

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

Annexe au procès-verbal de la séance du 13 novembre 1969.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1) sur la proposition de loi de M. Etienne DAILLY tendant à compléter l'article 851 du Code rural relatif au versement de l'indemnité due au preneur sortant,

Par M. Baudouin de HAUTECLOCQUE,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Marcel Champeix, Marcel Molle, Marcel Prélot, vice-présidents ; Louis Namy, Jacques Piot, Jean Sauvage, secrétaires ; Jean Bardol, Jean-Pierre Blanc, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Pierre Carous, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Jacques Eberhard, Fernand Esseul, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Mailhe, Pierre Marcihacy, Paul Massa, André Mignot, Lucien De Montigny, Gabriel Montpied, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Roger Poudonson, Pierre Prost, Pierre Schiele, Jacques Soufflet, Fernand Verdeille.

Voir le numéro :

Sénat : 15 (1969-1970).

Mesdames, Messieurs,

Les conditions dans lesquelles le preneur d'un bien rural peut y apporter des améliorations, et être indemnisé en conséquence à sa sortie des lieux, ont été récemment révisées par la loi n° 67-560 du 2 juillet 1967 qui a, en particulier, dispensé de l'accord préalable du bailleur certains travaux particulièrement nécessaires.

Mais cette loi n'a pas abordé le problème du paiement des indemnités dues au preneur sortant, dont le versement effectif risque de n'intervenir qu'après son départ, soit que le juge ait accordé des délais au bailleur, soit que, par suite d'un désaccord entre les parties, la fixation définitive du montant à verser au preneur n'intervienne qu'à l'issue d'une procédure.

Or, la situation financière du preneur peut être telle qu'il ne puisse attendre longtemps le versement des sommes auxquelles il peut prétendre, et dont il a besoin pour assumer les frais de sa réinstallation.

La présente proposition de loi, déposée par M. Etienne Dailly, a pour objet, dans le cas où le propriétaire exerce son droit de reprise, de subordonner le départ du preneur au paiement de l'indemnité qui peut être due au preneur ou, si le montant de cette indemnité n'est pas encore définitivement établi, d'une indemnité provisionnelle fixée en la forme des référés.

En effet, note l'auteur de la proposition de loi, autant il est nécessaire de prévoir des délais de paiement au profit du bailleur lorsque c'est le preneur qui prend l'initiative de quitter les lieux, s'ouvrant ainsi à lui-même son droit à indemnité, autant, au contraire, il paraît justifié de prévoir le paiement immédiat de l'indemnité due au preneur lorsque c'est le bailleur qui donne congé et prend ainsi, dix-huit mois à l'avance, la décision qui l'entraîne à l'obligation d'indemniser le preneur lorsque celui-ci a amélioré le bien loué.

Toutefois, il semble exclu de laisser les choses en suspens si la procédure se prolonge : le preneur, qui sait qu'il doit partir, ne pourra rien entreprendre de sérieux ni, faute d'argent, préparer

sa réinstallation. Aussi est-il nécessaire, dans cette hypothèse, de prévoir le versement d'une indemnité provisionnelle, ainsi que le propose M. Dailly.

La rédaction proposée par votre commission vise, en premier lieu à n'accorder au tribunal la faculté de donner au bailleur des délais excédant une année qu'au cas où c'est le preneur qui a décidé de quitter les lieux, ou y a été contraint en raison de ses agissements.

Elle tend, d'autre part, lorsque c'est le bailleur qui a pris l'initiative du départ du preneur, à prévoir une procédure simple et rapide en vue d'indemniser ce dernier pour les améliorations apportées par lui au bien loué, ainsi que pour le préjudice que peut lui causer une résiliation effectuée en application de l'article 830-1 du Code rural pour un changement d'affectation de ce bien.

Cette procédure, qui est totalement indépendante de celle relative à la validation du congé, consiste en la possibilité, dès réception du congé, de faire nommer un expert en la forme des référés. Cette expertise, jointe ultérieurement à la procédure relative à l'indemnité, permettra, soit sa fixation définitive, soit, à défaut, une fixation provisionnelle, également en la forme des référés et nonobstant appel, dès avant l'expiration du bail.

Toutes les fois qu'il aura été jugé qu'il y a lieu à indemnité provisionnelle ou définitive, celle-ci devra être payée ou consignée par le bailleur avant l'expiration du bail ou, si le juge des référés l'autorise, versée à un séquestre. A défaut, le preneur n'est tenu de quitter les lieux qu'à la fin de l'année culturale en cours lors de ce paiement, de cette consignation ou de ce versement.

Enfin, des garanties sont accordées au bailleur : l'indemnité est diminuée si le preneur se maintient indûment dans les lieux.

Ce texte paraît, dans ces conditions, réaliser un juste équilibre entre les aspirations des preneurs et les droits tout aussi légitimes des bailleurs.

Sous le bénéfice de ces observations, votre commission vous demande d'adopter la présente proposition de loi, qui est ainsi rédigée :

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

L'article 851 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 851.* — Lorsque le bail a pris fin du fait du preneur, ou n'a pas été renouvelé ou a été résilié pour un motif visé aux articles 831, 832 et 840, le juge peut, pour le paiement de l'indemnité, accorder au bailleur des délais excédant une année, par dérogation aux dispositions de l'article 1244 du Code civil.

« Lorsque le bailleur invoque le bénéfice des articles 811, 845 et 845-1 du Code rural, le preneur qui entend bénéficier des dispositions de la présente section peut, dès réception du congé, et indépendamment de toute action sur le fond, saisir le président du tribunal paritaire en vue d'ordonner en référé les mesures d'expertise nécessaires. Cette demande peut également être présentée par le bailleur. S'il apparaît au vu du rapport d'expertise que le preneur est en droit de prétendre à une indemnité et que celle-ci n'ait pas encore été définitivement fixée deux mois avant l'expiration du bail, le juge des référés peut, à la demande de la partie la plus diligente, fixer une indemnité provisionnelle. Le preneur doit quitter les lieux à l'expiration du bail ou, si une indemnité provisionnelle ou définitive a été fixée, à la fin de l'année culturale en cours lors du paiement ou de la consignation de ladite indemnité ou de son dépôt entre les mains d'un séquestre si ce dépôt est autorisé par le juge des référés.

« Si le preneur se maintient indûment dans les lieux après la date prévue pour son départ, son indemnité est réduite de un pour cent par jour de retard.

« Les dispositions des alinéas 2 et 3 du présent article sont applicables aux indemnités dues au preneur en cas d'exercice par le bailleur de la faculté de résiliation prévue à l'article 830-1. »