votre commission a approuvé ces dispositions.

Toutefois, sur le plan rédactionnel, elle a estimé que la première phrase du second alinéa de l'article 21 n'avait pas sa raison d'être et constituait un facteur de confusion, susceptible de donner lieu à des interprétations diverses.

Cette phrase précise en effet que « le preneur en place, bénéficiaire d'un renouvellement du bail, est considéré comme ayant déjà bénéficié d'un premier bail ». Puisque le preneur bénéficie d'un renouvellement de son bail, c'est bien évidemment parce qu'il a déjà joui d'un bail antérieur. Il n'a donc pas à être « considéré comme » ayant déjà bénéficié d'un premier bail puisqu'il en a effectivement joui.

Votre commission vous propose donc la suppression de cette phrase, ainsi que du mot : « Toutefois », qui commence la phrase suivante.

Article 22.

**Texte en vigueur
du Code rural:**

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la commission.**

La présente loi entrera en vigueur le premier jour du neuvième mois qui suivra celui de sa publication au *Journal officiel* de la République française, sous réserve de la publication des décrets nécessaires à son application.

« *Sous réserve de la publication des décrets nécessaires à son application*, la présente loi entrera en vigueur, dans chaque département, le premier jour du mois qui suivra la publication de l'arrêté préfectoral pris en application de l'article 812, alinéa 6 nouveau du Code rural. »

La présente loi entrera en vigueur, dans chaque département, le premier jour du mois qui suivra la publication de l'arrêté pris en application de l'article 812, alinéa 6 nouveau, du Code rural.

Observations de la commission. — Cet article est relatif à la date d'entrée en vigueur de la loi.

Considérant que le texte de loi résulte pour l'essentiel d'un compromis entre les représentants des parties intéressées, il a été jugé équitable que toutes les dispositions puissent entrer en vigueur en même temps.

Or, la mise en application des nouvelles dispositions de l'article 7 en matière de prix des baux est subordonnée d'une part à la parution de deux décrets, l'un sur les commissions consultatives paritaires et l'autre sur les conditions d'application dudit article et, d'autre part, à la publication des arrêtés préfectoraux relatifs au prix des fermages.

L'Assemblée Nationale a donc décidé que la loi entrerait en vigueur « dans chaque département, le premier jour du mois qui suivra la publication de l'arrêté préfectoral pris en application de l'article 812, alinéa 6 nouveau, du Code rural ».

Cette disposition, qui est de nature à assurer dans chaque département l'entrée en vigueur simultanée de toutes les dispositions de la loi, a recueilli l'accord de votre commission qui vous demande de l'adopter.

Toutefois, elle vous propose par amendement la suppression, en début d'article, des mots : « sous réserve de la publication des décrets nécessaires à son application ».

Cette précision est, en effet, superflue. Il est évident que les arrêtés préfectoraux ne pourront intervenir qu'après la publication des décrets susvisés, puisqu'ils seront pris en application desdits décrets.

Elle estime également préférable de supprimer le mot « préfectoral » car il est possible que l'arrêté pris en application de l'article 812 soit un arrêté ministériel lorsque le problème des montants maxima et minima des fermages a été soumis à la commission nationale.

*
* *

Sous réserve de ces observations et des amendements qu'elle soumet à votre approbation, votre commission vous propose de donner un avis favorable au projet de loi qui vous est soumis.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Rédiger comme suit le quatrième alinéa de cet article :

« Il peut aussi subroger dans ce droit un descendant remplissant les conditions prévues à l'alinéa précédent. »

Art. 5 bis (nouveau).

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 6.

Amendement : Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

« Le propriétaire majeur ou mineur émancipé peut reprendre le fonds à l'expiration de chaque période triennale, en vue de l'exploiter personnellement dans les conditions susvisées, si le bail a été consenti ou renouvelé au cours de la minorité par son représentant légal. »

Amendement : Rédiger comme suit le début du cinquième alinéa de cet article :

« La reprise triennale ou sexennale ne peut être exercée... »

(Le reste sans changement.)

Art. 7.

Amendement : Au troisième alinéa du paragraphe II, remplacer les mots :

« ... après avis... »

par les mots :

« ... sur proposition... »

Amendement : Au paragraphe II, quatrième alinéa, rédiger comme suit la deuxième phrase :

« En cas de modification, le prix du bail en cours ne peut être révisé à l'initiative de l'une des parties, que lors du renouvellement, sauf s'il s'agit d'un bail à long terme, auquel cas la révision peut intervenir à chaque nouvelle période de neuf années. »

Amendement : Au paragraphe II, rédiger comme suit le sixième alinéa :

« Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a accepté un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative qui, en application des dispositions arrêtées par l'autorité administrative, aurait dû normalement être retenue pour le bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage selon les modalités ci-dessus. »

Art. 8.

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Art. 10.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite sans l'accord du bailleur ou sans l'agrément de celui-ci lorsque la cession est consentie au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ; dans ce dernier cas et à défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire. »

Amendement : Rédiger comme suit le début du troisième alinéa de cet article :

« Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations de certains bâtiments ou terrains pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations...

(Le reste sans changement.)

Amendement : Rédiger comme suit la dernière phrase du troisième alinéa de cet article :

« Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le preneur. »

Art. 12 *bis* (nouveau).

Amendement — Rédiger comme suit cet article :

I. — L'alinéa premier de l'article 841 du Code rural est ainsi complété :

« Après tentative de conciliation, il appartiendra à la partie la plus diligente de saisir le tribunal au fond. »

II. — Le début du deuxième alinéa de l'article 841 du Code rural est modifié comme suit :

« La forclusion ne sera pas encourue... »

(*Le reste sans changement.*)

Art. 14 *bis* (nouveau).

Amendement : Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de cet article, après les mots :

« alliés jusqu'au quatrième degré inclus »

insérer les mots :

« pour mettre fin à l'indivision. »

Art. 15.

Amendement : Dans le deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

« en vertu de l'article 38 »

par les mots :

« en vertu des articles 38, 38-1, 38-3 et 38-4. »

Article additionnel 15 *bis* (nouveau).

Amendement : Après l'article 15, insérer un article additionnel 15 *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

L'aliéna 6 de l'article 845 du Code rural est ainsi rédigé :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 844, lorsque la reprise porte sur une partie des biens constituant l'exploitation du preneur, elle peut être refusée par le tribunal paritaire, si cette reprise est de nature à compromettre gravement l'équilibre économique de l'exploitation. »

Art. 16.

Amendement : Au deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

« qui lui permettrait, s'il était réintégré, d'exploiter une superficie supérieure à la surface maximale visée à l'article 188-1 »

par les mots :

« d'une superficie supérieure à deux fois la superficie minimum d'installation définie à l'article 188-3, alinéa premier. »

Art. 21.

Amendement : Rédiger comme suit le début du deuxième alinéa de cet article :

Lorsque le descendant du preneur a, pour quelque cause que ce soit...

(Le reste sans changement.)

Art. 22.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

La présente loi entrera en vigueur, dans chaque département, le premier jour du mois qui suivra la publication de l'arrêté pris en application de l'article 812, alinéa 6 nouveau, du Code rural.