

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1974-1975

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 juin 1975.

## AVIS

PRÉSENTÉ

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur le projet de loi, ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, EN DEUXIÈME LECTURE, 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 Bajoux, André Barroux, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Auguste Billiemaz, Amédée Bouquerel, Frédéric Bourguet, Jacques Braconnier, Marcel Brégégère, 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 Gregory, 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 Marre, Pierre Marzin, Henri Olivier, Louis Orvoen, Gaston Pams, Albert Pen, Pierre Perrin, André Picard, Jean-François Pintat, Richard Pouille, Henri Prêtre, Maurice PrévotEAU, Jean Proriot, Roger Quilliot, Jean-Marie Rausch, Jules Roujon, Guy Schmaus, Michel Sordel, René Travert, Raoul Vadepied, Jacques Verneuil, Raymond Villatte, Charles Zwickert.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5<sup>e</sup> législ.) : 1<sup>re</sup> lecture : 1171, 1369 et in-8° 232.  
2<sup>e</sup> lecture : 1683, 1744 et in-8° 304.

Sénat : 1<sup>re</sup> lecture : 233, 302, 306 et in-8° 120 (1974-1975).  
2<sup>e</sup> lecture : 403, 419 (1974-1975).

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans sa séance du 17 juin dernier, l'Assemblée Nationale a procédé à la discussion, en seconde lecture, du projet de loi sur la réforme du statut du fermage.

Elle a retenu le point de vue du Sénat dans un bon nombre de dispositions. Quatorze articles restent en discussion, parfois d'ailleurs sur des questions relativement mineures.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan, après avoir procédé à un examen approfondi des dispositions restant en navette, a constaté, d'une manière générale, un large accord sur le texte adopté par l'Assemblée Nationale. Par ailleurs, sur certains articles où subsistait une divergence de point de vue, elle s'est ralliée, *dans un esprit de conciliation*, au texte de l'Assemblée.

En définitive, votre Commission n'a déposé que deux amendements, l'un à l'article 7 et l'autre à l'article 21. Ces deux amendements s'inspirent d'un souci de justice et d'équilibre entre les deux parties en cause.

## EXAMEN DES ARTICLES

---

### Art. 2.

L'Assemblée Nationale a modifié le dernier alinéa de cet article afin de permettre au tiers acquéreur de faire savoir à tout moment au preneur, pendant le délai dont celui-ci dispose pour user du droit de préemption, qu'il renonce pour une période déterminée à faire usage de son droit de reprise.

Cette nouvelle rédaction qui élargit la portée de la déclaration du tiers acquéreur, ne peut être qu'approuvée par votre Commission.

### Art. 3.

L'amendement adopté par l'Assemblée Nationale reprend une disposition qui figure déjà dans l'actuel article 797 du Code rural et qui tend à préciser qu'en tout état de cause, toute vente du fonds devra être notifiée dans les dix jours au bénéficiaire du droit de préemption. Cette adjonction n'appelle pas d'objection de la part de votre Commission.

### Art. 5 bis A.

La modification apportée est d'ordre rédactionnel et améliore le texte de cet article.

### Art. 7

La Commission des Affaires économiques a donné son accord à toutes les dispositions votées par l'Assemblée Nationale à l'exception d'une seule qui a trait à l'action en révision 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 » 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.

Mais la Cour de Cassation en décida autrement. De façon assez surprenante, elle a considéré 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.

Comme cette interprétation entraîne des conséquences injustes, le Sénat avait estimé nécessaire d'apporter une précision en indiquant clairement qu'il convenait de comparer le fermage stipulé au bail avec le fermage qui aurait dû être normalement retenu pour le bien loué si l'arrêté préfectoral avait été correctement appliqué.

L'Assemblée Nationale a repris sur ce point le texte qu'elle avait voté en première lecture et faisant référence à « la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail ». Elle a estimé que le texte du Sénat pouvait introduire « un facteur de subjectivité » et être source de complication.

Votre Commission des Affaires économiques n'a pas été convaincue par les arguments invoqués et propose par amendement de revenir au texte voté en première lecture par le Sénat ; en effet, en cas de litige et, quelle que soit la solution retenue, on n'évitera pas une expertise. Comme il est prévu une augmentation des fermages, il apparaît nécessaire de serrer la réalité de plus près, si l'on veut éviter de graves abus.

#### Art. 8.

L'Assemblée Nationale a supprimé le dernier alinéa de cet article qui interdisait au preneur d'exercer son droit de préemption sur les parcelles dont la destination peut être changée en application d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols.

Votre Commission considère que cette suppression est justifiée. Comme son rapporteur l'a indiqué lors de la discussion en première lecture devant le Sénat, l'article 830.1 du Code rural vise, non des parcelles dont la destination agricole doit obligatoirement être changée, mais des parcelles pour lesquelles cette destination peut être changée et dans de nombreux cas, elle ne le sera effectivement que dans un avenir lointain. Il n'y a donc pas lieu de porter atteinte au droit de préemption du preneur.

**Art. 12.**

L'Assemblée Nationale n'a pas retenu le texte adopté par le Sénat sur la proposition de la commission des Lois et a repris le texte voté par elle en première lecture.

Elle a estimé que le texte du Sénat introduisait une procédure trop compliquée et qu'il pouvait être en retrait par rapport aux usages dans diverses régions.

Votre commission a donné son accord au texte de l'Assemblée Nationale.

**Art. 13.**

Dans sa rédaction initiale, cet article concernait le cas du preneur qui se trouvait à moins de cinq ans de l'âge de la retraite et lui donnait la possibilité de s'opposer à la reprise, le bail se trouvant alors prorogé de plein droit jusqu'à l'âge de la retraite.

L'Assemblée Nationale a préféré substituer à l'âge de la retraite l'âge auquel le preneur peut demander à bénéficier de l'indemnité viagère de départ ; cet âge sera, selon les cas, soit soixante-cinq ans, soit soixante ans, soit même exceptionnellement cinquante-cinq ans, conformément aux dispositions de l'article 27 de la loi du 8 août 1962.

Votre Commission a approuvé cette nouvelle rédaction qui tend à protéger le preneur dans les dernières années de son activité professionnelle, c'est-à-dire à un âge où il lui sera bien souvent impossible de se réinstaller.

**Art. 13 bis.**

La rédaction proposée par l'Assemblée Nationale permet de résoudre les problèmes posés par la compatibilité de la législation sur les cumuls et de celle concernant l'exercice du droit de reprise.

C'est ainsi que la reprise ne pouvant être accordée que sous réserve du respect de la législation des cumuls, le tribunal paritaire ne statuera qu'après que la décision sur les cumuls sera devenue définitive. Si cette décision n'est pas définitive à la date du congé, le bail en cours sera prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturelle pendant laquelle cette décision sera devenue définitive. De même, le bail sera prorogé d'une année supplémentaire si la décision définitive intervient dans les deux derniers mois de l'année culturelle en cours.

Votre Commission approuve l'ensemble de ces dispositions.

### Art. 15 *bis*.

En votant l'article 15 *bis* qui vise le cas où la reprise ne porte que sur une partie des biens constituant l'exploitation du preneur, le Sénat avait jugé utile, pour porter remède à certaines situations très difficiles, que l'affaire puisse être portée devant le tribunal paritaire qui apprécierait en fonction des intérêts en présence.

L'Assemblée Nationale n'a pas adopté cette disposition. Elle a notamment estimé qu'elle pouvait donner lieu à fraude de la part du preneur.

La Commission des Affaires économiques n'a pas été très sensible à l'argument tiré de la fraude. Les tribunaux n'auraient pas, en effet, été dupes d'une manœuvre éventuelle du fermier et auraient donné gain de cause au bailleur. D'autre part, il était possible de modifier l'article 15 *bis* afin que ce texte ne puisse être invoqué lorsque le déséquilibre économique de l'exploitation était dû à des faits du preneur postérieurs à la prise à bail des biens faisant l'objet de la reprise.

Mais, par esprit de conciliation, votre Commission ne demande pas le rétablissement de cet article ; elle entend tenir compte en effet de la compréhension dont l'Assemblée Nationale a fait preuve à propos d'autres articles.

### Art. 16.

Cet article détermine les conditions de la réintégration du preneur sur le fonds. L'Assemblée Nationale a jugé préférable de revenir au texte adopté par elle en première lecture.

Dans un souci de conciliation et bien que ne partageant pas exactement le même point de vue, votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

### Art. 16 *ter*.

Cet article, qui a été introduit par le Sénat, prévoyait notamment que les sommes indûment perçues par le bailleur seraient sujettes à remboursement pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés.

Sans revenir sur l'essentiel, l'Assemblée Nationale a limité cette faculté à la durée du bail initial. Votre Commission ne s'oppose pas à cette modification.

Art. 17 bis.

L'Assemblée Nationale a repris le texte qu'elle avait initialement adopté en première lecture et qui subordonne, en cas de reprise du bien loué, le départ du preneur au paiement ou à la consignation d'une indemnité au titre des investissements qui ont concouru à l'amélioration du fonds.

Il s'agit là d'un problème d'élémentaire justice. Il est normal que le preneur reçoive, avant son départ, le montant des indemnités qui lui sont dues et qui lui sont nécessaires pour sa réinstallation.

Votre Commission est favorable à la rédaction de l'Assemblée Nationale qui a le mérite de la simplicité et de la clarté.

Art. 20.

L'Assemblée Nationale a modifié le dernier alinéa du paragraphe III de cet article afin de préciser que, dans les baux à long terme, toute clause tendant à déroger à l'obligation d'établir un état des lieux était réputée non écrite.

Cette nouvelle rédaction ne supprime pas le caractère obligatoire de l'état des lieux, mais institue une nullité relative, qui ne peut, de ce fait, être opposée que par les cocontractants ; cette nullité relative se substitue à la nullité absolue prévue antérieurement et qui, en cas d'inexistence d'un état des lieux, pouvait être invoquée par la Direction générale des impôts pour refuser aux intéressés les exonérations fiscales liées à la conclusion des baux à long terme.

Votre Commission approuve pleinement cette nouvelle rédaction.

Art. 21.

L'Assemblée Nationale a décidé, en seconde lecture, que toutes les dispositions de la loi seraient applicables aux baux en cours, afin qu'il y ait simultanéité d'application pour les deux parties en cause.

Il faut convenir que cette mesure est trop rigoureuse et peut entraîner, pour les bailleurs, des conséquences contraires à l'équité. Le propriétaire a pu, en effet, très légitimement prévoir, dans le bail en cours, une clause de reprise triennale en vue de l'installation d'un enfant ; il serait injuste de faire brutalement obstacle à son dessein.

C'est pourquoi votre Commission des Affaires économiques a donné son accord à l'amendement présenté par la Commission des Lois

et qui contient une dérogation en ce qui concerne les clauses de reprise en cours de bail.

Il n'en reste pas moins que l'adoption très souhaitable de cet amendement apporte une entorse importante au principe de l'application simultanée des diverses dispositions du projet de loi. Alors que l'article 7 relatif à l'augmentation des fermages s'appliquera aux baux en cours, l'article 6 sur les clauses de reprise en cours de bail, c'est-à-dire la mesure la plus importante pour la stabilité du preneur, ne s'appliquera pas à ces baux, mais seulement à ceux qui seront conclus ou renouvelés après cette date d'entrée en vigueur de la loi, sauf accord contraire des parties.

Cette situation a retenu l'attention de votre Commission. Elle s'est préoccupée en particulier du cas des preneurs dont le bail en cours contient une clause de reprise triennale et qui se verraient réclamer une augmentation du fermage en application des nouvelles dispositions de l'article 7. Elle a estimé qu'en pareil cas, le fermage ne devait pas être augmenté puisque le fermier ne bénéficiait pas d'une stabilité plus grande, sinon ce serait porter une atteinte grave au principe d'équilibre qui est à la base du projet de loi.

Votre Commission vous propose donc d'adopter un amendement en ce sens au dernier alinéa de l'article 21. Il convient de préciser que cet amendement ne fait pas obstacle à l'accord contraire des parties ; le bailleur pourra, par exemple, renoncer à la clause de reprise si le preneur accepte une augmentation du fermage.

..

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

### Art. 7.

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

Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à 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...

### Art. 21.

**Amendement :** Compléter comme suit le dernier alinéa de cet article :

Toutefois, sauf accord contraire des parties, la révision ne peut intervenir si le bail comporte une clause de reprise durant son cours.