

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1974-1975

Annexe au procès-verbal de la séance du 27 juin 1975.

## RAPPORT <sup>(1)</sup>

FAIT

*au nom de la Commission mixte paritaire (2) chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant modification du statut du fermage.*

Par M. Baudouin de HAUTECLOQUE,

Sénateur.

---

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale par M. Emile Bizet, sous le numéro 1831.

(2) Cette commission est composée de : MM. Jozeau-Marigné, sénateur, président ; Fouchier, député, vice-président ; Bizet, député, de Hauteclocque, sénateur, rapporteurs.

Membres titulaires : MM. Fouchier, Bizet, Bécam, Cornette, Bertrand Denis, Gerbet, Méhaignerie, députés ; MM. Jozeau-Marigné, de Hauteclocque, Bajoux, de Bourgoing, Estève, Geoffroy, Pelletier, sénateurs.

Membres suppléants : MM. Bernard, Ceyrac, Chambon, Desanlis, Dousset, Masson, Rigout, députés ; MM. Auburtin, Eberhard, J.-M. Girault, Guillard, Jourdan, Sauvage, Tailhades, sénateurs.

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.

3<sup>e</sup> lecture, 1829.

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

2<sup>e</sup> lecture, 403, 419, 429 et in-8° 163.

**MESDAMES, MESSIEURS,**

La Commission mixte paritaire chargée, conformément à l'article 45 de la Constitution, de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant modification du statut du fermage, s'est réunie au Sénat le vendredi 27 juin 1975 sous la présidence de M. Estève, sénateur, doyen d'âge.

La Commission a tout d'abord procédé à la nomination de son bureau. Elle a désigné M. Jozeau-Marigné, Sénateur, en qualité de Président, et M. Fouchier, Député, en qualité de Vice-Président. MM. Bizet et de Hauteclocque ont été nommés rapporteurs respectivement pour l'Assemblée Nationale et le Sénat.

La Commission mixte paritaire a élaboré, pour les six articles restant en discussion, le texte commun qui est reproduit à la suite du comparatif ci-après.

\*  
\*\*

## TABLEAU COMPARATIF DES ARTICLES RESTANT EN DISCUSSION

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Texte adopté par le Sénat

Art. 7.

I. — Les alinéas 2, 3, 4, 8, 10, 13 et 14 de l'article 812 du Code rural sont abrogés.

II. — L'alinéa 5 du même article est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué.

« Cette quantité doit être comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative sur proposition de commissions consultatives paritaires départementales et, le cas échéant, régionales et nationale, dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu 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 modification, et sous réserve des dispositions figurant au sixième alinéa du présent article, 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.

Art. 7.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Texte adopté par le Sénat

« 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, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles 847 à 851-1, 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 contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à 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

*« La faculté de révision prévue à l'alinéa précédent vaut pour la troisième année du premier bail, comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés.*

« Les dispositions des alinéas ci-dessus sont d'ordre public et celles de l'alinéa précédent ont un caractère interprétatif.

« 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 ou procède par tirage au sort.

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

. . . . .

Alinéa sans modification.

« 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 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.

*Alinéa supprimé.*

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

« 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 après avis de la Commission départementale des structures.

Alinéa sans modification.

. . . . .

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Art. 12.

Il est inséré dans le Code rural un article 836-1 ainsi rédigé :

« Art. 836-1. — Nonobstant les dispositions de 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. »

. . . . .

Art. 13.

Il est introduit entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural, les dispositions suivantes :

« Toutefois, lorsque le preneur, ou en cas de copreneurs l'un d'entre eux, est à moins de cinq ans de l'âge auquel peut lui être accordée l'indemnité viagère de départ prévue par l'article 27 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962, complémentaire à la loi d'orientation agricole, 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.

« A défaut de prorogation de la mission du Fonds d'action sociale pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles, les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables 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 exploitants agricoles.

« Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les

Texte adopté par le Sénat

Art. 12.

Il est inséré dans le Code rural un article 836-1 ainsi rédigé :

« Art. 836-1. — Nonobstant les dispositions de 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.

« Sauf clause ou convention contraire, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section V du présent chapitre. »

. . . . .

Art. 13.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

## Texte adopté par l'Assemblée Nationale

conditions visées à l'article 838 du présent Code.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux baux à long terme, visés au chapitre VII du présent titre. »

## Art. 16 ter.

Le dernier alinéa de l'article 850-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme.

« En cas de reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, l'action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée à excédé ladite valeur vénale de plus de 10 %.

« L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail et, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé. »

## Art. 17 bis.

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 851 du Code rural est ainsi modifiée :

« 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. »

## Texte adopté par le Sénat

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux baux à long terme visés au chapitre VII du présent titre, ni, en cas de copreneurs, lorsque l'un d'entre eux en a déjà bénéficié.

## Art. 16 ter.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé. »

## Art. 17 bis.

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 851 du Code rural est ainsi modifiée :

« S'il apparaît que le preneur est en droit de prétendre à une indemnité et si celle-ci n'a pas été définitivement fixée un an avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente peut saisir le président du tribunal paritaire statuant en la forme des référés en vue de la fixation d'une indemnité provisionnelle d'un montant aussi proche que possible de celui de l'indemnité définitive et qui, nonobstant toute opposition ou appel, doit être versée ou consignée par le bailleur dans le mois de la

notification de la décision en fixant le montant. Le preneur peut exiger, à son départ des lieux, le versement des sommes consignées, sans préjudice de la restitution ultérieure de l'excédent éventuel lors de la décision définitive. Si, malgré la fixation de l'indemnité provisionnelle ou définitive, le bailleur n'a pas versé ou consigné celle-ci à la date de l'expiration du bail, il ne peut exiger le départ du preneur avant que ce versement ou cette consignation ait été effectué. »

Art. 21.

La présente loi est applicable aux baux en cours.

Le prix du bail en cours lors de l'entrée en vigueur de la présente loi peut être révisé à l'initiative de l'une des parties en vue de son adaptation aux quantités fixées en application de l'article 7 ci-dessus.

Art. 21.

La présente loi est applicable aux baux en cours. Toutefois, sauf accord contraire des parties, les dispositions de l'article 6 ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux baux conclus ou renouvelés après la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

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.

Le prix du bail en cours lors de l'entrée en vigueur de la présente loi peut être révisé à l'initiative de l'une des parties en vue de son adaptation aux quantités fixées en application de l'article 7 ci-dessus. Toutefois, sauf accord contraire des parties, la révision ne peut intervenir si le bail comporte une clause de reprise durant son cours, à moins que le bailleur ne renonce à l'exercice de cette clause jusqu'à l'expiration du bail.

**TEXTE ADOPTÉ**  
**PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

. . . . .  
**Art. 7.**

I. — Les alinéas 2, 3, 4, 8, 10, 13 et 14 de l'article 812 du Code rural rural sont abrogés.

II. — L'alinéa 5 du même article est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué.

« Cette quantité doit être comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative sur proposition de commissions consultatives paritaires départementales et, le cas échéant, régionales et nationale, dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu 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 modification, et sous réserve des dispositions figurant au sixième alinéa du présent article, 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.

« 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, ou encore lorsque le bailleur a supporté



définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles 847 à 851-1, 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 contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à 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.

« La faculté de révision prévue à l'alinéa précédent vaut pour la troisième année du premier bail, comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés.

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

« 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 ou procède par tirage au sort.

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

. . . . .

## Art. 12.

Il est inséré dans le Code rural un article 836-1 ainsi rédigé :

« *Art. 836-1.* — Nonobstant les dispositions de 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, soit à la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations ne concourent pas à l'amélioration du fonds, saisir le tribunal paritaire, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le tribunal paritaire

n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

« Sauf clause ou convention contraire, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section V du présent chapitre. »

Art. 13.

Il est introduit entre le premier et le deuxième alinéas de l'article 845 du Code rural, les dispositions suivantes :

« Toutefois, lorsque le preneur, ou en cas de copreneurs, l'un d'entre eux, est à moins de cinq ans de l'âge auquel peut lui être accordée l'indemnité viagère de départ prévue par l'article 27 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962, complémentaire à la loi d'orientation agricole, 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.

« A défaut de prorogation de la mission du Fonds d'action sociale pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles, les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables 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 exploitants agricoles.

« 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.

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux baux à long terme visés au chapitre VII du présent titre. »

Art. 16 *ter*.

Le dernier alinéa de l'article 850-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme.

« En cas de reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, l'action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée a excédé ladite valeur vénale de plus de 10 %.

« L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé. »

. . . . .

*Art. 17 bis.*

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 851 du Code rural est ainsi modifiée :

« S'il apparaît que le preneur est en droit de prétendre à une indemnité et si celle-ci n'a pas été définitivement fixée un an avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente peut saisir le président du tribunal paritaire statuant en la forme des référés en vue de la fixation d'une indemnité provisionnelle d'un montant aussi proche que possible de celui de l'indemnité définitive et qui, nonobstant toute opposition ou appel, doit être versée ou consignée par le bailleur dans le mois de la notification de la décision en fixant le montant. Le preneur peut exiger, à son départ des lieux, le versement des sommes consignées, sans préjudice de la restitution ultérieure de l'excédent éventuel lors de la décision définitive. Si, malgré la fixation de l'indemnité provisionnelle ou définitive, le bailleur n'a pas versé ou consigné celle-ci à la date de l'expiration du bail, il ne peut exiger le départ du preneur avant que ce versement ou cette consignation ait été effectué. »

. . . . .

*Art. 21.*

La présente loi est applicable aux baux en cours. Toutefois, sauf accord contraire des parties, les dispositions de l'article 6 ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux baux conclus ou renouvelés après la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

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.

**Le prix du bail en cours lors de l'entrée en vigueur de la présente loi peut être révisé à l'initiative de l'une des parties en vue de son adaptation aux quantités fixées en application de l'article 7 ci-dessus. Toutefois, sauf accord contraire des parties, la révision ne peut intervenir si le bail comporte une clause de reprise durant son cours, à moins que le bailleur ne renonce à l'exercice de cette clause jusqu'à l'expiration du bail.**

**Les dispositions du septième alinéa du II de l'article 7 et celles du III de l'article 20 ont un caractère interprétatif.**

• • • • •