

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1974-1975

---

---

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

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1)*  
*sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, portant*  
*modification du statut du fermage.*

Par M. Baudouin de HAUTECLOCQUE,

Sénateur.

---

(1) *Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jean Sauvage, Jean Auburtin, vice-présidents ; Louis Namy, Jacques Pelletier, Louis Virapoullé, secrétaires ; Jean Bac, René Ballayer, Roger Boileau, Pierre Bouneau, Philippe de Bourgoing, Pierre Carous, Félix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Etienne Dailly, Jacques Eberhard, Yves Estève, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Paul Guillard, Léopold Heder, Pierre Jourdan, Fernand Lefort, Pierre Marcilhacy, André Mignot, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Hubert Peyou, Maurice Pic, Paul Pillet, Pierre Schiélé, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud.*

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5<sup>e</sup> législ.) : 1171, 1369 et in-8° 232.

Sénat : 233 (1974-1975).

MESDAMES, MESSIEURS,

Le statut du fermage et du métayage a trente ans. Maintes fois modifié, il conserve, pour l'essentiel, et malgré son incorporation en 1955 dans le Code rural, la structure qu'il avait en 1945. Son but premier était alors d'assurer, outre la stabilité des fermiers et métayers par la limitation du droit de reprise du bailleur et la taxation des fermages, la possibilité pour les exploitants de devenir propriétaires de leur terre. La place même des articles concernant le droit de préemption accordé au preneur, en tête du statut, est révélatrice de cette volonté qui a, pour une large part, abouti. Nombreux sont aujourd'hui les agriculteurs qui ont pu accéder à la propriété.

Cet objectif s'est, toutefois, trouvé confronté avec une évolution économique caractérisée par la baisse des cours mondiaux des produits, consécutive à la mécanisation de l'agriculture, celle-ci conduisant, parallèlement, les exploitants à investir l'essentiel de leurs disponibilités dans des matériels coûteux, sans que pour autant leurs profits augmentent en proportion.

En même temps, les propriétaires ont vu décroître leurs revenus, bloqués par les dispositions légales et réglementaires, ce qui les a incités à aliéner leurs terres, dont la valeur a, par ailleurs, considérablement augmenté.

Le fermage n'a pas disparu pour autant puisqu'il concerne encore environ 45 % de la surface agricole utile, le métayage se trouvant cantonné, pour l'essentiel, aux régions de vignobles et d'arboriculture fruitière, et n'intéressant plus que 2,5 % environ de cette surface.

La conception des agriculteurs à l'égard du droit de propriété a aussi beaucoup évolué. Nombre d'entre eux, surtout parmi les jeunes, préfèrent aujourd'hui consacrer leurs disponibilités à des investissements productifs, sans avoir à acquérir le sol.

Aussi souhaitent-ils voir évoluer le statut du fermage dans le sens d'une sécurité plus grande accordée au preneur, ainsi que d'une plus grande liberté pour celui-ci dans les décisions relatives à la bonne marche et au développement de son exploitation, ce qui implique, pour celui qui a ainsi amélioré le bien loué, le droit à une indemnité équitable à sa sortie.

C'est dans cette optique qu'ont été adoptées les plus récentes modifications et adjonctions apportées au statut du fermage, notamment par les lois du 30 décembre 1967, relative à l'indemnité au preneur sortant, et du 31 décembre 1970, sur les baux à long terme.

Le présent projet de loi s'inscrit dans le même courant, et, sans remettre en cause les principes généraux du statut, lui apporte sur de nombreux points des modifications d'importance inégale, le plus souvent sans lien entre elles, parmi lesquelles on peut cependant distinguer quelques directions essentielles.

En ce qui concerne le droit de préemption du preneur, les dispositions proposées par le Gouvernement ont essentiellement pour objet d'une part, de faciliter l'acquisition du bien loué par l'un des enfants du preneur, et, d'autre part, d'informer le preneur des intentions d'un tiers acquéreur quant à l'exercice éventuel de son droit de reprise.

Une stabilité plus grande pour le preneur résulte, d'autre part, de diverses modifications, dont la principale consiste à supprimer toute reprise pendant le premier bail, et à remplacer la reprise triennale par une reprise sexennale au cours des baux renouvelés. Une prorogation de plein droit, à l'expiration du bail, est également prévue au profit du preneur qui se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite.

D'autres dispositions du projet de loi tendent à assurer au preneur une plus grande liberté d'action.

Tel est, notamment, le cas de l'article 11, relatif aux échanges de parcelles en jouissance, de l'article 12, qui accorde au preneur la possibilité de retourner les parcelles en herbe en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, de l'article 17, qui permet au preneur d'effectuer certains travaux.

En contrepartie des divers avantages ainsi accordés au preneur, l'article 7 du projet de loi, relatif au prix du bail, prévoit une remise en ordre générale du montant des fermages, notamment par l'abandon de la référence aux prix pratiqués en 1939, référence qui, aujourd'hui, ne correspond plus à la réalité dans la plupart des régions, en raison de l'augmentation considérable des rendements intervenue depuis lors.

Votre rapporteur croit préférable, pour des raisons de méthode, d'arrêter là cette énumération, chacune des dispositions du projet devant faire l'objet d'une étude approfondie à l'occasion de l'examen des articles.

Il tient cependant à évoquer les articles 5 et 14 du projet de loi, qui tendent à faciliter l'apport à un Groupement foncier agricole de biens ayant fait l'objet d'une préemption par le preneur, ou, symétriquement, d'un droit de reprise du bailleur. Symbole de l'équilibre entre bailleurs et preneurs qu'a fort justement recherché le Gouvernement, ces deux dispositions qui constituent un ensemble indissoluble, témoignent de la volonté des pouvoirs publics d'encourager cette forme nouvelle de propriété que constituent les Groupements fonciers agricoles.

Malgré le dépôt d'un très grand nombre d'amendements, ce projet de loi n'a subi, à l'Assemblée Nationale, que des modifications mineures, à l'exception des dispositions relatives au droit de préemption (auquel est substitué un droit de retrait, après vente sous condition suspensive) et des dispositions transitoires (qui, fort justement, subordonnent l'application de la loi nouvelle à l'entrée en vigueur des nouveaux prix des fermages afin d'assurer la simultanéité des avantages accordés aux bailleurs et aux preneurs).

Ceci s'explique, pour une large part, par le fait que ce texte constitue, pour l'essentiel, le résultat des conclusions d'un groupe de travail formé lors de la conférence annuelle agricole du 3 juillet 1973 et auquel ont participé des délégués des principales organisations représentatives du monde rural.

Votre Rapporteur, dès sa désignation, s'est attaché à prendre contact avec ces organisations, et a reçu successivement des représentants de l'Assemblée permanente des Chambres d'agriculture, de la Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles, de la Section nationale des fermiers et métayers, de la Section nationale des bailleurs de baux ruraux, de la Fédération nationale de la propriété agricole, du Centre national des jeunes agriculteurs. Il a, en outre, dépouillé un courrier important émanant d'autres organisations agricoles et d'autres personnes physiques ou morales intéressées. Il a, enfin, tenu une séance de travail fructueuse et approfondie avec des représentants du Conseil supérieur du notariat.

C'est en fonction de ces différents contacts qu'il vous proposera, au cours de l'examen des articles, d'assez nombreux amendements, dont aucun ne lui semble remettre en cause l'équilibre résultant de l'accord intervenu, au moins sur l'essentiel, entre bailleurs et preneurs avant le dépôt du projet de loi. Il lui apparaît toutefois qu'un tel accord (qui n'a d'ailleurs pas été total, au moins en ce qui concerne certains articles) ne saurait, sans aboutir à un véritable corporatisme, priver le Parlement de toute liberté d'action lors du vote de la loi, qui doit rester l'émanation de la volonté générale.

Ces amendements, dont beaucoup ont un caractère essentiellement technique, seront présentés lors de l'examen des articles.

Notons cependant dès maintenant que, pour des raisons à la fois de principe et d'application pratique, votre Rapporteur vous demandera d'écarter le système de retrait et de vente sous condition suspensive substitué par l'Assemblée Nationale au droit de préemption, et d'en revenir ainsi à une rédaction proche du texte gouvernemental, plus réaliste sur le plan pratique.

Votre Commission s'est attachée, d'autre part, à reprendre certaines rédactions risquant d'avoir, sur les principes mêmes du droit rural,

des conséquences dépassant très largement en importance les situations particulières qu'elles concernent.

C'est ainsi que l'article 16 constitue l'amorce d'une « carte professionnelle agricole », premier pas vers la transformation de l'activité agricole en une profession fermée.

Votre Commission n'est pas favorable à cette solution ; il lui semble évident que ce n'est pas en se coupant du reste de la nation que les agriculteurs obtiendront la parité à laquelle ils sont si justement attachés. Pourquoi, d'autre part, un salarié ne pourrait-il pas améliorer ses revenus en exploitant quelques parcelles de terre ?

Ce qu'il y a de certain, c'est que la carte professionnelle agricole est une réforme trop importante pour pouvoir résulter d'une disposition incidente du présent projet de loi, et, au surplus, n'a jamais fait l'objet, dans son principe, d'un accord entre les organisations intéressées.

Tout en élargissant, davantage que ne l'avaient fait le Gouvernement et l'Assemblée Nationale, la liberté d'action du preneur, votre Commission s'est, en outre, attachée à éviter que cette liberté puisse s'exercer à l'encontre des intérêts légitimes du bailleur. C'est pourquoi elle a maintenu, là où elle existait déjà, et introduit, là où elle avait été omise, la faculté pour les intéressés de faire trancher leurs différends par le tribunal paritaire, selon une procédure aussi simple et rapide que possible.

Qu'il soit permis, à cette occasion, à votre Rapporteur, appelé à siéger dans l'un de ces tribunaux depuis leur création, de souligner ici le rôle essentiel qu'ils jouent dans la solution des différends entre bailleurs et preneurs. C'est grâce à la compétence et à l'objectivité des magistrats et des assesseurs bailleurs et preneurs qu'a pu, jusqu'à ce jour, être maintenu un juste équilibre entre propriétaires et locataires.

Votre Commission souhaite, comme le Gouvernement et l'Assemblée Nationale, que le présent projet de loi concoure au maintien de cet équilibre, et s'est, tout particulièrement, efforcée d'éviter tout ce qui pourrait remettre en cause la liberté publique essentielle que constitue le droit de propriété.

Les propriétaires, rappelons-le, sont très nombreux : près de trois millions au total (les preneurs étant, de leur côté, 400.000 environ, si l'on ne compte que ceux dont la proportion de terres en fermage est au moins de 35 % du total des terres qu'ils exploitent, ce chiffre étant presque doublé si l'on prend en considération les exploitants qui ne sont fermiers que pour une faible partie des terres qu'ils exploitent).

Ce ne sont pas tous de gros propriétaires, mais le plus souvent, des cultivateurs qui ont peiné toute leur vie pour garder précieusement ou pour acquérir, dans l'espoir d'en tirer un revenu pour leurs vieux jours, un petit bien qu'ils aiment comme leur enfant et qui constitue comme une partie d'eux-mêmes.

Ils le garderont, mais à leur décès, si leurs enfants ont un emploi en ville, le faible revenu des biens ruraux loués les conduit à vendre pour acheter un appartement, un fonds de commerce ou tout autre bien : la sécurité d'un placement peu productif ne les intéresse pas.

Toute politique qui aurait pour effet d'amoindrir encore les droits des bailleurs ne manquera pas d'inciter encore davantage ceux-ci, soit à reprendre leur propriété pour l'exploiter eux-mêmes, soit à s'en défaire, le plus souvent au profit d'un exploitant désireux d'exercer le droit de reprise à son profit. C'est là le plus grand drame pour un fermier, contraint, soit de s'en aller, soit d'acquérir, car, dans ce dernier cas, ayant à supporter ce qu'il est maintenant convenu d'appeler « le poids du foncier », il ne pourra plus consacrer aux investissements productifs les sommes nécessaires, dont le montant atteint parfois le prix de la terre elle-même.

Votre Rapporteur reste convaincu que, pour offrir aux jeunes dépourvus de capitaux la possibilité de s'installer comme exploitant agricole, la solution optimale reste à trouver. Peut-être se situe-t-elle dans une formule de participation, sociétaire ou autre, au sein de laquelle le propriétaire sera intéressé aux résultats. Sans doute, acceptera-t-il alors de faire les investissements dont, il faut bien le reconnaître, le statut du fermage ne fait que le détourner. Le métayage, notamment dans les régions de vignobles ou d'arboriculture fruitière, permet encore d'y parvenir, malgré les critiques souvent excessives dont il fait l'objet.

Loin de créer une telle formule nouvelle, le projet de loi se borne à coudre des pièces neuves sur un vieux vêtement, et sans doute est-ce la critique essentielle qui peut lui être apportée. En assurant plus de liberté et plus de sécurité au preneur et, au bailleur, une rémunération plus équitable, il n'en représente pas moins un progrès d'autant plus digne d'être signalé qu'il résulte, pour l'essentiel, de l'esprit de conciliation et de la bonne foi des représentants qualifiés des propriétaires et des fermiers.

C'est pourquoi, sous réserve des amendements ci-après, votre Commission vous demande de le voter.

## EXAMEN DES ARTICLES

### Texte en vigueur Code rural

### Texte du projet de loi

### Texte adopté par l'Assemblée Nationale

### Proposition de la Commission

#### Article premier.

L'article 793 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 793. — 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.

« Il peut exercer ce droit en vue de faire assurer l'exploitation du fonds par un descendant *majeur ou mineur émancipé* qui a exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou qui est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

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

« 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.

#### Article premier.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Il peut exercer *personnellement* ce droit, *soit pour exploiter lui-même, soit pour faire assurer l'exploitation du fonds* par un descendant qui a exercé...

... agricole.

Il peut aussi subroger dans *l'exercice de ce droit*...

... précédent.

Alinéa sans modification.

#### Article premier.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 793. — 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.

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.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition 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 justitient, 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 <i>seize</i> ans, bénéficient...</p> <p>... de l'exercice du droit.</p> <p>« Le droit de préemption...</p> <p>... supérieure à la superficie maximum définie à l'article 188-1 du présent Code. »</p>	<p>« Le conjoint du preneur décédé, ainsi que <i>ses ascendants et ses descendants...</i></p> <p>... <i>seize ans, au profit desquels le bail continue en vertu de l'article 831, alinéa 1, bénéficient...</i></p> <p>d'exercice du droit.</p> <p>« Le droit...</p> <p>... si le bénéficiaire ou, dans le cas prévu au troisième alinéa ci-dessus, le descendant subrogé, est déjà...</p> <p>... du présent Code.</p>

**Observations :**

Les articles premier à 5 du projet de loi tendent à modifier les dispositions du Code rural relatives au droit de préemption du preneur.

En ce qui concerne l'article premier, les modifications adoptées sont d'importance secondaire, et ne portent pas atteinte à l'équilibre du système. Elles concernent, en particulier :

- la réduction de cinq à trois ans de la durée d'exercice de la profession agricole exigée du titulaire du droit de préemption ;
- la modification des conditions dans lesquelles le preneur peut exercer ce droit en vue de faire exploiter par ses descendants, notamment, en prévoyant la possibilité pour ceux-ci de bénéficier d'une subrogation, de telle sorte que, acquérant en leur nom propre, ils puissent bénéficier de prêts du Crédit agricole ;
- l'augmentation de la superficie au-delà de laquelle le bénéficiaire déjà propriétaire ne peut exciper de ce droit.

Votre Commission ne vous propose, à cet article, que deux amendements de pure technique législative.

Le premier a pour objet de coordonner la rédaction de l'article 793 avec celle de l'article 831, qui règle la dévolution du bail en



cas de décès du preneur. Il semble, en effet, aller de soi que le droit de préemption ne saurait avoir un sort différent du bail dont il n'est, en quelque sorte, que l'accessoire.

Le second tend à préciser que l'exclusion du droit de préemption lorsque celui qui prétend l'exercer est déjà propriétaire de parcelles dont la superficie excède le maximum admis en matière de cumul ne concerne que l'acquéreur, qui peut, selon le cas, être soit le preneur, soit le descendant qu'il a subrogé dans l'exercice de son droit.

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

Article premier *bis*  
(nouveau).

Article premier *bis*  
(nouveau).

Supprimé.

L'article 795 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 795. — 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.

« 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. »

Art. 795. — 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.

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.

Texte en vigueur  
Code rural

*Art. 796.* — 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.

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.

Le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'un 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.

Texte du projet de loi

Art. 2.

L'article 796 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 796.* — 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.

« 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.

« Le preneur bénéficiaire du droit de préemption dispose 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.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Art. 2.

Alinéa sans modification.

« *Art. 796.* — 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.

« 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. »

Alinéa supprimé.

« Le preneur, ainsi que les autres bénéficiaires du droit de préemption, disposent 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, leur volonté ou leur refus d'acquiescer le bien, aux prix, charges et conditions communiqués. Leur silence équivaut à un refus.

Proposition  
de la Commission

Art. 2.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

« *Art. 796.* — Après avoir été informé par le propriétaire de son intention de vendre, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au preneur bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et modalités de la vente projetée, ainsi que, dans l'hypothèse prévue au dernier alinéa du présent article, les noms et domicile de la personne qui se propose d'acquiescer.

« Cette communication vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenus. Les dispositions de l'article 1589, alinéa premier, du Code civil, sont applicables à l'offre ainsi faite.

« Le preneur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier pour faire connaître, dans les mêmes formes, au propriétaire vendeur, son refus ou son acceptation de l'offre aux prix, charges et conditions communiqués avec indication des nom et domicile de la personne qui exerce le droit de préemption. Sa

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

« 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. »

Alinéa sans modification.

*réponse doit être parvenue au bailleur dans le délai de deux mois ci-dessus visé, à peine de forclusion, son silence équivalant à une renonciation au droit de préemption.*

*« En cas de préemption, celui qui l'exerce bénéficie alors d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure à lui faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet. »*

Alinéa sans modification.

*Observations :*

La nouvelle rédaction adoptée par l'Assemblée Nationale aux articles premier *bis* et 2 a pour effet de substituer au droit de préemption un droit de retrait, avec toutes les conséquences qui en découlent.

Le Gouvernement, dans sa rédaction initiale, se bornait à deux modifications tendant, l'une, à imposer la notification au preneur du nom et de l'adresse de l'acquéreur, et l'autre, à permettre audit acquéreur de notifier au preneur son engagement de ne pas exercer le droit de reprise pendant une certaine durée, cet engagement étant ensuite opposable à l'intéressé.

Ces deux dispositions avaient pour objet commun d'éviter que l'exploitant, par crainte d'une reprise en fin de bail, ne soit amené à préempter alors que le nouveau propriétaire n'avait pas envisagé de reprendre l'exploitation.

L'Assemblée Nationale y a cependant vu un risque : celui de pressions de toutes sortes sur l'acquéreur en vue de l'amener à se désister. C'est pourquoi elle a élaboré un texte nouveau, aux termes duquel ce ne serait qu'après la vente, consentie sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption du preneur, que serait effectuée la notification à celui-ci du nom de l'acquéreur. Ainsi, les sollicitations pouvant s'exercer sur ce dernier n'auraient plus d'objet, puisqu'il serait définitivement engagé.

Séduisant en apparence, ce système comporte cependant un certain nombre de difficultés pratiques, qui en rendent l'application malaisée. D'autre part, loin d'apporter des garanties aux preneurs, il paraît, au contraire, aller dans certains cas au moins à l'encontre de leurs intérêts.

Si le preneur acquiert aux prix et conditions demandées, la situation est simple : il se substitue purement et simplement à l'acquéreur initial. De même, s'il renonce purement et simplement au droit de préemption : la vente conclue sous condition suspensive est alors définitive.

Mais qu'advient-il s'il demande une révision des prix, l'obtient, et que le propriétaire renonce alors à lui vendre le bien au prix ainsi révisé ? Le droit de préemption du preneur ne s'exerçant plus, la vente, conclue sous condition suspensive du non-exercice de ce droit, devient parfaite : l'acquéreur primitif devient ainsi *ipso facto* propriétaire du bien loué.

La situation risque, d'autre part, de se compliquer encore du fait du droit de préemption de la SAFER : la vente devrait intervenir sous une double condition suspensive : le non-exercice du droit de préemption du preneur, et le non-exercice du droit de préemption de la SAFER, avec cette complication supplémentaire que, dans le premier cas, l'action en révision du prix intentée par le preneur est portée devant le tribunal paritaire alors que, dans le second, elle est portée par la SAFER devant le tribunal de grande instance.

Ces opérations risquent d'ajourner considérablement la réalisation définitive de l'opération, et même d'entraîner un véritable blocage des transactions, d'autant qu'en application de l'article 797 (2<sup>e</sup> alinéa) toute cette procédure est à recommencer si la vente n'est pas réalisée dans le délai d'un an. Il y a lieu d'observer, enfin, que la procédure de la vente sous condition suspensive entraîne une augmentation des frais.

Toutes ces raisons conduisent à écarter la solution adoptée par l'Assemblée Nationale, qui, au demeurant, ne paraît guère de nature à assurer au preneur une situation préférable à celle résultant du texte actuellement en vigueur.

N'est-il pas évident, en effet, que ce n'est nullement un avantage pour un preneur que d'être nécessairement mis en concurrence avec un tiers acquéreur, alors que, dans la pratique actuelle, c'est le plus souvent avant toute mise sur le marché que le bien loué lui est offert ?

D'autre part, la notification du nom du tiers acquéreur ne sera — en dehors de l'hypothèse où elle servirait à exercer des pressions sur lui, ce que le législateur ne saurait encourager ni même admettre — d'aucune utilité au preneur, du moins lorsque cet acquéreur n'aura pas pris l'engagement de ne pas exercer le droit de reprise.

On risque même, lorsque le propriétaire ne voudra pas rechercher ou n'aura pas trouvé de tiers acquéreur, de le voir faire appel à un cocontractant fictif, à un « homme de paille » dont le seul rôle sera de signer un acte auquel les parties s'empresseront de renoncer par la suite, mais qui permettra de notifier un nom et une adresse au preneur en vue de l'exercice de son droit de préemption.

Ce qui importe, en définitive, au preneur, c'est de savoir si l'acquéreur est ou non décidé à exercer à son encontre le droit de reprise. Aussi apparaît-il suffisant de s'en tenir à la disposition proposée par le Gouvernement, aux termes de laquelle est opposable au preneur l'engagement pris par l'acquéreur de renoncer à ce droit, en ne rendant obligatoire la notification au preneur du nom et de l'adresse de l'acquéreur que lorsqu'il a pris cet engagement. De la sorte, le preneur saura d'une manière aussi certaine qu'avec le texte initial du Gouvernement, s'il risque ou non d'être évincé. Le non-exercice de cette faculté de renonciation par l'acquéreur suffit, à l'évidence, à lui laisser entendre, *a contrario*, que l'éventualité d'une reprise n'est pas à exclure.

Son intérêt bien compris est alors d'exercer son droit de préemption. Pour lui faciliter cet exercice, votre Commission vous propose d'améliorer les délais qui lui sont impartis.

Le système actuel, qui consiste à donner au preneur un délai de deux mois pendant lequel il devra, à la fois, prendre sa décision et passer l'acte, n'est en effet satisfaisant ni pour lui, ni pour le vendeur.

En effet :

- le premier ne dispose que de deux mois pour trouver des fonds, ce qui est court,
- dans le cas où le preneur ne paye pas, le bailleur est obligé de le poursuivre devant le tribunal, soit en paiement du prix, soit en résolution de la vente.

Il paraît plus logique de donner au preneur :

- un délai de deux mois pour accepter ou refuser,
- et un délai supplémentaire de deux mois pour réaliser l'acquisition,

et de prévoir que, s'il n'a passé l'acte dans ce délai de deux mois, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit.

Pour éviter une forclusion trop brutale, il y a lieu néanmoins d'exiger une mise en demeure, à l'expiration du second délai de deux mois, ouvrant un nouveau délai de quinze jours au preneur pour réaliser l'acquisition avant d'arriver à la déchéance du droit de préemption.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p><i>At. 797.</i> — 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.</p>	<p>Art. 3.</p> <p>L'article 797 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« 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.</p>	<p>Art. 3.</p> <p><i>Le premier alinéa de l'article 797 du Code rural est abrogé.</i></p>	<p>Art. 3.</p> <p>L'article 797 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Dans le cas où, au cours du délai de deux mois prévu à l'article précédent, 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 preneur bénéficiaire du droit de préemption. Le délai de deux mois dont profite celui-ci pour faire valoir son droit de préemption aux nouvelles conditions est alors augmenté de quinze jours.</p> <p>« Dans le cas où, après l'expiration du délai de deux mois visé à l'article précédent, le propriétaire entend modifier ses prétentions, ou lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'étant pas réalisée, il persiste dans son intention de vendre, il est tenu de renouveler la procédure prévue à l'article précédent. »</p>
<p>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.</p> <p>En tout état de cause, toute vente du fonds doit être notifiée dans les dix jours au bénéficiaire du droit de préemption.</p>	<p>« 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.</p> <p>« En tout état de cause, toute vente du fonds doit être notifiée dans les dix jours au bénéficiaire du droit de préemption. »</p>		

*Observations :*

Le rétablissement d'une rédaction proche du texte initial du Gouvernement à l'article précédent implique le retour au texte prévu pour cet article par le projet de loi et dont le seul objet est d'harmoniser l'article 797 du Code rural avec les dispositions nouvelles prévues à l'article 796. La rédaction proposée par votre Commission ne diffère qu'en la forme du texte initial du Gouvernement.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p><i>Art. 799.</i> — Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, le bénéficiaire du droit de préemption 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>Art. 4.</p> <p>L'article 799 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</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>Art. 4.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p><i>Art. 799.</i> — Dans le cas...</p> <p>... d'avis de réception <i>au moins vingt jours avant la date de l'adjudication</i>, soit par l'officier...</p>	<p>Art. 4.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« <i>Art. 799.</i> — Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, le preneur <i>bénéficiaire</i> du droit de préemption doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception <i>ou par acte d'huissier de justice, vingt jours au moins</i> avant la date de l'adjudication, soit par le <i>notaire chargé de la vente</i>, soit en cas de vente poursuivie devant le tribunal, par le secrétaire-greffier en chef dudit tribunal.</p> <p>« Il lui est accordé un délai de vingt jours à compter de celui de l'adjudication, pour <i>faire connaître au notaire</i> chargé de la vente ou en cas de vente poursuivie devant le tribunal, au secrétaire-greffier en chef dudit tribunal, sa décision de <i>faire valoir son droit de préemption</i>. <i>L'exercice du droit de préemption,</i></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'adjudica-</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.</p>	<p>... tribunal</p> <p>Il est accordé...</p> <p>... un délai de <i>vingt</i> jours...</p>	

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
tion et publié en même temps que celui-ci.	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.	... que celui-ci.	<i>soit par le preneur lui-même, soit par un descendant dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article 793, emporte pour lui substitution pure et simple à l'adjudicataire. La déclaration de substitution, qui doit comporter l'indication de la personne exerçant le droit de préemption, est faite par acte authentique ou 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.</i>
	« Lorsque, dans le délai prévu à l'alinéa précédent, l'adjudicataire a fait connaître 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. »	Lorsque,...	<i>« La déclaration de surenchère est dénoncée au preneur dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudicataire. Le preneur peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère.</i>
		... de cette période.	<i>« Lorsque, dans le délai prévu à l'alinéa précédent, l'adjudicataire a fait connaître au bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier de justice, ou par déclaration insérée dans le procès-verbal de l'adjudication, son intention de ne pas user de son droit de reprise au cours d'une période déterminée, le preneur qui n'a pas fait valoir 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. »</i>



*Observations :*

Cet article modifie l'article 799 du Code rural qui fixe les modalités de l'exercice du droit de préemption en cas d'adjudication.

Il tend essentiellement, d'une part, à introduire dans cet article une disposition analogue à celle prévue à l'article 2 et permettant à l'acquéreur de renoncer à son droit de reprise, cette renonciation étant opposable au preneur, et, d'autre part, à porter de cinq à vingt jours le délai accordé au preneur pour exercer son droit de préemption après l'adjudication.

La nouvelle rédaction proposée par votre Commission n'apporte que des améliorations purement techniques, qui sont les suivantes :

- au premier alinéa, il convient de préciser, d'une part, que l'officier public ou ministériel chargé de la vente ne peut être qu'un notaire, et, d'autre part, que le preneur doit pouvoir y être convoqué par exploit d'huissier ;
- au deuxième alinéa, il est nécessaire de coordonner la rédaction avec les différentes possibilités d'exercice du droit de préemption. D'autre part, la déclaration de substitution doit pouvoir être faite par acte authentique ; enfin, il semble opportun de préciser qu'en cas de surenchère, le preneur doit en être averti et qu'il peut intervenir dans l'instance en validité de celle-ci ;
- au troisième alinéa, il est nécessaire de prévoir expressément que la déclaration de renonciation au droit de reprise peut être insérée dans le procès-verbal d'adjudication.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<i>Art. 800.</i> — Celui qui a fait usage du droit de préemption est tenu, à peine de dommages-intérêts envers l'acquéreur évincé, prononcée par les tribunaux paritaires, des	<p>Art. 5.</p> <p>Il est inséré entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 800 du Code rural un nouvel alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Sans modification.</p>

Texte en vigueur  
Code rural

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.

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.

Texte du projet de loi

« 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. »

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

« Toutefois, celui qui a fait usage du droit de préemption peut...

... de se consacrer *personnellement* à l'exploitation des biens du groupement, dans les conditions prévues aux alinéas 3 et suivants de l'article 845 du présent Code.

Proposition  
de la Commission

*Observations :*

L'article 5 tend à modifier l'article 800 du Code rural, en vue de permettre au preneur ayant exercé son droit de préemption de faire apport du bien acquis à un groupement foncier agricole.

Fort opportunément, l'Assemblée Nationale a précisé que l'apporteur devrait se consacrer personnellement à l'exploitation des biens du groupement dans les conditions prévues aux alinéas 3 et suivants de l'article 845 du Code rural, ce qui évite toute fraude. Il convient de noter, pour l'interprétation de cette disposition, que la mention « ... et suivants » ne saurait concerner que les alinéas 4 et 5 dudit article 845 qui imposent à l'intéressé d'habiter à proximité des biens du groupement et de demeurer membre de celui-ci, les alinéas ultérieurs ne concernant pas les conditions d'exploitation personnelle.

Enfin, une disposition analogue étant prévue à l'article 14 au profit du propriétaire exerçant le droit de reprise, il ne saurait être question, dans le souci d'équilibre qui n'a cessé d'animer le Gouvernement et l'Assemblée Nationale, et qui est aussi celui de votre Rapporteur, d'adopter l'un de ces articles sans l'autre.

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

Art. 800. — Celui qui a fait usage du droit de préemption est tenu, à peine de dommages-intérêts envers l'acquéreur évincé, prononcés 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.

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, (sic) [de la pré-

Art. 5 bis A (nouveau).

Le début du dernier alinéa de l'article 800 du Code rural est modifié comme suit :

« Au cas où le droit de préemption n'aurait pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations autres que celles prévues à l'article 798 dont le bailleur est tenu en application de la présente section, le preneur est recevable à intenter

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
sente section], 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.			<i>une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant les tribunaux paritaires... » (le reste sans changement).</i>

*Observations :*

Par un article 5 bis A (nouveau) votre Commission vous propose de faire disparaître dans le dernier alinéa de l'article 800 du Code rural une anomalie rédactionnelle dénoncée récemment par une revue juridique (1).

Le début de ce texte est ainsi rédigé :

« 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 des obligations auxquelles ils sont tenus en vertu des dispositions du présent alinéa... ». Les mots « du présent alinéa » sont ici employés dans le sens « de la présente section » ainsi que le signale fort opportunément un code usuel. Au surplus, les mots « ou l'acquéreur » sont sans objet, aucune obligation particulière à l'égard du preneur ne pesant sur celui-ci.

Telles sont les raisons pour lesquelles une nouvelle rédaction — n'apportant aucune modification au fond — vous est proposée pour cet alinéa.

---

(1) Gazette du Palais, 5 février 1975. A propos d'une anomalie de rédaction d'un article du Code du fermage sur le droit de préemption, par H. Noilhan et S. de Casanove.

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

Art. 809. — Les contrats de baux ruraux doivent être rédigés par écrit.

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.

(L. n. 67-560, 12 juill. 1967, art. 1<sup>er</sup>.) 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.

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 leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés

Art. 5 bis (nouveau).

*Le troisième alinéa de l'article 809 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :*

*« 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... »  
(Le reste sans changement.)*

Art. 5 bis (nouveau).

Alinéa sans modification.

*« Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans les trois mois suivant celle-ci. Passé ce délai de trois mois ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente... » (le reste sans changement).*

Texte en vigueur Code rural	Texte du <u>projet</u> de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
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 :*

Aux termes de l'article 809 du Code rural (3<sup>e</sup> alinéa), « 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... ».

Soucieuse de rapprocher autant que possible la date d'établissement de l'état des lieux de celle de l'installation effective du preneur, l'Assemblée Nationale a précisé que cet état des lieux devrait être établi dès l'entrée en jouissance, ajoutant que, passé le délai de trois mois ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal paritaire.

Les intentions qui ont présidé à cette modification ne peuvent qu'être approuvées. Malheureusement, les mots « dès l'entrée en jouissance » n'ayant pas de contenu juridique précis, et la sanction de l'inobservation de cette règle ne jouant, comme dans le texte actuel, qu'à l'expiration d'un délai de trois mois, force est de constater qu'en pratique, rien n'est changé.

C'est pourquoi votre Commission s'est attachée à rechercher une solution, qui est d'autant plus nécessaire qu'en matière de baux à long terme l'absence d'état des lieux ou la non-conformité de celui-ci aux dispositions de l'article 809 est de nature à priver les parties des avantages fiscaux prévus par l'article 793-2-3<sup>e</sup> du Code général des impôts.

D'ores et déjà, la pratique notariale a trouvé une solution, qui est de prévoir une entrée en jouissance antérieure à la conclusion effec-

tive du bail, ce qui permet d'élaborer l'état des lieux avant cette conclusion, et ainsi d'annexer ledit état des lieux au bail. Une réponse ministérielle (*J.O. Débats Sénat*, 14 novembre 1973, p. 1634) a confirmé la légalité de cette pratique, qui n'est cependant qu'un palliatif, car elle risque de poser des problèmes au cas où, après l'entrée en jouissance, le bail ne pourrait effectivement être conclu, par exemple par suite du décès du bailleur.

Le moyen le plus certain de s'assurer qu'un état des lieux sera effectivement établi lors de l'entrée en jouissance, c'est de permettre son élaboration dans les jours qui précèdent la conclusion du bail.

Le risque d'une modification de la consistance du bien loué entre l'élaboration de l'état des lieux et l'entrée en jouissance est minime, et, en tout état de cause, cette modification ne manquera pas d'être constatée par les intéressés qui agiront alors en conséquence.

En revanche, l'intérêt d'une telle procédure est évident car il permettra à chacune des parties de se prémunir dès la conclusion du bail contre toute mauvaise volonté ultérieure de son cocontractant, et surtout au notaire de s'assurer que la formalité essentielle qu'est l'établissement de l'état des lieux ne risquera pas d'être omise.

C'est pourquoi il vous est proposé de stipuler que l'état des lieux peut être établi soit pendant le mois qui précède l'entrée en jouissance, soit pendant les trois mois qui suivent, les autres dispositions de l'alinéa restant inchangées.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p>Art. 811. — Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans.</p> <p>Toutefois, le bailleur peut, si la faculté lui en a été expressément accordée lors de la conclusion ou du renouvellement du bail, « reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale au profit d'un descendant</p>	<p>Art. 6.</p> <p>Les alinéas 2 à 6 de l'article 811 du Code rural sont remplacés par les alinéas suivants :</p> <p>« Toutefois, au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mi-</p>	<p>Art. 6.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Art. 6.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Toutefois, au moment d'un renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise pouvant être exercée à l'expiration de la seconde période triennale suivant le premier renouvellement</p>

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p>majeur ou mineur émancipé », qui devra exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article 845 du présent Code.</p>	<p>neurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article 845 du présent Code.</p>	<p><i>Les baux conclus ou renouvelés au nom du propriétaire mineur par son représentant légal sont réputés comporter une clause de reprise triennale.</i></p>	<p><i>et de chacune des périodes triennales ultérieures au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés qui devront exploiter personnellement dans les conditions prévues à l'article 845 du présent Code. »</i></p>
<p>« 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.</p>	<p>« 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.</p>	<p><i>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...</i></p>	<p>« <i>Lorsqu'une clause de reprise en cours de bail figure dans le bail initial ou le bail renouvelé, elle ne peut s'exercer que dans les conditions prévues à l'alinéa qui précède, sauf s'il s'agit d'un bail conclu ou renouvelé au nom d'un propriétaire ou d'un copropriétaire mineur, qui peut, à compter de sa majorité ou de son émancipation, exciper à son profit de la clause inscrite dans le bail à l'expiration de chaque période triennale en vue d'exploiter personnellement dans les conditions susvisées.</i></p>
<p>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.</p>	<p>« 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.</p>	<p>... à l'article 838.</p>	<p>« Le propriétaire qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins à l'avance dans les formes prescrites à l'article 838.</p>
<p>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.</p>	<p>« 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.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>« <i>Aucune reprise ne peut être exercée par un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition.</i></p>
<p>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.</p>	<p>« 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. »</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>« En cas de mutation du fonds au profit d'un ou plusieurs descendants du bailleur, ceux-ci peuvent exercer la reprise en cours de bail à leur profit, ou à celui de l'un</p>



Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p>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.</p>			<p><i>d'entre eux, dans les conditions prévues aux alinéas 2 et 3 ci-dessus. »</i></p>

**Observations :**

Ainsi que le note fort justement le Rapporteur de l'Assemblée Nationale, M. Bizet, cet article est l'un des plus importants du projet de loi.

Il tend essentiellement à supprimer toute clause de reprise triennale s'exerçant au profit d'un descendant du propriétaire lors du premier bail, et, pour les renouvellements de celui-ci, à y substituer une possibilité de reprise sexennale.

Demandé depuis de nombreuses années par diverses organisations agricoles, ce système a pour objet de garantir au preneur nouvellement installé une stabilité suffisante pour lui permettre d'effectuer les investissements que la modernisation de l'agriculture rend de plus en plus nécessaires. Il a fait l'objet, pendant les mois qui ont précédé le dépôt du projet de loi, de discussions importantes au sein d'une groupe de travail comprenant des représentants des principales organisations agricoles et, contrairement à certaines autres dispositions de ce projet, n'a pu faire l'objet d'un accord entre preneurs et bailleurs, ces derniers n'ayant accepté que la suppression de la reprise triennale au cours du premier bail.

C'est dans ces conditions qu'un arbitrage de M. Chirac, alors Ministre de l'Agriculture, et devenu depuis Premier Ministre, a tranché dans le sens précédemment indiqué.

Cet article appelle de la part de votre Commission deux séries d'observations.

Sur le fond, l'opportunité de la suppression de toute reprise au cours d'un premier bail de neuf ans ne semble pas faire l'objet de contestation. Lorsqu'un propriétaire donne à bail, ce n'est pas, s'il est de bonne foi, pour reprendre au bout de trois ou même six ans, au profit de l'un de ses enfants. Un raisonnement analogue est égale-

ment valable en ce qui concerne la suppression de la première reprise triennale après le premier renouvellement (qui, dans le cas d'un bail de neuf ans, aurait dû s'effectuer douze ans après l'entrée du preneur dans les lieux) : cette reprise ne pouvant jouer qu'au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé, il sera relativement aisé, pour le propriétaire, de prévoir, compte tenu de l'âge de ses enfants, le moment où la reprise devra être effectuée, et, si elle doit l'être précisément au bout de douze ans, il suffira d'avoir prévu cette durée pour le bail initial.

En revanche, un tel calcul devient impossible en ce qui concerne les renouvellements ultérieurs : la première période triennale du deuxième bail renouvelé viendra à échéance à la fin de la vingt et unième année à compter de la conclusion du bail initial, celle du troisième bail renouvelé à la fin de la trentième année, et ainsi de suite : on conçoit aisément qu'aucune prévision ne soit possible pour des époques aussi éloignées, d'autant que les descendants bénéficiaires risquent de n'être pas nés lors de la conclusion du bail initial !

D'autre part, ni dans le projet gouvernemental, ni lors de la discussion à l'Assemblée Nationale, aucune justification valable n'a été apportée à l'appui de la substitution aux reprises triennales d'une reprise sexennale pour les renouvellements ultérieurs du bail. On ne saurait, en effet, prendre sérieusement en considération l'argument selon lequel le preneur pourrait investir avec plus de sécurité pendant les six premières années du bail renouvelé que pendant les trois années qui suivent : il est bien évident que tout investissement important doit s'amortir sur plus de six ans, et cela est si vrai que, dans l'article 17, relatif aux améliorations dispensées de l'accord préalable du bailleur, la durée d'amortissement envisagée est fondée sur celle du bail lui-même, compte non tenu de la reprise sexennale. Il est, au surplus, vraisemblable que les principaux investissements du preneur seront effectués au cours du bail initial et de son premier renouvellement.

Il ne semble pas, au demeurant, que le problème des renouvellements autres que le premier ait été évoqué, en tant que tel, lors de l'arbitrage rendu par M. le Premier Ministre. Ce qui a alors été voulu, c'est que, pendant les quinze années suivant l'entrée du preneur dans les lieux, une seule reprise soit possible, à l'issue du premier bail de neuf ans.

Votre Commission ne croit donc pas aller à l'encontre de l'esprit de cet arbitrage en proposant que reste exclue, comme dans le texte du Gouvernement et de l'Assemblée Nationale, la reprise triennale au cours du bail initial et à l'issue des trois premières années du premier bail renouvelé, mais que, en revanche, elle soit maintenue pour les renouvellements ultérieurs. Une telle solution paraît tenir compte à

la fois des justes aspirations des preneurs et des appréhensions non moins légitimes des bailleurs.

Telles sont les raisons qui nous conduisent à vous proposer, pour le deuxième alinéa de cet article, une nouvelle rédaction, qui entraîne, par voie de conséquence, une modification corrélative des deux derniers alinéas du texte voté par l'Assemblée Nationale.

L'autre amendement proposé à cet article part de considérations tenant moins au fond qu'à la technique juridique, et, tout en s'harmonisant avec les précédents, peut être adopté indépendamment de ceux-ci.

Aux termes du texte adopté par l'Assemblée Nationale pour le troisième alinéa de cet article, une clause de reprise triennale est réputée figurer dans les baux conclus ou renouvelés au nom d'un propriétaire mineur. Et l'alinéa suivant ajoute que « toute clause de reprise non autorisée par le présent article est réputée non écrite ». Cette rédaction paraît peu satisfaisante. En premier lieu, il semble excessif de réputer existante une clause de reprise triennale ne figurant pas dans le bail. Cela risque d'induire le preneur en erreur, et, au surplus, de se retourner contre le propriétaire mineur, dans la mesure où l'article suivant, relatif au prix du bail, envisage une possibilité de réduction de ce prix lorsqu'une reprise peut être exercée en cours de bail. Il peut fort bien advenir que, compte tenu notamment de la situation familiale, la reprise par le propriétaire mineur ne soit pas à envisager à sa majorité, et que le conseil de famille estime préférable de ne pas stipuler de reprise triennale et d'obtenir en contrepartie un fermage plus élevé.

D'autre part, la nullité infligée aux clauses de reprise non conformes aux dispositions nouvelles de l'article 811 est à la fois inutile et inopportune.

Elle est inutile car rien n'interdit de disposer — et telle est la proposition de votre Commission — que les clauses de reprise en cours de bail ne pourront, quelle que soit leur rédaction, s'exercer que dans les conditions prévues par la loi nouvelle, c'est-à-dire, hormis le cas des baux consentis par des mineurs, jamais pendant le premier bail, au bout de six ans pour le deuxième, et, selon le sort réservé à l'amendement précédent, tous les trois ans ou tous les six ans pour les baux ultérieurs.

Elle est inopportune, dans la mesure où, aux termes de l'article 21, ces dispositions s'appliqueront aux baux en cours lors de leur renouvellement, et risqueront ainsi de faire tomber toutes les clauses existantes si le propriétaire ne prend pas la précaution d'en exiger de nouvelles. D'autre part, même en ce qui concerne les baux nouveaux, il est à la fois plus simple et plus conforme à l'intérêt des parties de permettre la stipulation de telles clauses dès le bail initial,

étant entendu qu'elles ne joueront qu'ultérieurement : le preneur ne risquera pas ainsi d'être surpris, lors d'un renouvellement, par l'exigence d'une clause de reprise formulée par le bailleur, et, au surplus, cette méthode évitera, pour les deux parties, un contentieux aussi coûteux qu'inutile, puisque en tout état de cause, aux termes mêmes du texte voté par l'Assemblée Nationale, le preneur ne pourra valablement s'opposer à l'insertion d'une telle clause lors du renouvellement.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p>Art. 812. — (1<sup>er</sup> 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>(2<sup>e</sup> 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</p>	<p>Art. 7.</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>Art. 7.</p> <p>I. Les alinéas 2, 3, 4, 8, 10, 13 et 14... ... sont abrogés.</p> <p>II. L'alinéa 5.. ... suivantes :</p> <p>Alinéa abrogé.</p>	<p>Art. 7.</p> <p>I. Sans modification.</p> <p>II. Alinéa sans modification.</p> <p>Abrogation conforme.</p>

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

commission, le préfet, à l'expiration du délai ci-dessus, fixe lui-même par arrêté et publie la liste des denrées et leurs quantités maxima et minima. (3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> alinéa ci-dessus.)

« 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.

Cette quantité doit être comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administra-

Alinéa abrogé.

Alinéa abrogé.

Alinéa sans modification.

Cette quantité...

Abrogation conforme.

Abrogation conforme.

Le prix de...

... 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 ad-

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

tive après avis de Commissions consultatives paritaires et le cas échéant 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 moins un cinquième de la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut,

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

... 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. »

Alinéa sans modification.

Le preneur...

... d'au moins à un dixième...

Proposition  
de la Commission

ministrative après avis de commissions consultatives paritaires *départementales*, et le cas échéant, *régionales et nationale*, dans des conditions... » (le reste de l'alinéa sans changement).

Alinéa sans modification.

« Le prix du bail...

... 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...

... de quelque nature que ce soit. »

Alinéa sans modification.

(Cf. 8° et 9° alinéas ci-dessous.)

(Cf. 13° alinéa ci-dessous.)

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

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.

... ci-dessus.

Alinéa sans modification.

*« 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. »*

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Lorsque...

... du nouveau bail, s'il ne préfère renoncer à la location. »

(Cf. 10<sup>e</sup> alinéa ci-dessous.)

(6<sup>e</sup> 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, réviser le mode de paiement des fermages.

(7<sup>e</sup> 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. Toute bonification pour poids

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p>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>	<p>Abrogation.</p>	<p>Alinéa abrogé.</p>	<p>Abrogation conforme.</p>
<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>	<p>Abrogation.</p>	<p>Alinéa abrogé.</p>	<p>Abrogation conforme.</p>
<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>	<p>Abrogation.</p>	<p>Alinéa abrogé.</p>	<p>Abrogation conforme.</p>
<p>(10° alinéa.) Les dispositions des alinéas ci-dessus sont d'ordre public.</p>	<p>Abrogation.</p>	<p>Alinéa abrogé.</p>	<p>Abrogation conforme.</p>
<p>(11° alinéa.) Sauf convention contraire entre les</p>	<p>Abrogation.</p>	<p>Alinéa abrogé.</p>	<p>Abrogation conforme.</p>



**Texte en vigueur**  
**Code rural**

**Texte du projet de loi**

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

**Proposition**  
**de la Commission**

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.

(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<sup>er</sup> avril au 30 septembre et pour un quart du prix moyen pratiqué pendant la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 mars.

(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.

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

**Abrogation.**

**Alinéa abrogé.**

**Abrogation conforme.**

**Abrogation.**

**Alinéa abrogé.**

**Abrogation conforme.**

*Observations :*

Autre disposition essentielle du projet de loi, l'article 7 constitue en quelque sorte, ainsi que le note le Rapporteur de l'Assemblée Nationale, la contrepartie des concessions demandées aux bailleurs en vue d'assurer aux preneurs une meilleure stabilité.

Il tend à modifier les règles de fixation du prix des fermages qui, depuis 1945, sont réglementés à partir de quantités de denrées représentant, dans la région considérée, le prix normal des baux en 1939.

Il est résulté de cette réglementation une très grande disparité des prix selon les départements. En particulier dans les grandes régions céréalières du Nord et du Bassin parisien, ces prix sont souvent très inférieurs à la valeur locative réelle des biens auxquels ils s'appliquent, ce qui a entraîné la désastreuse pratique des « pas de porte » versés au bailleur ou au preneur sortant, et qui, sur le plan économique, représentent la capitalisation de la différence entre le loyer taxé et la rentabilité effective du bien loué.

Le législateur s'est efforcé, en 1967, par l'institution de sanctions pénales, ainsi que d'une action en répétition des sommes indûment perçues, de lutter contre cette pratique, qui grève lourdement le budget des jeunes exploitants. Mais le seul remède efficace reste, à l'évidence, la suppression de la cause même de ce mal, à savoir l'insuffisance du montant des fermages. Le but du texte présenté par le Gouvernement et adopté par l'Assemblée Nationale est essentiellement de détacher ceux-ci de la « base 1939 » et de permettre ainsi leur réajustement, ce qui, en définitive, devrait se révéler favorable non seulement aux bailleurs, mais aussi aux preneurs qui, non seulement n'auront plus à payer des « pas de porte » abusifs, mais encore pourront, en matière fiscale, répercuter sur le montant des revenus qu'ils déclarent les fermages versés aux propriétaires.

D'après le système proposé, le prix du bail serait fixé en une quantité déterminée de denrées, comprises entre des maxima et des minima fixés par le préfet, après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux, ayant un caractère paritaire. Il tiendrait compte, en outre, de la durée du bail, de l'existence éventuelle d'une clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la structure parcellaire du bien loué. Une révision périodique des quantités de denrées serait effectuée au moins tous les neuf ans, et le prix des baux en cours pourrait être révisé en conséquence.

Enfin, comme dans le texte actuellement en vigueur, une action en révision du prix du bail pourrait être exercée par l'une des parties lors de la troisième année de jouissance, dès lors qu'elle aurait accepté un prix supérieur ou inférieur de plus de 10 % à la valeur locative normale du bien loué. Cette disposition, contrairement à ce qui a été admis par la jurisprudence, aurait désormais un caractère d'ordre public.

Les amendements proposés par votre Commission sont au nombre de quatre, mais aucun ne tend à remettre en cause l'économie générale de l'article. Le premier a simplement pour objet de réparer une omission en précisant que, pour déterminer le prix du bail, il doit être tenu compte de la qualité des sols.

Le second amendement concerne les modalités de fixation des maxima et des minima. Le texte initial du Gouvernement prévoyait que cette fixation incombait à l'autorité administrative — en l'occurrence, les préfets — après avis de commissions consultatives paritaires, et, en cas de désaccord au sein de celles-ci, d'une commission nationale.

L'Assemblée Nationale a complété ce texte en précisant qu'en cas de carence desdites commissions, l'autorité compétente fixerait elle-même les quantités de denrées dans le délai d'un mois. On peut, dès lors, se demander si l'appel à une commission nationale dont, au surplus, rien n'indique qu'elle sera paritaire, conserve une utilité, et n'est pas simplement de nature à retarder la décision définitive. Les problèmes de fixation du prix des fermages sont, en outre, trop différents d'une région à l'autre pour qu'une telle commission nationale puisse les apprécier concrètement. Si une harmonisation est envisageable, c'est seulement au niveau régional, et c'est pourquoi votre Rapporteur avait envisagé de substituer à la Commission nationale des commissions régionales.

Votre Commission, tout en acceptant le principe de commissions paritaires régionales, s'est néanmoins déclarée favorable au maintien d'une commission nationale, à condition qu'elle ait également un caractère paritaire. Elle tient, d'autre part, à rappeler que les avis de ces commissions, dans la mesure où ils concourent à la décision de l'autorité compétente, doivent être motivés d'une façon aussi précise que possible et peuvent faire l'objet de recours devant les tribunaux administratifs.

L'amendement suivant est de pure coordination et a simplement pour objet de transférer à l'article 812 du Code rural, qui contient toutes les règles relatives au prix des baux à ferme, une disposition figurant actuellement à l'article 847-1 du Code rural et prévoyant une majoration de ce prix lorsque le bailleur a payé l'indemnité au preneur sortant prévue par les articles 847 et suivants. La rédaction

proposée tient compte, d'autre part, de la possibilité accordée au bailleur de se faire rembourser cette indemnité par le preneur entrant : il est, en effet, précisé qu'il n'y a lieu à majoration du prix du bail que lorsque le bailleur a supporté définitivement la charge de cette indemnité.

Votre Commission vous propose également de supprimer l'avant-dernier alinéa du II de l'article 7.

Cette disposition, ajoutée par l'Assemblée Nationale, prévoit qu'en cas d'adjudication de biens d'une collectivité publique, les enchères sont arrêtées dès que le fermage atteint le montant maximum, et que, en cas de pluralité d'enchérisseurs à ce prix, le bailleur choisit le preneur parmi les enchérisseurs. Une telle rédaction ne peut que donner lieu à des difficultés, en particulier pour les baux consentis par les communes : le maire, qui devra ainsi faire un choix parmi les enchérisseurs, se trouvera dans une situation très délicate, et, quoi qu'il fasse, ne manquera pas d'être critiqué. Il paraît donc souhaitable de lui permettre, dans cette hypothèse, de renoncer à la location.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p>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.</p>	<p>Art. 8.</p> <p>Les deux premiers alinéas de l'article 830-1 du Code rural sont remplacés par les dispositions suivantes :</p> <p>« 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.</p>	<p>Art. 8.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Le propriétaire...</p> <p>... ou approuvé. Dans ce dernier cas, la résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols.</p>	<p>Art. 8.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>
<p>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</p>	<p>« En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, ou, lorsque existe un plan d'occupation</p>	<p>« En l'absence...</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

parcelles en vue d'un changement de la destination agricole de celles-ci, avec l'autorisation du préfet donnée après avis de la Commission consultative des baux ruraux.

des sols, en dehors des zones d'urbanisation ci-dessus, la résiliation ne peut être exercée, à tout 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.

... en dehors des zones urbaines ci-dessus, ...

... des baux ruraux.

*« 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. »*

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

*« En cas de vente de parcelles visées au premier alinéa ci-dessus en vue d'un changement de destination, le preneur ne peut exercer son droit de préemption, faute de pouvoir exploiter dans les conditions prévues à l'article 845, mais a la faculté d'exiger, à tout moment, de l'acquéreur, qu'il exerce sur ces parcelles son droit de résiliation. Le preneur bénéficie, dans cette hypothèse, de l'indemnité prévue au dernier alinéa du présent article. »*

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

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.

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.

*Observations :*

Aux termes de l'article 830-1 du Code rural, le bail peut être, de plein droit, résilié à tout moment sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée en application d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols.

En l'absence d'un tel plan, cette résiliation est également possible mais seulement avec l'accord du préfet, après avis de la commission consultative des baux ruraux.

L'article 8 du projet de loi a pour objet de limiter la possibilité de résiliation de plein droit, là où existe un plan d'occupation des sols, aux zones urbaines définies par celui-ci, la résiliation n'étant possible, dans les autres zones, qu'avec l'accord du préfet.

Ces dispositions ne semblent pas donner lieu à contestation. Votre Commission s'est, en revanche, interrogée sur le sens à donner au dernier alinéa de cet article, qui résulte d'un amendement de séance à l'Assemblée Nationale, et aux termes duquel « 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 ». En effet, la vente d'une parcelle n'a, en tant que telle, aucune conséquence ni sur le droit de résiliation (qui appartient à n'importe quel propriétaire, c'est-à-dire, en l'occurrence, à l'acquéreur), ni, à plus forte raison, sur le droit à indemnité du preneur, ce droit pouvant être, à l'évidence, invoqué à l'encontre du nouveau propriétaire dans les mêmes conditions qu'il l'aurait été à l'égard de l'ancien.

Le seul problème qui semble se poser, dans cette hypothèse, est celui du droit de préemption, que des décisions de jurisprudence refusent, dans ce cas, à l'exploitant, motif pris de ce que, la destination des parcelles devant être changée, elles ne pourront être exploitées pendant neuf ans, ainsi que l'article 800 en fait obligation au préempteur (Paris. 20 décembre 1966. Gaz. Pal. 1967.1.126, avec les conclusions de M. l'avocat général Agnès. Cass. Soc. 7 décembre 1967. Rép. du notariat Defrenois 1968, art. 29.128, note Bosquet).

Soucieux de donner une portée à un texte qui en paraît dépourvu, votre Rapporteur vous propose, en conséquence, de donner, dans cette hypothèse, une prérogative supplémentaire au preneur : celle d'exiger à tout moment de l'acquéreur la résiliation du bail sur le bien dont la destination doit être changée, et le versement de l'indemnité correspondante.

Il semble légitime, en effet, dès lors qu'un bien a été acquis, vraisemblablement par un promoteur, en vue de la réalisation d'une

opération de construction, de permettre à l'exploitant de cesser de consacrer ses soins et ses investissements à une mise en valeur agricole qui doit bientôt prendre fin et d'obtenir l'indemnité qui lui permettra la reconversion nécessaire.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
Art. 830-1. — (Dernier alinéa.)	<p>Art. 9.</p> <p>Le dernier alinéa de l'article 830-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>Art. 9.</p> <p>Sans modification.</p>	<p>Art. 9.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>
<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 preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit en raison de son éviction. Il ne peut être contraint... » (<i>Le reste sans changement.</i>)</p>	<p>« Le preneur est indemnisés du préjudice qu'il subit <i>comme il le serait en matière d'expropriation.</i> Il ne peut être contraint... » (<i>le reste sans changement.</i>)</p>	

*Observations :*

Comme l'article précédent, l'article 9 du projet de loi concerne l'article 830-1 du Code rural. Il tend à modifier le dernier alinéa de cet article, relatif à l'indemnisation du preneur en cas d'exercice par le bailleur de son droit de résiliation sur des parcelles devant être urbanisées.

Aux termes du texte actuellement en vigueur, cette indemnisation compense le préjudice matériel direct et certain subi par le preneur du fait de son départ des lieux avant la date normalement prévue pour l'expiration de son bail. Il en résulte qu'en pratique le montant de l'indemnité due est très variable et risque même de tomber à presque rien, si la résiliation devient effective au moment où expire le bail.

C'est pour remédier à cette situation que le texte proposé par le Gouvernement élargit le préjudice indemnisable, en stipulant simplement que « le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit en raison de son éviction ».

Malgré son apparence anodine, cette rédaction recèle de sérieuses difficultés, sur lesquelles votre Rapporteur se doit d'insister.

En premier lieu, le terme « éviction » a, en matière de baux commerciaux, un sens précis, l'indemnité d'éviction prévue par le décret du 30 septembre 1953 couvrant les différents éléments qui constituent ce qu'il est convenu d'appeler la propriété commerciale. Ce texte, par sa seule rédaction, risque donc de receler en germe une « propriété culturelle » analogue à la propriété commerciale. Ceci est encore aggravé par les débats à l'Assemblée Nationale, au cours desquels M. Christian Bonnet, ministre de l'Agriculture a déclaré que « la notion d'éviction recouvre aussi bien le bail en cours que les baux à venir » et que le juge devra prendre en considération pour le calcul de l'indemnité le fait « qu'il n'y aura plus jamais la possibilité des renouvellements qui auraient pu intervenir par la suite ».

Dès lors que le droit au renouvellement du bail se verrait ainsi reconnaître une valeur pécuniaire, c'est tout le statut du fermage qui se trouverait ainsi remis en cause. Les « pas de porte » et « reprise », actuellement prohibés, seraient ainsi admis implicitement par le législateur et, même lorsque le propriétaire exercerait la reprise pour exploiter personnellement, sans doute se verrait-il, à terme, imposer le versement au preneur d'une somme représentative de la perte du droit de renouvellement. Il en résulterait un véritable démembrement du droit de propriété dont tous les preneurs en place se verraient ainsi gratifiés sans bourse délier, les bailleurs se trouvant, à l'évidence, appauvris d'autant.

Outre le préjudice très grave ainsi causé sans contrepartie à une catégorie de citoyens que le Gouvernement prétend par ailleurs encourager à continuer à donner à bail, ce système aurait en outre l'inconvénient de rendre plus difficile l'installation des jeunes, ainsi contraints de verser à leur prédécesseur le prix d'un droit au bail. Il risquerait, enfin, de se retourner contre les titulaires de ce droit, le jour où l'évolution du contexte économique et social finirait par rendre à ce droit la valeur de ce qu'il représente réellement, c'est-à-dire, en fait, pratiquement rien. Qu'on se souvienne du sort des locataires commerçants dont le fonds a perdu tout valeur vénale, et que la collectivité publique et la profession se trouvent aujourd'hui devoir assister.

Votre Commission ne saurait admettre un tel aboutissement. Au surplus, si ce système devait être adopté, il ne saurait être que le



résultat d'un débat approfondi et non la conséquence implicite d'un texte voté dans un tout autre objet.

Ceci étant, il n'est nullement nécessaire de s'engager dans un chemin aussi périlleux pour aboutir au but recherché.

Votre Commission croit préférable — ainsi d'ailleurs, que le demandent la plupart des organisations intéressées — de stipuler que le préjudice subi par le preneur est indemnisé comme en matière d'expropriation.

Sans doute le mode de calcul des indemnités allouées au preneur en cette matière reste-t-il lui-même imprécis, et surtout variable selon la jurisprudence des différentes cours d'appel. Il n'en reste pas moins que c'est là, semble-t-il, le seul moyen d'assurer au preneur la répartition de la totalité du préjudice qu'il subit, sans pour autant conduire à lui accorder réparation pour la perte du droit au renouvellement, sauf lorsque ce droit est lui-même certain, c'est-à-dire lorsque la résiliation a lieu moins de dix-huit mois avant la fin du bail, le propriétaire se trouvant alors forclos pour signifier un congé pour reprise.

En effet, aux termes de l'article 11 (2<sup>e</sup> alinéa) de l'ordonnance du 23 octobre 1958, « les indemnités doivent couvrir l'intégralité du préjudice matériel, direct et certain causé par l'expropriation ».

Il n'est pas indifférent de noter, enfin, que la résiliation d'un bail rural en vue de l'urbanisation des parcelles louées a des rapports étroits avec l'expropriation, non seulement en pratique mais également sur le plan des principes, cette résiliation ne pouvant être exercée que dans un but d'intérêt général, en l'occurrence le développement des agglomérations. Comme le notait récemment à ce propos un commentateur (1) : « Pour parvenir à un résultat sur le plan général, et à la réussite d'une orientation sociale ou économique, le Gouvernement utilise l'intérêt particulier du bailleur... En utilisant un instrument de droit privé, le Gouvernement entend faire progresser les options prises en matière d'utilisation des sols ».

---

(1) J. Lachaud, note dans *la Gazette du Palais* sous Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 mai 1974.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p><i>Art. 832.</i> — 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.</p>	<p>Art. 10.</p> <p>Le premier alinéa de l'article 832 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« 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.</p> <p>« 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 produit de la sous-location qui sera versée au bailleur par le preneur. »</p>	<p>Art. 10.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Toute sous-location... ... une durée de deux mois consécutifs. Dans ce cas... ... à son expiration. En cas de refus... ... par le preneur. »</p>	<p>Art. 10.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Toute sous-location... ... une durée de trois mois consécutifs. Dans ce cas... ... à son expiration. En cas de refus... ... en- visagée. » (Dernière phrase supprimée-)</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

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.  
Les présentes dispositions sont d'ordre public.

*Observations :*

L'article 832 du Code rural interdit en matière de baux ruraux toute sous-location et toute cession de bail, à une seule exception près : le cas où une cession est consentie, avec l'accord du bailleur, ou à défaut, du tribunal paritaire, à un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

L'article 10 du projet tend à introduire une autre exception en matière de sous-location saisonnière de bâtiments d'habitation, afin d'encourager le tourisme en milieu rural.

Les droits du bailleur sont sauvegardés par le fait qu'une telle sous-location reste soumise à son accord, ou en cas de contestation, à celui du tribunal paritaire, devant lequel il pourra faire valoir ses objections, dans le cas, en particulier, où le bâtiment devant faire l'objet de la sous-location se trouverait à proximité de sa résidence.

Le texte précise, d'autre part, afin de conserver à ces sous-locations un caractère temporaire et saisonnier, que leur durée ne peut excéder deux mois consécutifs. Votre Commission, sur la proposition de M. Guillard, a adopté un amendement portant ce délai de deux à trois mois, afin de tenir compte de la durée des vacances scolaires.

Le projet de loi règle, d'autre part, le cas d'un refus du bailleur de consentir à la sous-location, et prévoit alors la possibilité pour le tribunal paritaire d'autoriser celle-ci, et de fixer la part du prix revenant au propriétaire. Mais il n'envisage pas une autre hypothèse qui risque d'être la plus fréquente : celle où les parties sont d'accord sur le principe de la sous-location, mais non sur la part du prix devant revenir au propriétaire. Votre Rapporteur avait envisagé un amendement prévoyant dans ce cas l'arbitrage du tribunal paritaire. Mais la Commission a adopté, sur la proposition de M. Eberhard, un amendement tendant à supprimer toute possibilité pour le tribunal paritaire d'attribuer au propriétaire une quote-part du prix de la sous-location.

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

Art. 11.

Le deuxième alinéa de l'article 835 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

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.

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.

« Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface totale du fonds loué, *exception faite du cas prévu par l'article 38-2 du présent Code.* 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 d'être échangée. Cette part peut varier en fonction de la structure des exploitations 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 poursuivies sur ce fonds.

Ils sont soumis à l'agrément préalable du propriétaire. En cas de désaccord entre les parties, l'échange ou la location peut être autorisé par le tribunal paritaire.

Art. 11.

Alinéa sans modification.

« 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 d'être échangée. Cette part peut varier en fonction de la structure des exploitations mises en valeur par le preneur. *Pour les fonds visés à l'article 38-2 du présent Code, elle ne peut être inférieure à la moitié de la surface totale du fonds loué.*

« Les échanges visés au présent article ne peuvent porter sur la totalité du bien loué que si sa surface n'excède pas le cinquième de la superficie minimum d'installation définie à l'article 188-3, alinéa premier, du présent Code, compte tenu de la nature des cultures. »

Art. 11.

Sans modification.

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

*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.

Art. 11 *bis* (nouveau).

Art. 11 *bis* (nouveau).

L'article 38-2 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

Sans modification.

« *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. »

*Observations :*

Les dispositions des articles 11 et 11 *bis* ont pour objet de faciliter les échanges de jouissance entre preneurs, notamment en ce qui concerne les petites parcelles, en vue d'assurer une meilleure exploitation.

Votre Commission n'a pas d'objection à présenter à ces textes, d'application au demeurant peu fréquente, et dont la mise en œuvre implique, aux termes du troisième alinéa de l'article 835 du Code rural (qui n'est pas modifié), l'accord du bailleur ou du tribunal paritaire.

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

Art. 12.

Art. 12.

Art. 12.

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

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« *Art. 836-1.* — Le preneur peut procéder, avec 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

« *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*

« *Art. 836-1.* — *Nonobstant...*

..., le preneur peut, après en avoir averti le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et sous réserve des conditions

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
	<p>prévaloir des dispositions prévues à la section V du présent chapitre. »</p>	<p>la mise en herbe de parcelles de terres.</p> <p>« 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. »</p>	<p>prévues aux deux dernières phrases du deuxième alinéa de l'article 850, procéder soit au retournement de parcelles en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de procédés culturels non prévus au bail.</p> <p>« Sauf clause ou convention contraire, le preneur...</p> <p>... du présent chapitre. »</p>

*Observations :*

En application de l'article 1766 du Code civil le preneur n'a pas la faculté de changer la destination du bien loué.

Dans une économie en évolution sans cesse plus rapide, cette règle comporte des inconvénients certains, notamment dans les régions où sont progressivement abandonnées les productions traditionnelles au profit d'autres réputées plus rentables.

C'est pourquoi le Gouvernement a proposé que le preneur puisse, avec l'accord du bailleur, ou, à défaut, celui du tribunal paritaire, procéder au retournement de parcelles en herbe ou à la mise en herbe de parcelles de terres.

L'Assemblée Nationale a jugé excessif de contraindre le preneur à saisir le tribunal paritaire dans tous les cas où il se heurterait au refus ou même à l'inertie du bailleur, et l'a dispensé de tout agrément préalable.

Votre Commission estime, comme l'Assemblée Nationale, que, dans l'immense majorité des cas, il convient de ne pas entraver en cette matière la liberté d'action du preneur. Il est toutefois bien obligé de constater que dans certaines hypothèses au moins, le retournement des prairies risque de causer au bailleur un préjudice important :

- cas de prés ayant fait l'objet, aux frais du bailleur, de clôtures coûteuses ;

- cas de terrains en forte pente ou en bordure d'un cours d'eau, dont la suppression de la couverture en herbe risque d'entraîner la dégradation rapide ;
- cas de prés situés au voisinage de la résidence du bailleur dont ils constituent le dégagement.

C'est pourquoi, en liaison avec certaines organisations professionnelles, votre Commission s'est efforcée de rechercher une solution qui, tout en permettant au bailleur de faire valoir ses objections, n'aboutisse pas à la paralysie en cas d'inaction de celui-ci. Il croit l'avoir trouvé dans l'application de la procédure prévue au deuxième alinéa de l'article 850, qui est, rappelons-le, la suivante :

- le preneur notifie au bailleur par lettre recommandée les travaux qu'il entend effectuer ;
- le bailleur dispose alors d'un délai de deux mois pour saisir le tribunal paritaire, ou pour faire connaître son intention d'exécuter lui-même les travaux envisagés ;
- en cas d'inaction du bailleur pendant ce délai de deux mois, le preneur peut agir sans son accord. Il en est de même si le tribunal n'admet pas le bien-fondé de l'opposition du bailleur, ou si celui-ci n'a pas entrepris les travaux qu'il s'était engagé à exécuter.

Ainsi seraient respectés à la fois le souci d'efficacité et la volonté d'équilibre entre les droits des parties qui sont ceux du Gouvernement et du Parlement.

Sur la proposition de M. Thyraud, votre Commission vous propose, d'autre part, de ne pas limiter l'application de cet article aux retournements de prairies, et de viser également l'emploi par le preneur de procédés cultureux non prévus au bail, de telle sorte qu'il puisse, en particulier, modifier les assolements.

Elle vous demande, enfin, de faire disparaître une anomalie qui s'est glissée dans le deuxième alinéa de cet article, aux termes duquel aucune indemnité n'est due au preneur à sa sortie lorsque le bailleur n'a pas donné son accord aux transformations réalisées. On ne saurait admettre, en effet, qu'un tel avantage soit donné au seul bailleur de mauvaise volonté, et il paraît bien préférable de s'en remettre, en cette matière, à l'accord des parties, résultant, soit d'une clause du bail lui-même, soit d'une convention ultérieure.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p><i>Art. 841.</i> — Le congé peut être déféré par le 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> <p>Cette 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> <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>		<p align="center"><i>Art. 12 bis</i> (nouveau).</p> <p>L'alinéa premier de l'article 841 du Code rural est ainsi complété :</p> <p align="center">« Après tentative de conciliation, il appartient à la partie la plus diligente de saisir le tribunal au fond. »</p>	<p align="center"><i>Art. 12 bis</i> (nouveau).</p> <p align="center">Sans modification.</p>

**Observations :**

La disposition nouvelle adoptée par l'Assemblée Nationale à l'article 12 *bis* a pour objet de faire disparaître une cause de forclusion en matière de congé.

Aux termes de l'article 841 du Code rural, le congé peut être déféré au tribunal paritaire dans un délai de quatre mois. Les parties sont alors convoquées pour conciliation, et, en cas d'échec de celles-ci, la jurisprudence considère qu'elles disposent alors d'un second délai de quatre mois pour saisir à nouveau ce tribunal à peine de forclusion.

Ce délai, qui ne figure pas expressément dans le texte, a parfois donné lieu à des difficultés, les parties en ignorant l'existence. Aussi l'Assemblée Nationale a-t-elle jugé préférable de le supprimer, et de préciser que le tribunal, en cas d'échec de la tentative de conciliation, est alors saisi à nouveau par la partie la plus diligente, sans condition de délai.

Votre Commission n'a aucune objection à formuler à cette disposition.



Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p><i>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. »</i></p>	<p><b>Art. 13.</b></p> <p>Il est introduit entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural, les dispositions suivantes :</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><b>Art. 13.</b></p> <p>Il est introduit entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural les dispositions suivantes :</p> <p>« <i>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.</i></p> <p>« <i>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.</i></p> <p>« <i>Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux baux à long terme, visés au chapitre VII du présent titre. »</i></p>	<p><b>Art. 13.</b></p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Les dispositions...</p> <p>... du présent titre, ni, en cas de copreneurs, lorsque l'un d'entre eux en a déjà bénéficié. »</p>

**Observations :**

L'article 13 concerne le cas où un congé est donné à un preneur qui se trouve à moins de cinq années de l'âge de la retraite. Il permet à l'intéressé de bénéficier de plein droit d'une prorogation de son bail pour la durée restant à courir jusqu'à ce qu'il atteigne cet âge. Il va de soi, en effet, que ce n'est pas après soixante ans qu'un agriculteur va prendre, pour quelques années seulement, une nouvelle exploitation.

Les droits du bailleur, à qui ce texte impose une sujétion supplémentaire, sont préservés par le fait qu'au cours de la prorogation aucune cession de bail n'est possible. Au surplus, le texte n'est pas applicable aux baux à long terme.

Aussi votre Commission vous propose-t-elle d'adopter ce texte, dont l'intérêt social est évident, sous réserve d'un seul amendement tendant à préciser que, dans le cas de copreneurs, une seule prorogation est possible.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p><i>Art. 845. — (2<sup>e</sup> alinéa.)</i> 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 1<sup>er</sup> du présent code, relatif aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles.</p>	<p><i>Art. 845. —</i> Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même (L. n° 68-1245 du 31 déc. 1968, art. 9) « ou au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé ».</p>		<p><i>Art. 13 bis (nouveau).</i> Dans le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural, les mots : « ... la reprise ne pourra être accordée... », sont remplacés par les mots : « ... le congé ne pourra être exécuté... ».</p>

*Observations :*

Le rétablissement du contrôle total des cumuls par la loi du 31 décembre 1973 et sa mise en place envisagée dans une trentaine de département risquent d'aggraver les difficultés déjà considérables que suscite la coordination de la réglementation des cumuls avec les dispositions du statut du fermage et du métayage relatives au droit de reprise. En effet, aux termes de l'alinéa 2 de l'article 845 du Code rural, « 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, aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles ».

Il en résulte que les jugements des tribunaux paritaires des baux ruraux sont, de ce fait, subordonnés aux arrêtés préfectoraux pris sur proposition de la commission des cumuls.

Choquante sur le plan des principes, cette subordination de l'autorité judiciaire à l'autorité administrative aboutit, au surplus, à des résultats parfaitement inévitables sur le plan pratique. C'est ainsi, par exemple, qu'à défaut de décision de la commission des cumuls à la date de l'expiration du bail, le congé est refusé et le bail renouvelé en conséquence, même si une autorisation de cumul est donnée quelques jours après.

En revanche, si l'autorisation de cumul est ultérieurement rapportée ou annulée, la validité du congé se trouve rétroactivement remise en cause, même si le tribunal administratif confirme l'autorisation de cumul antérieurement accordée.

Conforme à la lettre, sinon à l'esprit des textes, cette jurisprudence — qui a fait l'objet, dans la Revue de droit rural d'août-septembre 1973, d'une excellente étude critique de M. le professeur Ourliac, membre de l'Institut — aboutit à vider l'essentiel de leur portée les dispositions du statut du fermage et du métayage, celles-ci ne gardant application que dans un cas : celui où la reprise ne rentre pas dans le cadre de la réglementation des cumuls.

Le problème a été évoqué lors du débat à l'Assemblée Nationale, à l'occasion d'amendements tendant à rendre inapplicable le contrôle total des cumuls en matière d'exercice du droit de reprise.

Votre Commission ne vous propose pas d'aller aussi loin, et ne souhaite pas aller à l'encontre de la réglementation des cumuls.

Elle est, toutefois, bien obligée de constater qu'un problème se pose, et vous demande de le résoudre en permettant aux tribunaux paritaires de statuer en fonction du statut des baux ruraux sans attendre la décision du préfet sur proposition de la commission des cumuls, cette dernière décision ayant pour effet, si elle est négative, de paralyser l'exécution du congé, le preneur se trouvant alors maintenu sur l'exploitation.

Cet amendement ne changeant rien au fond du droit, et n'ayant pour objet que de séparer en cette matière la phase judiciaire de la phase administrative, il ne semble pas qu'il soit de nature à susciter d'opposition, d'autant que, lors des débats qui ont précédé l'adoption de la loi du 31 décembre 1973, M. Jacques Chirac, alors ministre de l'Agriculture, et aujourd'hui Premier Ministre, s'est engagé à le prendre en considération lorsque le projet de loi portant modification du statut du fermage serait examiné par le Sénat.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p>Art. 845. — (3° et 4° alinéas.)</p> <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 maté-</p>	<p>Art. 14.</p> <p>Il est ajouté entre le quatrième et le cinquième alinéa de l'article 845 du Code rural un alinéa nouveau ainsi rédigé :</p> <p>« 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. »</p>	<p>Art. 14.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Le bailleur...</p> <p>... se consacrer <i>personnellement</i> à l'exploitation des biens de</p>	<p>Art. 14.</p> <p>Sans modification.</p>

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p>riel nécessaires, ou à défaut, les moyens de les acquérir.</p> <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> <p>Cf. 5° alinéa à l'article 14 bis ci-après.</p>		<p>ce groupement dans les conditions visées aux alinéas 3 et suivants du présent article. »</p>	

**Observations :**

L'article 14 concerne les Groupements Fonciers Agricoles, et permet au bailleur ayant exercé le droit de reprise de faire apport du bien repris à l'un de ces groupements. Il va de soi que, dans la mesure où cette faculté a été accordée par l'article 5 au preneur exerçant le droit de préemption, elle ne saurait, dans un souci d'équilibre, être refusée au bailleur, compte tenu des précisions apportées par l'Assemblée Nationale et aux termes desquelles le bailleur reste tenu de se consacrer personnellement pendant neuf ans au moins à l'exploitation des biens du groupement dans les conditions prévues aux alinéas 3 et suivants de l'article 845 du Code rural.

Notons enfin que, comme à l'article 5, cette disposition ne vise, en fait, que les alinéas 3, 4 et 5 dudit article, imposant à l'intéressé, outre l'exploitation directe, une habitation à proximité des biens du groupement, ainsi que l'obligation de demeurer membre de celui-ci.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p><b>Art. 845. — (5° alinéa.)</b> 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</p>		<p align="center">Art. 14 bis (nouveau)</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</p>	<p align="center">Art. 14 bis (nouveau).</p> <p align="center">Sans modification.</p>

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
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 visés au présent alinéa.		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. »	

*Observations :*

L'article 14 *bis* a trait au droit de reprise exercé par les personnes morales.

Aux termes de la rédaction actuelle de l'article 845 (5<sup>e</sup> alinéa) du Code rural, ces personnes morales ne peuvent exercer le droit de reprise que sur les biens qui leur ont été apportés depuis plus de neuf ans, et à la condition qu'un ou plusieurs de leurs membres exploitent personnellement dans les conditions exigées pour les personnes physiques. Une exception à la durée de neuf ans précitée est prévue pour les Groupements Agricoles d'Exploitation en Commun (G.A.E.C.), ainsi que pour les sociétés constituées entre parents ou alliés.

L'article 14 *bis* a pour objet de renforcer la protection apportée au preneur par les dispositions qui précèdent, en stipulant que celui des membres de la société qui doit exploiter personnellement après exercice du droit de reprise est tenu, s'il a acquis ses parts à titre onéreux, de les détenir depuis au moins neuf ans. Ceci évite la fraude qui consisterait, pour une société composée de personnes étrangères à l'agriculture, à céder quelques parts à un agriculteur dans le seul but d'avoir un membre exploitant personnellement et de remplir ainsi les conditions exigées pour exercer la reprise.

Votre Commission ne peut qu'approuver cette disposition, en constatant qu'elle aboutit à placer les personnes morales exactement

sur le même plan que les personnes physiques en ce qui concerne l'exercice du droit de reprise. On sait, en effet, qu'en cas de pluralité de bailleurs (dans le cas d'une indivision, par exemple), il suffit que l'un d'eux remplisse les conditions d'exploitation personnelle pour que la reprise soit possible (Cass. soc. 13 mars 1951. Bull. civ. III. p. 158).

Il est à souhaiter que le vote de cette disposition fasse enfin tomber les préventions de certaines organisations agricoles à l'égard des personnes morales, et, en particulier, des Groupements Fonciers Agricoles, dont il est désormais certain qu'elles ne sauraient porter atteinte, en tant que telles, aux droits des preneurs.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p data-bbox="103 1634 389 1889"><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</p>	<p data-bbox="526 772 613 797">Art. 15.</p> <p data-bbox="417 825 725 962">Il est ajouté entre le cinquième et le sixième alinéa de l'article 845 du Code rural, un alinéa nouveau ainsi rédigé :</p> <p data-bbox="417 985 733 1613">« 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 en société, avant l'expiration d'une période de neuf ans, à compter de la date dudit échange ou dudit apport. »</p>	<p data-bbox="869 772 956 797">Art. 15.</p> <p data-bbox="760 825 1068 878">Alinéa sans modification.</p> <p data-bbox="760 985 1076 1471">« 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. »</p>	<p data-bbox="1208 772 1295 797">Art. 15.</p> <p data-bbox="1099 825 1383 878">Alinéa sans modification.</p> <p data-bbox="1131 985 1376 1011">« Lorsque le bailleur...</p> <p data-bbox="1103 1242 1390 1354">... en vertu des articles 38, 38-1, 38-3 et 38-4 du présent code,...</p> <p data-bbox="1195 1438 1390 1464">... dudit échange. »</p>

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur.

Par dérogation aux conditions prévues au présent article, le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour une partie seulement des biens qu'il a loués, si l'exercice de ce droit a pour objet d'agrandir, dans la limite de la superficie définie à l'article 7 de la loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole, augmentée d'un tiers, une autre exploitation également donnée à bail par lui et sans que l'équilibre économique de l'exploitation ainsi réduite en soit gravement compromis.

Dans les cas prévus aux deux alinéas ci-dessus, le preneur a la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

Le bailleur exploitant de carrières a le droit d'exercer la reprise à la fin du bail en vue de mettre en exploitation pour la bonne marche de son industrie les terrains à vocation agricole dont il est propriétaire. Il doit s'engager à entreprendre effectivement l'exploitation industrielle des parcelles ayant fait l'objet de la reprise. Le droit de reprise est limité aux parcelles nécessaires à l'exploitation desdites carrières.

*Observations :*

En cas d'échange, le preneur en place ne peut exercer son droit de préemption : il n'a, en effet, pas la possibilité de fournir au bailleur la contrepartie qu'il attend, c'est-à-dire le bien échangé.

Il importe toutefois, d'éviter que, par le biais d'un échange, la situation du preneur puisse être remise en cause par l'exercice immédiat au droit de reprise par le coéchangiste.

C'est pourquoi l'article 15 a pour objet d'interdire tout exercice de ce droit pendant les neuf années qui suivent l'échange. Une exception à cette règle est prévue au profit des parents ou alliés, ainsi qu'en cas d'échanges réalisés en vertu de l'article 38 du Code rural, c'est-à-dire assimilés à des opérations de remembrement et bénéficiant à ce titre de l'aide de l'Etat.

Votre Commission n'a pas d'objections à présenter à l'adoption de cet article, auquel elle vous propose simplement, par voie d'amendement, d'adjoindre une référence aux articles 38-1, 38-3 et 38-4 du Code rural, qui semblent avoir été omis par l'Assemblée Nationale.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition 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 la réintégration dans le fonds ou à la reprise en jouissance des parcelles avec ou sans dommages-intérêts, soit à des dommages-intérêts.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables si, à la date de</p>	<p>Art. 16.</p> <p>Le dernier alinéa de l'article 846 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>Art. 16.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Art. 16.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>
	<p>« La réintégration sur le fonds prévue à l'alinéa précédent ne peut pas être</p>	<p>« La réintégration...</p>	<p>« La réintégration...</p>



Texte en vigueur  
Code rural.

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

la notification du congé, le preneur exploite un autre bien rural, s'il est emboucheur, marchand de bestiaux ou commerçant.

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. »

... 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.

Alinéa sans modification.

... du présent Code, *s'il exerce l'une des activités visées à l'article 188-8.* »

Alinéa supprimé.

*Observations :*

L'article 16 tend à modifier le dernier alinéa de l'article 846 du Code rural.

Aux termes de cet article, si le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas effectivement les conditions d'exploitation personnelle exigées, le preneur indûment évincé a droit à la réintégration dans le bien loué, sauf, stipule le texte actuellement en vigueur, s'il exploite déjà un autre bien, ou est emboucheur, marchand de bestiaux ou commerçant.

Aux termes du texte proposé par le Gouvernement, cette réintégration reste possible, même lorsque le preneur exploite déjà un autre bien, si cette réintégration n'aboutit pas à lui faire exploiter une superficie excédant le maximum admis en matière de cumuls. Une telle modification ne paraît pas soulever de difficultés.

Mais le texte du Gouvernement restreint, par ailleurs, cette faculté au cas où le preneur est agriculteur à titre principal, ce qui exclut de la protection de la loi l'important secteur économique que représente aujourd'hui l'agriculture à temps partiel.

Or, il est constant que celle-ci, loin de constituer un élément secondaire ou résiduel, apparaît au contraire comme une des caractéristiques des sociétés développées. Elle intéresse, aux Etats-Unis, la moitié des agriculteurs et, en France même, le quart environ d'entre eux. Dans certains secteurs, comme la viticulture, cette proportion approcherait même les trois quarts.

Dans nombre de départements — et pas seulement en altitude, comme semble le penser l'Assemblée Nationale, qui a prévu une exception au profit des agriculteurs des régions de montagne — les agriculteurs à temps partiel constituent un élément essentiel de la vie de nos campagnes, dont leur éviction aurait à la fois pour effet d'accroître la désertion des villages et d'accroître la pression démographique dans les banlieues des villes importantes.

Aussi votre Commission ne saurait-elle consentir, sous quelque forme que se soit, à priver de toute protection contre les reprises abusives la très grande masse de familles, généralement de condition modeste, qui recherchent dans l'exploitation de quelques hectares de terres, un revenu complémentaire indispensable et surtout leur maintien dans le cadre de vie proche de la nature auquel elles sont habituées depuis des générations.

Sans doute n'est-il pas souhaitable d'étendre cette protection à ceux pour lesquels il ne s'agit que d'accroître des moyens déjà suffisamment importants ; aussi votre Commission vous propose-t-elle de maintenir hors du champ d'application de cet article, les industriels ou commerçants concernés par l'article 188-8 du Code rural, relatif aux cumuls de profession. Mais, sous cette réserve, elle croit devoir insister avec la plus grande fermeté pour que soit supprimée du projet de loi, toute disposition limitant le bénéfice de la réintégration en cas de reprise abusive aux seuls agriculteurs à titre principal.

Cet amendement entraîne, par voie de conséquence, la suppression de l'alinéa suivant, proposé par le Gouvernement, et portant définition de la notion d'agriculteur à titre principal, définition devant entraîner à terme, selon les déclarations de certains députés lors du débat à l'Assemblée Nationale, l'institution d'une carte professionnelle agricole, amorce d'un système corporatif fermé.

Votre Commission ne croit guère, dans le cadre d'une économie libérale avancée si justement défendue par la plus haute autorité de la République, aux vertus d'un tel corporatisme fâcheusement évocateur de certains régimes totalitaires. Elle est, en tout cas, convaincue qu'une telle carte professionnelle, si elle devait voir le jour, ne pourrait être que l'aboutissement d'un débat approfondi, engagé sur ce problème à titre principal, et non le résultat indirect d'un texte intervenant sur un point aussi particulier que les reprises abusives.

C'est pourquoi votre Commission unanime insiste-t-elle très fermement auprès du Sénat pour que soit adopté l'amendement qu'elle vous propose.

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

*Art. 847-1.* — Pour permettre le paiement de l'indemnité due, le Crédit agricole pourra accorder aux bailleurs qui en feront la demande des prêts spéciaux à long terme. Lorsque le preneur sortant a obtenu un prêt pour réaliser des améliorations et que ce prêt n'est pas entièrement remboursé, le bailleur est, s'il en fait la demande, subrogé dans les droits et obligations du preneur et l'indemnité due est réduite en conséquence.

Nonobstant les dispositions de l'article 812, le bailleur peut obtenir du preneur entrant, tant pour les améliorations ayant fait l'objet d'une indemnité dont il a supporté la charge que pour celles réalisées directement par lui, une majoration du prix du bail correspondant à l'amélioration de la rentabilité de l'exploitation et, s'il y a lieu, à celle des bâtiments d'habitation.

*Art. 16 bis (nouveau).*

*Le deuxième alinéa de l'article 847-1 du Code rural est abrogé.*

**Observations :**

Par voie d'amendement à l'article 7, votre Commission vous propose d'introduire à l'article 812 du Code rural les dispositions actuelles du second alinéa de l'article 847-1 dudit Code, qui doit, en conséquence, être abrogé.

**Texte en vigueur  
Code rural**

*Art. 850-1. — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 F à 200.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.*

*Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition.*

**Texte du projet de loi**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale**

**Proposition  
de la Commission**

Art. 16 *ter* (nouveau).

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 immobiliers 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 %.*

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
			<p><i>« 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. »</i></p>

**Observations :**

L'article 850-1 du Code rural a pour objet de sanctionner par des pénalités et par une action en répétition la pratique immorale qui consiste à exiger d'un exploitant, lors de son entrée dans les lieux, une remise d'argent injustifiée, ou la reprise de biens mobiliers, notamment de matériels, pour un prix disproportionné à leur valeur réelle.

Une jurisprudence récente a, toutefois, refusé d'admettre une telle action en répétition au motif qu'il n'y avait pas une « disproportion manifeste entre le prix convenu et la valeur des éléments cédés », alors qu'il était démontré par le demandeur que la différence entre la valeur réelle et le prix demandé excédait largement 10 %. Aussi paraît-il nécessaire de préciser qu'une telle action est recevable dès lors que le prix excède d'au moins 10 % la valeur réelle, ce pourcentage de 10 % étant d'ailleurs celui retenu par l'article 812 en matière de réduction des fermages excédant le barème départemental.

D'autre part, lorsque cette action en répétition doit être exercée par un preneur qui s'est trouvé contraint par le bailleur de lui verser de telles sommes, ce preneur évite le plus souvent d'exercer cette action en répétition tant qu'il reste dans les lieux en raison des graves difficultés qu'il risquerait de s'attirer de la part de son bailleur. C'est à sa sortie que le problème se pose, surtout lorsque le bailleur, ayant exigé de tels versements, a la mauvaise foi d'exercer ensuite son droit de reprise, ce qui a pour effet de dépouiller le preneur du capital qu'il avait dû ainsi lui remettre.

Telles sont les raisons qui conduisent à compléter l'article 850-1 en vue de préciser que l'action en répétition des sommes indûment versées au bailleur par le preneur peut, lorsque le bailleur excipe

du droit de reprise, s'exercer pendant tout le temps où le preneur reste dans les lieux ainsi que pendant les dix-huit mois qui suivent sa sortie.

Il semble enfin nécessaire, pour éviter d'accroître le préjudice subi, de prévoir que les sommes indûment perçues portent intérêt.

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

Art. 17.

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

« 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. 17.

Alinéa sans modification.

« 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 à ses frais ou 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 preneur peut entreprendre les travaux susvisés, compte tenu du renouvellement de son bail.*

Art. 17.

Alinéa sans modification.

« Art. 850-2. — *Le preneur peut faire exécuter à ses frais ou exécuter lui-même, dans les conditions définies aux trois dernières phrases du deuxième alinéa de l'article 850, ainsi qu'aux deux derniers alinéas dudit article, 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, de quatre ans celle d'un bail de douze ans, de cinq ans celle d'un bail de quinze ans ou de six ans celle d'un bail de dix-huit ans ou plus. Toutefois, lorsqu'il n'a pas reçu congé dans le délai prévu à l'article 838 ou à l'article 870-25 (dernier alinéa), selon le cas, il est ajouté à la durée du bail en cours celle du nouveau bail y compris la prorogation de plein droit prévue à l'article 845 (2<sup>e</sup> alinéa).* »

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
	« <i>Toutefois</i> , 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. »	Les dispositions...  propriétaire.	Alinéa sans modification.

*Observations :*

Aux termes de l'article 847 du Code rural, le preneur a droit à une indemnité pour les améliorations apportées par lui au bien loué. Cette indemnité est égale au coût des travaux effectués par le preneur, évalués à la date d'expiration du bail, déduction faite de l'amortissement. Celui-ci est, en principe, pour les bâtiments et ouvrages incorporés au sol, de 6 % par année écoulée. Il en résulte qu'aucune indemnité n'est due après seize ans et huit mois. Toutefois, pour les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, cette durée peut être modifiée en fonction d'un barème national établi par décret. Ce barème a été fixé par le décret n° 70-176 du 5 mars 1970 et prévoit un amortissement s'étalant jusqu'à trente ans pour les constructions en matériaux lourds, et, en revanche, pouvant être limité à cinq années pour les ouvrages et installations comportant des éléments mobiles, des durées intermédiaires de vingt-cinq, vingt, quinze et dix ans étant prévues pour d'autres catégories de travaux.

D'autres modalités d'amortissement sont prévues pour les plantations.

Quant aux améliorations culturales ou foncières, ainsi qu'aux travaux de transformation du sol, leur durée d'amortissement ne peut excéder dix-huit années.

L'article 850-2, que l'article 17 du projet de loi tend à introduire dans le Code rural, prévoit que, lorsque le bailleur a refusé, en application du premier alinéa de l'article 850, de prendre à sa charge des travaux d'amélioration du bien loué, quelle qu'en soit la nature, le preneur peut les exécuter à ses frais sans autorisation du propriétaire, dans les conditions prévues aux deux derniers alinéas de l'article 850, à la condition que leur amortissement soit achevé dans les trois ans suivant l'expiration du bail, si celui-ci est de neuf ans, et dans les quatre ans suivant cette expiration, si la durée du bail est de douze ans au plus.

Votre Commission ne peut qu'approuver, dans son principe, une telle disposition qui a pour objet de donner au preneur une plus grande liberté d'initiative en matière d'investissements, sans pour autant accroître d'une manière excessive la charge de l'indemnité due par le propriétaire en fin de bail.

Sur le plan de la technique juridique, elle appelle, toutefois, certaines observations qui motivent le dépôt d'un amendement.

D'abord, le texte n'est applicable que « lorsqu'un arrêté du préfet, pris après avis de la Commission consultative des baux ruraux, en aura ainsi décidé ». On ne peut que s'étonner d'une telle procédure, qui fait dépendre l'application de la loi d'une décision du préfet, et il semble bien préférable, si cette disposition est favorable aux intéressés, de la rendre applicable de plein droit.

D'autre part, le texte proposé stipule expressément que les travaux doivent être effectués dans les conditions définies aux deux derniers alinéas de l'article 850, c'est-à-dire qu'ils « doivent être réalisés dans les conditions les plus économiques, présenter un caractère d'utilité certaine et correspondre à la structure du bien loué, compte tenu de sa rentabilité foncière normale ». En outre, s'ils affectent le gros œuvre d'un bâtiment, le propriétaire peut exiger « qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné, à défaut d'accord amiable, par ordonnance du président du tribunal paritaire statuant en la forme des référés ».

Il semble souhaitable que toute contestation soit tranchée avant l'homme de l'art, ainsi que pour déterminer si les travaux remplissent les conditions précitées.

Mais, dans ce dernier cas, rien n'indique si elle doit avoir lieu avant la réalisation des travaux ou lors du calcul de l'indemnité, c'est-à-dire lors du départ du preneur.

Il semble souhaitable que toute contestation soit tranchée avant la réalisation des travaux. Sans cela, en effet, le bailleur aurait la possibilité de faire valoir, à la sortie du preneur, que, n'ayant pas été averti des travaux, il n'a pas non plus été mis en mesure de les exécuter lui-même et n'a donc pas refusé de le faire ; il pourrait également invoquer la non-conformité de ces travaux aux deux derniers alinéas de l'article 850. Le preneur se trouverait alors privé de tout droit à indemnité, ce qui irait manifestement à l'encontre de la volonté du législateur.

Dans une perspective d'équilibre du contrat, on ne saurait, d'autre part, apprécier la conformité à la structure du bien loué eu égard à l'intérêt du preneur seul. Aussi paraît-il exclu d'écarter la faculté pour le propriétaire de saisir le tribunal paritaire, ne serait-ce que pour empêcher le preneur de procéder à n'importe quels travaux sans



aucun souci de l'intérêt du bailleur, qui peut ainsi voir s'élever sous ses fenêtres toutes sortes d'installations inesthétiques, bruyantes ou malodorantes. Le propriétaire ne peut, à l'évidence, être moins garanti contre un tel risque en gardant son bien que s'il l'avait aliéné avec une servitude *non ædificandi*.

La rédaction même du texte proposé semble d'ailleurs impliquer une démarche du preneur auprès du bailleur, puisqu'il n'est applicable que lorsque ce dernier a refusé de prendre les travaux à sa charge. Mais rien n'indiquant les formes et délais que doit prendre ce refus, il y a là, à l'évidence, un moyen pour le bailleur d'empêcher tous travaux en ajournant indéfiniment sa décision.

La nécessité de définir une procédure simple et rapide s'impose donc.

La possibilité pour le preneur d'exécuter des travaux sans l'accord du bailleur n'est, au demeurant, pas une innovation : elle est déjà prévue, pour certaines améliorations, par le second alinéa de l'article 850 du Code rural prévoyant, de façon détaillée, la manière selon laquelle le bailleur doit être avisé des travaux, ainsi que les conditions dans lesquelles il peut faire valoir ses objections. Il paraît logique de conclure que c'est cette même procédure qui doit être suivie, mais rien ne l'indiquant expressément, il convient d'y faire explicitement référence.

Rappelons que cette procédure est la suivante :

Deux mois avant l'exécution des travaux, « le preneur doit en communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Le bailleur peut, soit décider de les prendre à sa charge, soit, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire, dans le délai de deux mois, à peine de forclusion, en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux, si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi ou si le bailleur n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'est engagé à exécuter ».

Ainsi, en cas de contestation, c'est au bailleur, et non au preneur, qu'il appartient de saisir le tribunal paritaire.

D'autre part la rédaction de l'article 850-2 se rapprochant étroitement de celle de l'article 870-28 relatif aux baux à long terme, il paraît souhaitable, dans un souci de bonne technique législative, de fusionner les deux articles, en faisant référence, dans l'article 850-2, aux baux de 18 ans et plus en faisant disparaître une disposition défavorable aux preneurs et limitant, dans certains cas, l'indemnité due au

preneur d'un bail à long terme à la moitié de la dépense dont il a supporté la charge.

Votre Commission vous propose, enfin, d'accorder un avantage supplémentaire au preneur en allongeant les durées d'amortissement dépassant la date de l'expiration du bail, de telle sorte qu'un plus grand nombre de travaux puissent être effectués en application de cet article.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p><i>Art. 851</i> — 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><i>Art. 17 bis</i> (nouveau).</p> <p>La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 851 du Code rural est ainsi modifiée :</p>	<p><i>Art. 17 bis</i> (nouveau).</p> <p>Alinéa sans modification.</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>« S'il apparaît que le preneur est en droit de prétendre à une indemnité et si celle-ci n'a pas été définitivement fixée six mois 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 qui, nonobstant toute opposition ou appel, doit être</p>

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
			<i>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. »</i>

**Observations :**

Résultant d'un amendement de séance à l'Assemblée Nationale, l'article 17 *bis* stipule qu'en cas de validation d'un congé pour reprise, le preneur ne peut être contraint de quitter les lieux si le bailleur n'a pas payé ou consigné l'indemnité pour améliorations qui lui est due, ou fait juger qu'il n'est redevable d'aucune indemnité.

La nécessité d'un paiement aussi rapide que possible de l'indemnité au preneur sortant n'est nullement contestable. La texte adopté par l'Assemblée Nationale n'en présente pas moins, dans son principe comme dans ses conséquences, des difficultés considérables.

Dans son principe, en créant en quelque sorte un droit de rétention sur le bien loué au profit des preneurs, comme en matière de loyers commerciaux, il amorce, comme l'article 9, une sorte de « propriété culturale » analogue à la propriété commerciale. Nous renverrons, à cet égard, aux observations formulées ci-dessus à l'occasion de l'article 9.

D'autre part, dans ses conséquences, il peut non seulement ne pas aboutir au paiement rapide de l'indemnité due, mais encore faire durer pendant des années une situation d'incertitude préjudiciable tant au preneur qu'au bailleur.

Il est bien évident, en effet, qu'un conflit sur le montant de l'indemnité due au preneur risque, pour peu que l'affaire aille en appel, voire en cassation, de se prolonger pendant des années, au cours desquelles le preneur sortant ne pourra cultiver que de façon précaire, tandis que son successeur, plus défavorisé encore, devra attendre indéfiniment son entrée dans les lieux.

Une telle situation est trop malsaine pour qu'il soit possible de s'en accommoder.

C'est pourquoi votre Commission vous propose, là encore, une méthode simple et rapide permettant la fixation d'une indemnité provisionnelle selon la procédure des référés et dans des conditions de délais telles qu'elle pourra, dans tous les cas, aboutir avant l'expiration du bail, le bailleur étant tenu de verser ou de consigner le montant de cette indemnité dans le mois suivant sa fixation et le preneur étant en droit, en cas de consignation, d'en exiger le versement dès son départ des lieux.

Il convient de rappeler, au surplus, que le recours à la procédure des référés est, en cette matière, parfaitement conforme au décret du 17 décembre 1973, qui a complété l'article 73 du décret du 9 septembre 1971 pour préciser que, en matière de référés, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal peut accorder une provision au créancier.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
Art. 851 cf. art. 17 bis ci-dessus.	<p style="text-align: center;">Art. 18.</p> <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 style="text-align: center;">Art. 18.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Lorsque l'indemnité...  ... entrant. Dans ce cas les dispositions du second alinéa de l'article 847-1 du présent Code ne sont pas applicables et l'indemnité qui sera due...  preneur sortant. »</p>	<p style="text-align: center;">Art. 18.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Lorsque l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander soit une majoration du prix du bail, conformément à l'article 812, soit le remboursement par le preneur entrant des sommes ainsi versées. Dans ce cas, l'indemnité... » (le reste sans changement).</p>

**Observations :**

L'article 18 permet au bailleur ayant versé au preneur sortant une indemnité judiciairement fixée, de se la faire rembourser par le preneur entrant, ce dernier étant alors réputé, lorsqu'il quitte lui-même les lieux, y être entré à la date d'arrivée de son prédécesseur.

L'Assemblée Nationale n'a modifié cet article que pour préciser que, dans cette hypothèse, il n'y a pas lieu à majoration du prix du

bail conformément à l'article 847-1, deuxième alinéa. En fonction d'amendements précédemment examinés et ayant pour effet, d'une part, de transférer les dispositions de l'article 847-1 à l'article 812, relatif au prix du bail, et d'autre part, de préciser qu'il n'y aurait lieu à majoration de ce prix que si le bailleur a définitivement supporté la charge de l'indemnité au preneur sortant, il importe, à l'évidence, de supprimer l'adjonction apportée par l'Assemblée Nationale, devenue sans objet.

En ce qui concerne le fond même de cet article, votre Rapporteur s'est longuement interrogé sur le danger de légalisation des « pas de porte », et par là même, d'amorce de la propriété culturelle que, selon certains, il comporterait.

Mais le texte n'admet une telle procédure que lorsque le montant de l'indemnité est judiciairement fixé, ce qui exclut toute somme qui ne serait pas représentative d'une amélioration réellement effectuée.

D'autre part, le preneur entrant devant être indemnisé à sa sortie comme s'il était entré dans les lieux à la date d'arrivée du preneur sortant, il en résulte que les améliorations que représente la somme versée par lui, subiront les mêmes amortissements que si le preneur sortant était encore là.

L'amendement proposé par votre Commission est purement rédactionnel, et tend simplement à préciser plus clairement l'option entre la majoration du prix du bail ou le remboursement des améliorations par le preneur entrant, le choix de l'une de ces solutions excluant, à l'évidence, la possibilité pour le bailleur de réclamer le bénéfice de l'autre.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p>Art. 851-1. — Sont réputées non écrites toutes clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant par les dispositions précédentes. Toutefois, peut être fixée à forfait l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail.</p>			<p>Art. 18 bis (nouveau). « Dans l'article 851-1 du Code rural, après les mots : « ... au preneur sortant... », sont insérés les mots : « ... ou au bailleur... ».</p>

*Observations :*

L'article 18 bis (nouveau) que votre Commission vous propose d'introduire dans le dispositif du projet de loi, a simplement pour effet de combler une lacune.

Aux termes de l'article 851-1 du Code rural, « sont réputées non écrites toutes clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant par les dispositions précédentes ».

Or, lesdites dispositions précédentes, si elles confèrent essentiellement des droits au preneur sortant, en accordant aussi quelques-uns au bailleur.

Il n'y a nulle raison pour que celui-ci en soit privé, et, dans le souci d'équilibre qui anime à la fois le Gouvernement et le Parlement, il paraît nécessaire d'accorder également au bailleur le bénéfice de ce texte.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p><i>Art. 854.</i> — 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>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>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 com-</p>	<p>Art. 19.</p> <p>Le troisième alinéa de l'article 854 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</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</p>	<p>Art. 19.</p> <p>Sans modification</p>	<p>Art. 19.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Les dépenses...</p> <p>... supportées par le preneur, y compris la taxe régionale. A cet effet...</p>

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
munale de la contribution foncière des propriétés bâties et non bâties ou de l'impôt qui en tient lieu 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.	la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail. <i>A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième. »</i>		... les biens pris à bail. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième, et fait l'objet d'un recouvrement direct par les services compétents, sur l'indication par le bailleur du nom et de l'adresse du preneur et de la consistance des biens loués. »

*Observations :*

A la suite de la suppression des taxes destinées à pourvoir aux dépenses nécessitées par la voirie communale, et qui étaient à la charge des preneurs, l'article 8 de la loi n° 69-1263 du 31 décembre 1969 a modifié l'article 854 du Code rural pour mettre à la charge des preneurs une fraction de la part communale de la contribution foncière des propriétés bâties ou non bâties. Le même article précise qu'à défaut d'accord amiable, cette part est fixée au tiers.

Or, on assiste de plus en plus fréquemment à la constitution de syndicats ou de districts groupant plusieurs communes en vue de la réalisation de travaux de voirie : le budget de ces groupements étant alimenté en partie ou totalement par une part de la contribution foncière, la part revenant aux communes s'en trouve diminuée d'autant et parfois même supprimée.

Il semblerait logique et conforme à l'esprit de la loi du 31 décembre 1969 que, dans cette hypothèse, le preneur en place supporte également la part de la contribution foncière affectée au syndicat de communes.

L'application de ce principe se heurte toutefois à des difficultés pratiquement insurmontables lorsqu'il s'agit de groupement de communes à vocations multiples ou lorsqu'une même commune est affiliée à plusieurs groupements.

Ces difficultés jointes à l'impossibilité d'alourdir les travaux de confection des rôles d'impôts locaux conduisent à rechercher une règle de partage mieux adaptée à cette nouvelle situation, et portant sur l'ensemble de la contribution foncière, quelle que soit la collectivité au profit de laquelle elle est perçue.

On peut remarquer que la répartition de la contribution foncière entre les départements et les communes s'établit selon une proportion sensiblement constante chaque année et qui est de 1/3 pour le département et 2/3 pour la commune.

On obtiendrait donc un résultat sensiblement équivalent à celui qui avait été prévu par l'article 8 de la loi de 1969 en décidant que la contribution du preneur s'établit à 1/3 des 2/3, soit 2/9 de la contribution bâtie et non bâtie afférente aux biens loués. La part revenant au preneur se situerait ainsi entre le quart et le cinquième du total de la contribution foncière.

En optant pour le cinquième, le texte proposé par le Gouvernement est donc plus défavorable pour les bailleurs que le texte actuel.

Votre Commission s'est attachée à rechercher une solution plus équitable, et croit l'avoir trouvée dans la mise à la charge du preneur d'une part de la taxe régionale calculée à partir de la contribution foncière.

Il paraît opportun, d'autre part, pour éviter toute difficulté entre les parties, de prévoir, en dehors des cas où un accord amiable est intervenu, le recouvrement direct sur les preneurs des sommes mises à leur charge, sur une seule indication par le bailleur de leur identité et de la consistance des biens loués.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
<p><i>Art. 870-27.</i> — Pour les baux à ferme conclus ou renouvelés dans les conditions du présent chapitre, le 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.</p> <p>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</p>	<p><i>Art. 20.</i></p> <p>L'article 870-27 du Code rural est abrogé.</p>	<p><i>Art. 20.</i></p> <p>L'article 870-27 du Code rural est abrogé.</p> <p>Malgré cette abrogation, sont expressément maintenues les dispositions de l'article 793-2 -3° du Code général des impôts.</p>	<p><i>Art. 20.</i></p> <p>I. — <i>Les articles 870-27 et 870-28 du Code rural sont abrogés.</i></p> <p>II. — <i>Les dispositions des articles 793-2 (3°) et 793-1 (4°) du Code général des impôts sont applicables, quels que soient le prix du bail, et la date d'établissement de l'état des lieux, aux baux à long terme conclus antérieurement ou postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.</i></p> <p>III. — <i>Le deuxième alinéa de l'article 870-29 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</i></p>



Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

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 révision 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.

« Les dispositions contenues dans l'article 870-24 sont réputées d'ordre publics. »

*Observations :*

L'article 20 a pour objet d'abroger l'article 870-27 du Code rural, relatif au prix des baux à long terme.

Dès lors, en effet, que la « référence 1939 » est abandonnée pour les baux ordinaires, il n'a pas paru nécessaire au Gouvernement de maintenir pour les baux à long terme un régime particulier : le prix de ces baux pourra simplement, en application d'une des nouvelles dispositions proposées à l'article 812, être majoré en fonction de leur durée.

Au surplus, la mise en œuvre des dispositions de l'article 870-27 s'est révélée particulièrement malaisée, tant en raison de leur complexité qu'en fonction de l'hostilité manifestée à leur égard par diverses organisations agricoles.

Votre Rapporteur n'est, à dire vrai, pas absolument convaincu de l'opportunité de renoncer à l'application d'un système de fixation du prix des baux à long terme qui avait le mérite d'être basé sur la production moyenne à l'hectare dans la région considérée. Dans un souci de conciliation, il préfère renoncer à toute objection de principe, mais croit de son devoir d'évoquer certains problèmes d'application particulièrement délicats.

On sait, en effet, que les biens donnés à bail à long terme sont, en application de l'article 793-2, 3° du Code général des impôts,

évalués pour le quart seulement de leur valeur pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit.

Mais cet avantage est subordonné au fait que le prix du bail soit fixé conformément aux dispositions de l'article 870-27. C'est pourquoi l'Assemblée Nationale a cru devoir préciser que les dispositions de l'article 793-2, 3° du Code général des impôts sont expressément maintenues.

Votre Commission ne peut qu'approuver cette initiative, mais elle se demande si la rédaction adoptée est suffisamment explicite, notamment en ce qui concerne les baux à long terme conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, et qui ne donnaient lieu à l'exonération précitée que sous réserve d'un prix fixé conformément à l'article 870-27. Les textes réglementaires d'application de cet article n'étant publiés que dans un petit nombre de départements, les parties avaient recours, le plus souvent, à une clause fixant un fermage à titre provisionnel, et stipulant que le prix définitif serait déterminé en application desdits textes réglementaires d'application, lorsqu'ils seraient publiés.

Le fait qu'une telle clause donnait droit à l'exonération précitée, a été confirmé par une instruction de la direction générale des impôts du 2 mars 1971. Mais il va de soi qu'elle ne saurait recevoir application dans l'avenir, puisque nul texte d'application de l'article 870-27 ne verra désormais le jour : il semble que les parties devront, en conséquence, fixer définitivement le prix de ces baux en fonction des dispositions nouvelles de l'article 812, et il serait souhaitable que le Gouvernement veuille bien, en séance publique, donner toutes précisions utiles sur ce point.

Mais, en tout état de cause, les textes fiscaux étant d'interprétation stricte, aucune équivoque ne doit demeurer sur le fait que cette procédure ne mettra pas obstacle à l'application des avantages fiscaux précités à tous les baux à long terme, quelle que soit la date à laquelle ils ont été conclus. Il est donc indispensable que le texte de la loi soit à cet égard aussi précis que possible, ce qui ne semble pas le cas de la rédaction adoptée par l'Assemblée Nationale.

Celle-ci doit, d'autre part, être complétée sur deux points.

En premier lieu, il importe de viser également l'article 793-1, 4° du Code général des impôts, prévoyant un avantage fiscal analogue au profit des Groupements Fonciers Agricoles, cet avantage fiscal étant précisément lié à la conclusion par ces groupements de baux à long terme.

En second lieu, le même problème se pose à propos de l'état des lieux, dont l'existence constitue également une des conditions

du bénéfice de ces avantages fiscaux, et dont les modalités d'établissement se trouvent modifiées par l'article 5 *bis* ci-dessus. Là encore, une précision ne paraît nullement superflue.

Enfin, pour des raisons de pure coordination, il convient d'abroger l'article 870-28, rendu inutile par la nouvelle rédaction proposée par votre Commission à l'article 17 et, d'autre part, de faire disparaître, à l'article 870-29 du Code rural, une référence à l'article 870-27, dont l'abrogation est demandée par le Gouvernement.

Votre Commission insiste tout particulièrement sur la nécessité d'adopter cet article dans la rédaction qu'elle propose.

Au cas où ces modifications ne seraient pas acceptées, elle se verrait dans l'obligation de proposer, afin que nul ne puisse être privé des avantages fiscaux auxquels il a droit, le rejet pur et simple de cet article, ce rejet entraînant le maintien de l'article 870-27 et, par là-même, des avantages qui y sont attachés.

Texte en vigueur  
Code rural

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale

Proposition  
de la Commission

Art. 21.

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.

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

Art. 21.

*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.*

Alinéa sans modification.

Art. 21.

La présente loi...

...de la présente loi. *Sauf accord contraire des parties, les baux conclus ou renouvelés avant cette entrée en vigueur resteront régis par les dispositions antérieures à cet article.*

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
	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.		

*Observations :*

L'article 21 prévoit que les dispositions nouvelles seront applicables aux baux en cours, sauf en ce qui concerne les modifications apportées à l'article 811 au sujet du droit de reprise.

Il comporte, d'autre part, dans son second alinéa, des dispositions favorables aux jeunes agriculteurs bénéficiaires d'une cession de bail, en stipulant que lors du renouvellement, le bail renouvelé sera considéré comme un nouveau bail — donc sans reprise triennale ou sexennale — si la cession a été effectuée moins de six ans avant l'expiration du bail cédé.

Votre Commission n'a pas d'objection de principe à formuler à ces dispositions, et ne vous propose qu'un amendement de coordination, ayant pour objet de préciser que, jusqu'à l'expiration des baux en cours, les dispositions actuelles de l'article 811 leur restent applicables, ce qui ne semble pas aller de soi, puisqu'elles sont par ailleurs abrogées. Il convient de l'indiquer expressément, pour éviter tout vide juridique.

Texte en vigueur Code rural	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Proposition de la Commission
	<p>Art. 22.</p> <p>La présente loi entrera en vigueur le premier jour du neuvième mois qui suivra celui de sa publication au <i>Journal officiel</i> de la République française, sous réserve de la publication des décrets nécessaires à son application.</p>	<p>Art. 22.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 22.</p> <p>Sans modification</p>

*Observations :*

L'article 22 prévoit que la loi nouvelle 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, c'est-à-dire la fixation des nouveaux barèmes régissant le prix des baux.

On pourrait légitimement s'étonner de cette mise en application fractionnée de la loi nouvelle. Force est de constater, toutefois, que c'est le seul moyen d'assurer, dans chaque département, la simultanéité de l'application d'une réforme comportant pour les preneurs des avantages dont la contrepartie réside, pour les bailleurs, dans l'augmentation du prix du bail.

Aussi votre Commission vous propose-t-elle d'adopter cet article sans modification.

\*  
\*\*

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve des amendements ci-après, votre Commission vous demande d'adopter le présent projet de loi, adopté par l'Assemblée Nationale.

## AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

### Article premier.

#### **Amendement :**

Rédiger comme suit l'avant-dernier alinéa de cet article :

« Le conjoint du preneur décédé, ainsi que ses ascendants et ses descendants âgés d'au moins 16 ans, au profit desquels le bail continue en vertu de l'article 831, alinéa 1, 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 d'exercice du droit. »

#### **Amendement :**

Dans le dernier alinéa de cet article,

après les mots :

« ... le bénéficiaire... »

insérer les mots :

« ... ou, dans le cas prévu au troisième alinéa ci-dessus, le descendant subrogé... »

### Article premier *bis* (nouveau).

#### **Amendement :**

Supprimer cet article.

### Art. 2.

#### **Amendement :**

Rédiger comme suit le texte modificatif proposé pour l'article 796 du Code rural :

« Art. 796. — Après avoir été informé par le propriétaire de son intention de vendre, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au preneur bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et modalités de la vente projetée, ainsi que, dans l'hypothèse prévue au dernier alinéa du présent article, les nom et domicile de la personne qui se propose d'acquérir.

« Cette communication vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenus. Les dispositions de l'article 1589, alinéa premier, du Code civil, sont applicables à l'offre ainsi faite.

« Le preneur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier pour faire connaître, dans les mêmes formes, au propriétaire vendeur, son refus ou son acceptation de l'offre aux prix, charges et conditions communiqués avec indication des nom et domicile de la personne qui exerce le droit de préemption. Sa réponse doit être parvenue au bailleur dans le délai de deux mois ci-dessus visé, à peine de forclusion, son silence équivalant à une renonciation au droit de préemption.

« En cas de préemption, celui qui l'exerce bénéficie alors d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure à lui faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet.

« 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. »

---

### Art. 3.

#### **Amendement :**

Rédiger comme suit le texte modificatif proposé pour l'article 797 du Code rural :

« Art. 797. — Dans le cas où, au cours du délai de deux mois prévu à l'article précédent, 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 preneur bénéficiaire du droit de préemption. Le délai de deux mois dont profite celui-ci pour faire valoir son droit de préemption aux nouvelles conditions est alors augmenté de quinze jours.

« Dans le cas où, après l'expiration du délai de deux mois visé à l'article précédent, le propriétaire entend modifier ses prétentions, ou lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'étant pas réalisée, il persiste dans son intention de vendre, il est tenu de renouveler la procédure prévue à l'article précédent. »

---

### Art. 4.

#### **Amendement :**

Rédiger comme suit le texte modificatif proposé pour l'article 799 du Code rural :

« Art. 799. — Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, le preneur bénéficiaire du droit de préemption doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, vingt jours au moins avant la date de l'adjudication, soit par le notaire chargé de la vente, soit en cas de vente poursuivie devant le tribunal, par le secrétaire-greffier en chef dudit tribunal.

« Il lui est accordé un délai de vingt jours à compter de celui de l'adjudication, pour faire connaître au notaire chargé de la vente ou en cas

de vente poursuivie devant le tribunal, au secrétaire-greffier en chef dudit tribunal, sa décision de faire valoir son droit de préemption. L'exercice du droit de préemption, soit par le preneur lui-même, soit par un descendant dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article 793, emporte pour lui substitution pure et simple à l'adjudicataire. La déclaration de substitution, qui doit comporter l'indication de la personne exerçant le droit de préemption, est faite par acte authentique ou 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.

« La déclaration de surenchère est dénoncée au preneur dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudication. Le preneur peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère.

« Lorsque, dans le délai prévu à l'alinéa précédent, l'adjudicataire a fait connaître au bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier de justice, ou par déclaration insérée dans le procès-verbal de l'adjudication, son intention de ne pas user de son droit de reprise au cours d'une période déterminée, le preneur qui n'a pas fait valoir 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. »

---

Art. additionnel 5 bis A (nouveau).

**Amendement :**

Insérer, après l'article 5, un article additionnel 5 bis A (nouveau) ainsi rédigé :

« Le début du dernier alinéa de l'article 800 du Code rural est modifié comme suit :

« Au cas où le droit de préemption n'aurait pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations autres que celles prévues à l'article 798 dont le bailleur est tenu en application de la présente section, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant les tribunaux paritaires... » (*Le reste sans changement.*)

---

Art. 5 bis (nouveau).

**Amendement :**

Rédiger comme suit le texte modificatif proposé pour le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 809 du Code rural :

« Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans les trois mois suivant celle-ci. Passé ce délai de trois mois ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente... » (*Le reste sans changement.*)

---

Art. 6.

**Amendement :**

Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Toutefois, au moment d'un renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise pouvant être exercée à l'expiration



de la seconde période triennale suivant le premier renouvellement et de chacune des périodes triennales ultérieures au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés qui devront exploiter personnellement dans les conditions prévues à l'article 845 du présent Code.

**Amendement :**

Rédiger comme suit le troisième et le quatrième alinéas de cet article :

« Lorsqu'une clause de reprise en cours de bail figure dans le bail initial ou le bail renouvelé, elle ne peut s'exercer que dans les conditions prévues à l'alinéa qui précède, sauf s'il s'agit d'un bail conclu ou renouvelé au nom d'un propriétaire ou d'un copropriétaire mineur, qui peut, à compter de sa majorité ou de son émancipation, exciper à son profit de la clause inscrite dans le bail à l'expiration de chaque période triennale en vue d'exploiter personnellement dans les conditions susvisées.

« Le propriétaire qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins à l'avance dans les formes prescrites à l'article 838. »

**Amendement :**

Rédiger comme suit les deux derniers alinéas de cet article :

« Aucune reprise 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 d'un ou plusieurs descendants du bailleur, ceux-ci peuvent exercer la reprise en cours de bail à leur profit, ou à celui de l'un d'entre eux, dans les conditions prévues aux alinéas 2 et 3 ci-dessus. »

---

Art. 7.

**Amendement :**

Dans le deuxième alinéa du II de cet article, après les mots :

« ... des bâtiments d'habitation et d'exploitation »,

insérer les mots :

« ..., de la qualité des sols... »

**Amendement :**

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

« Cette quantité doit être comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative après avis de commissions consultatives paritaires départementales et, le cas échéant, régionales et nationale, dans des conditions... » (*Le reste sans changement.*)

**Amendement :**

Dans le cinquième alinéa du II de cet article, après les mots :

« ... de droit public,... »

insérer les mots :

« ... ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles 847 à 851-1,... »

**Amendement :**

Compléter *in fine* l'avant-dernier alinéa du II de cet article par les mots :

« ... s'il ne préfère renoncer à la location. »

---

Art. 8.

**Amendement :**

Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

« En cas de vente de parcelles visées au premier alinéa ci-dessus en vue d'un changement de destination, le preneur ne peut exercer son droit de préemption, faute de pouvoir exploiter dans les conditions prévues à l'article 845, mais a la faculté d'exiger, à tout moment, de l'acquéreur, qu'il exerce sur ces parcelles son droit de résiliation. Le preneur bénéficie, dans cette hypothèse, de l'indemnité prévue au dernier alinéa du présent article. »

---

Art. 9.

**Amendement :**

Rédiger comme suit le texte modificatif proposé pour le dernier alinéa de l'article 830-1 du Code rural :

« Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en matière d'expropriation. Il ne peut... » (*Le reste sans changement.*)

---

Art. 10.

**Amendement :**

remplacer les mots :

« ... deux mois... »

par les mots :

« ... trois mois... »

**Amendement :**

Supprimer la dernière phrase du dernier alinéa de cet article.

---

Art. 12.

**Amendement :**

Rédiger comme suit la fin du premier alinéa du texte proposé pour l'article 836-1 du Code rural :

« ... le preneur peut, après en avoir averti le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et sous réserve des conditions prévues aux deux dernières phrases du deuxième alinéa de l'article 850, procéder soit au retournement de parcelles en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de procédés cultureux non prévus au bail. »

**Amendement :**

Dans le dernier alinéa de cet article, remplacer les mots :

« Lorsque ces opérations n'ont pas reçu l'agrément du bailleur... »

par les mots :

« Sauf clause ou convention contraire... »

---

**Art. 13.**

**Amendement :**

Compléter *in fine* comme suit le dernier alinéa de cet article :

« ... ni, en cas de copreneurs, lorsque l'un d'entre eux en a déjà bénéficié. »

---

**Art. additionnel 13 bis (nouveau).**

**Amendement :**

Insérer, après l'article 13, un article additionnel 13 bis (nouveau) ainsi rédigé :

Dans le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural, les mots :

« ... la reprise ne pourra être accordée... »

sont remplacés par les mots :

« ... le congé ne pourra être exécuté... »

---

**Art. 15.**

**Amendement :**

Remplacer les mots :

« ... de l'article 38... »

par les mots :

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

---

Art. 16.

**Amendement :**

I. — Remplacer les mots :

« ... s'il n'est pas agriculteur à titre principal ».

par les mots :

« ... s'il exerce l'une des activités visées à l'article 188-8 ».

II. — Supprimer en conséquence le dernier alinéa de cet article.

---

Art. additionnel 16 *bis* (nouveau).

Insérer, après l'article 16, un article additionnel 16 *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article 847-1 du Code rural est abrogé.

---

Art. additionnel 16 *ter* (nouveau).

Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 16 *bis*, un article additionnel 16 *ter* (nouveau) ainsi rédigé :

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.

**Amendement :**

Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 850-2 du Code rural :

« Art. 850-2. — Le preneur peut faire exécuter à ses frais ou exécuter lui-même, dans les conditions définies aux trois dernières phrases du deuxième alinéa de l'article 850, ainsi qu'aux deux derniers alinéas dudit article, 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, de quatre ans celle d'un bail de douze ans, de cinq ans celle d'un bail de quinze ans ou de six ans celle d'un bail de dix-huit ans ou plus. Toutefois, lorsqu'il n'a pas reçu congé dans le délai prévu à l'article 838 ou à l'article 870-25 (dernier alinéa), selon le cas, il est ajouté à la durée du bail en cours celle du nouveau bail y compris la prorogation de plein droit prévue à l'article 845 (deuxième alinéa). »

---

Art. 17 *bis* (nouveau).

**Amendement :**

Rédiger comme suit cet article :

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 six mois 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 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. »

---

Art. 18.

**Amendement :**

Rédiger comme suit le début du texte modificatif proposé pour l'article 851 du Code rural :

« Lorsque l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander soit une majoration du prix du bail, conformément à l'article 812, soit le remboursement par le preneur entrant des sommes ainsi versées. Dans ce cas, l'indemnité... » (*le reste sans changement*).

---

Art. additionnel 18 *bis* (nouveau).

**Amendement :**

Insérer, après l'article 18, un article additionnel 18 *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

Dans l'article 851-1 du Code rural, après les mots :

« ... au preneur sortant... »

sont insérés les mots :

« ... ou au bailleur... »

Art. 19.

**Amendement :**

Compléter *in fine* la première phrase du texte modificatif proposé pour le troisième alinéa de l'article 854 du Code rural par les mots :

« ... y compris la taxe régionale. »

**Amendement :**

Rédiger comme suit la deuxième phrase du dernier alinéa de cet article :

« A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième, et fait l'objet d'un recouvrement direct par les services compétents, sur l'indication par le bailleur du nom et de l'adresse du preneur et de la consistance des biens loués. »

---

Art. 20.

**Amendement :**

Rédiger comme suit cet article :

I. — Les articles 870-27 et 870-28 du Code rural sont abrogés.

II. — Les dispositions des articles 793-2 (3°) et 793-1 (4°) du Code général des impôts sont applicables, quels que soient le prix du bail, et la date d'établissement de l'état des lieux, aux baux à long terme conclus antérieurement ou postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

III. — Le deuxième alinéa de l'article 870-29 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions contenues dans l'article 870-24 sont réputées d'ordre public. »

---

Art. 21.

**Amendement :**

Compléter *in fine* le premier alinéa de cet article par la phrase suivante :

Sauf accord contraire des parties, les baux conclus ou renouvelés avant cette entrée en vigueur resteront régis par les dispositions antérieures de cet article.

---

## PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

### Article premier.

L'article 793 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 793. — 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.

« Il peut exercer personnellement ce droit, soit pour exploiter lui-même, soit pour 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.

« Il peut aussi subroger dans l'exercice de ce droit un descendant majeur ou mineur émancipé remplissant les conditions prévues à l'alinéa précédent.

« 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.

« Le conjoint du preneur décédé ainsi que ses descendants âgés d'au moins seize 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.

« Le droit de préemption ne peut être exercé si le bénéficiaire est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie totale supérieure à la superficie maximum définie à l'article 188-1 du présent Code. »

### Article premier bis (nouveau).

L'article 795 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 795. — 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.

« 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. »

### Art. 2.

L'article 796 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 796.* — 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.

« 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.

« Le preneur ainsi que les autres bénéficiaires du droit de préemption disposent 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, leur volonté ou leur refus d'acquérir le bien, aux prix, charges et conditions communiquées. Leur silence équivaut à un refus.

« 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'annulations de tout congé portant reprise avant l'expiration de cette période. »

### Art. 3.

Le premier alinéa de l'article 797 du Code rural est abrogé.



Art. 4.

L'article 799 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 799. — 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 au moins vingt jours avant la date de l'adjudication, 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.

« Il est accordé au titulaire du droit de préemption un délai de vingt 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.

« Lorsque, dans le délai prévu à l'alinéa précédent, l'adjudicataire a fait connaître 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. »

Art. 5.

Il est inséré entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 800 du Code rural un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« 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 personnellement à l'exploitation des biens du groupement, dans les conditions prévues aux alinéas 3 et suivants de l'article 845 du présent Code. »

Art. 5 bis (nouveau).

Le troisième alinéa de l'article 809 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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... »  
(*Le reste sans changement.*)

#### Art. 6.

Les alinéas 2 à 6 de l'article 811 du Code rural sont remplacés par les alinéas suivants :

« Toutefois, au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause 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.

« 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 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. »

#### 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, ainsi que la structure parcellaire du bien loué.

« 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, d'une Commission 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, 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 moins un dixième 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.

« 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.

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

#### Art. 8.

Les deux premiers alinéas de l'article 830-1 du Code rural sont remplacés par les dispositions suivantes :

« 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 n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols.

« En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols ou, lorsqu'existe un plan d'occupation des sols, en dehors des zones urbaines ci-dessus, la résiliation ne peut être exercée, à tout 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.

« 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. »

#### Art. 9.

Le dernier alinéa de l'article 830-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit en raison de son éviction. Il ne peut être contraint... » (*Le reste sans changement.*)

#### Art. 10.

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 consécutifs. Dans ce cas, il fixe la part du produit de la sous-location qui sera versée au vellement, 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 produit de la sous-location qui sera versée au bailleur par le preneur. »

Art. 11.

Le deuxième alinéa de l'article 835 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 d'être échangée. Cette part peut varier en fonction de la structure des exploitations mises en valeur par le preneur. Pour les fonds visés à l'article 38-2 du présent Code, elle ne peut être inférieure à la moitié de la surface totale du fonds loué.

« Les échanges visés au présent article ne peuvent porter sur la totalité du bien loué que si sa surface n'excède pas le cinquième de la superficie minimum d'installation définie à l'article 188-3, alinéa premier, du présent Code, compte tenu de la nature des cultures. »

Art. 11 *bis* (nouveau).

L'article 38-2 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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. »

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. 12 *bis* (nouveau).

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. »

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 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.

« 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. 14.

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

« 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 personnellement à l'exploitation des biens de ce groupement dans les conditions visées aux alinéas 3 et suivants du présent article. »

Art. 14 *bis* (nouveau).

L'alinéa 5 de l'article 845 du Code rural est ainsi rédigé :

« 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. »

#### Art. 15.

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 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 lieu dans le cadre des opérations d'échanges amiables effectuées 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. »

#### Art. 16.

Le dernier alinéa de l'article 846 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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, 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.

« 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. »

Art. 17.

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

« Art. 850-2. — Lorsqu'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 à ses frais ou 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 preneur peut entreprendre les travaux susvisés, compte tenu du renouvellement de son bail.

« 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. »

Art. 17 bis (nouveau).

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. »

Art. 18.

L'article 851 du Code rural est complété par l'alinéa suivant :

« 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, les dispositions du second alinéa de l'article 847-1 du présent Code ne sont pas applicables et 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. »



Art. 19.

Le troisième alinéa de l'article 854 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième. »

Art. 20.

L'article 870-27 du Code rural est abrogé.

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

Art. 21.

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.

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.

Art. 22.

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.