

N° 440

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 juin 1979

RAPPORT

FAIT

Au nom de la Commission des Lois Constitutionnelles de Législation du Suffrage Universel du Règlement et d'Administration Générale (1) sur la proposition de loi ADOPTÉE AVEC MODIFICATION PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE en deuxième lecture, tendant à permettre l'adhésion des preneurs de baux à ferme à des sociétés d'exploitation agricole.

Par M. Paul GIROD.

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Louis Virapoullé, Yves Estève, vice-présidents ; Charles de Cuttoli, Charles Lederman, Pierre Salvi, Paul Girod, secrétaires ; Armand Bastit Saint-Martin, Roger Boileau, Philippe de Bourgoing, Pierre Carous, Lionel Cherrier, Félix Ciccolini, Etienne Dailly, Jacques Eberhard, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Pierre Jourdan, Robert Lacoste, Jacques Larché, Pierre Marcihacy, Jean Nayrou, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pillet, Mlle Irma Rapuzzi, MM. Roger Romani, Marcel Rudloff, Pierre Schiélé, Franck Sérusclat, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud, Lionel de Tinguy.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale : 1^{re} lecture 454, 1016 et in-8° 156
2^e lecture 1113, 1185 et in-8° 197

Sénat : 1^{re} lecture 311, 356 ; et in-8° 101 (1978-1979)
2^e lecture 433 (1978-1979)

Exploitations agricoles : Sociétés civiles - Sociétés civiles d'exploitation agricole - Baux ruraux - Code rural.

Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de loi, votée en première lecture par l'Assemblée Nationale le 2 mai 1979 et par le Sénat le 6 juin de la même année, vient d'être examinée à nouveau par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture le 25 juin 1979. Elle tend, rappelons-le, à permettre aux preneurs de baux ruraux d'exploiter au sein d'une société les biens faisant l'objet d'un bail.

Pour l'essentiel, l'Assemblée Nationale est revenue à son texte initial, et ne paraît guère s'être appesantie sur certains des arguments avancés par le Sénat. Les points de désaccord qui subsistent entre les deux assemblées sont les suivants :

- alors que le Sénat entendait viser toutes les sociétés, l'Assemblée Nationale a ajouté le mot « immatriculées » ce qui exclut du champ d'application du texte non seulement les sociétés en participation et les sociétés de fait, mais encore toutes les sociétés constituées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 4 janvier 1979 et qui n'ont pas jugé opportun de s'immatriculer. En effet, aux termes de l'article 4 (4^e alinéa) de ladite loi, les sociétés constituées antérieurement à son entrée en vigueur conservent le bénéfice de la personnalité morale sans être tenues de s'immatriculer. Simplement, leur immatriculation peut être requise par le ministère public ou par tout intéressé.

- L'Assemblée Nationale a substitué aux mots « constituées entre personnes physiques » les mots « composées d'exploitants agricoles à titre principal ».

- Elle a, d'autre part, supprimé les garanties prévues par le Sénat au profit des bailleurs : notification de la composition de la société, solidarité des associés avec le preneur.

- A l'obligation faite à tous les associés de participer à l'exploitation du bien loué a été substituée celle de participer à celle de l'ensemble des biens sociaux.

- Enfin, a été abrogé le dernier alinéa de l'article 8 de la loi du 8 août 1962, concernant l'adhésion à un G.A.E.C. d'un preneur à métayage dont le bail a été converti en fermage depuis moins de trois ans.

Certaines de ces modifications, d'importance secondaire, peuvent être admises dans un souci de conciliation. Tel est le cas de la suppression du dernier alinéa de l'article 8 de la loi du 8 août 1962, qui vise une hypothèse tout à fait exceptionnelle.

Tel est également le cas de l'obligation pour les associés de participer à la mise en valeur non seulement du bien loué, mais encore de l'ensemble des autres biens exploités par la société. C'est dans un souci de rigueur juridique que le Sénat s'en était tenu aux biens compris dans le bail, le propriétaire n'étant nullement concerné par le sort des autres biens sociaux. Ceci étant, l'ensemble étant appelé à faire l'objet d'une exploitation commune, la modification apportée par l'Assemblée Nationale est dénuée d'incidence pratique et son adoption, si elle ne présente guère d'utilité, ne paraît pas davantage comporter d'inconvénients.

En revanche, il semble difficile de se rallier aux autres amendements adoptés par l'Assemblée Nationale dont certains paraissent fondés sur une analyse juridique contestable. Tel est le cas, en particulier, de la suppression de l'application du texte aux sociétés en participation et aux sociétés de fait, motif pris que celles-ci n'auraient point d'effet à l'égard des tiers. Or, il suffit, pour se convaincre du contraire, de lire l'article 1872-1 du Code civil aux termes duquel :

« Chaque associé contracte en son nom personnel et est seul engagé à l'égard des tiers.

« Toutefois, si les participants agissent en qualité d'associés au vu et au su des tiers, chacun d'eux est tenu à l'égard de ceux-ci des obligations nées des actes accomplis en cette qualité par l'un des autres, avec solidarité, si la société est commerciale, sans solidarité dans les autres cas.

« Il en est de même de l'associé qui, par son immixtion, a laissé croire au cocontractant qu'il entendait s'engager à son égard, où dont il est prouvé que l'engagement a tourné à son profit.

« Dans tous les cas, en ce qui concerne les biens réputés indivis en application de l'article 1872 (alinéas 2 et 3), sont applicables dans les rapports avec les tiers, soit les dispositions du chapitre VI du titre 1^{er} du livre III du présent code, soit, si les formalités prévues à l'article 1873-2 ont été accomplies, celles du titre IX bis du présent livre, tous les associés étant alors, sauf convention contraire, réputés gérants de l'indivision. »

Le Sénat avait, d'autre part, déjà répondu par avance à un autre argument invoqué par l'Assemblée Nationale, selon lequel ces sociétés seraient de nature à entraîner des fraudes au détriment du bailleur. Tel était l'objet des dispositions obligeant le preneur à tenir informé ce dernier de leur

composition, et instituant une solidarité entre le preneur et les autres associés, toutes garanties que l'Assemblée Nationale n'a pas cru nécessaire de maintenir, alléguant la lourdeur de ces formalités, alors qu'en fait elles n'excèdent guère les obligations de publicité pesant déjà sur toutes les sociétés immatriculées.

Rien ne semble s'opposer, en conséquence, au rétablissement de ces dispositions, de telle sorte que la loi s'applique aux sociétés de fait, particulièrement nombreuses en agriculture, et seules susceptibles de régler certains problèmes familiaux, sans pour autant porter atteinte aux droits des propriétaires, dont les représentants ont d'ailleurs donné leur accord à la rédaction précédemment votée par le Sénat.

Il paraît impossible, d'autre part, de se rallier à la substitution par l'Assemblée Nationale des mots « composée d'exploitants agricoles à titre principal » aux mots « constituée entre personnes physiques ».

En effet, ainsi que cela avait été précisé en première lecture, la notion d'exploitant agricole à titre principal, qui n'est pas juridiquement définie, risque d'entraîner un contentieux gravement préjudiciable aux intérêts des preneurs. Elle ne confère, pour autant, aucune garantie de participation à l'exploitation, une même personne pouvant être exploitant agricole dans une région et détenir des intérêts dans une société dont l'activité se situe dans un département très éloigné.

En revanche, la suppression de la référence aux personnes physiques est de nature à permettre une agriculture de façade dans la mesure où elle permet la participation d'un associé personne morale ayant la qualité d'exploitant agricole à titre principal, mais dont les membres – personnes physiques ou morales – peuvent eux-mêmes ne pas être agriculteurs.

Il paraît donc indispensable d'en revenir, également sur ce point, au texte du Sénat.

C'est sous le bénéfice de ces observations que votre Commission unanime vous demande d'adopter les amendements ci-après.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture	Proposition de la Commission
<p>Proposition de loi tendant à permettre l'adhésion des preneurs de baux à ferme à des sociétés.</p> <p align="center">Article premier</p> <p>L'article 834 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. 834. – A la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, le preneur qui fait partie d'une société à objet exclusivement agricole et constituée entre personnes physiques peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.</p>	<p>Proposition de loi tendant à permettre l'adhésion des preneurs de baux à ferme à des sociétés <i>d'exploitation agricole</i></p> <p align="center">Article premier</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p><i>« Art. 834. – A la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, le preneur qui fait partie d'une société immatriculée à objet exclusivement agricole composée d'exploitants agricoles à titre principal peut mettre à la disposition de celle-ci...</i></p> <p>... à l'attribution de parts.</p>	<p align="center">sans modification</p> <p align="center">Article premier</p> <p align="center">Alinéa sans modification</p> <p align="center"><i>Rétablissement du texte voté en première lecture par le Sénat.</i></p>

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture	Proposition de la Commission
<p>« L'avis adressé au bailleur doit, à peine de nullité, indiquer les noms, prénoms et domiciles des associés, les parcelles sur lesquelles s'exerce l'activité de la société, la durée de celle-ci, sa forme et son objet. Le preneur doit en outre, dans les deux mois et à peine de résiliation du bail, aviser le bailleur dans les mêmes formes de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus énumérés, ainsi que du fait qu'il cesse de faire partie de la société, ou de mettre le bien loué à la disposition de celle-ci.</p> <p>« Le preneur, qui reste seul titulaire du bail, doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué, en participant sur les lieux aux travaux à façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Tous les autres associés doivent se conformer à la même obligation. Nonobstant toute stipulation contraire, le preneur peut mettre fin à tout moment à la mise à disposition si l'un ou plusieurs de ceux-ci cessent de remplir cette condition. Le bail ne peut être résilié que si cette situation a persisté plus d'un an après que le bailleur a mis le preneur en demeure de la régulariser. Ce délai est porté à deux ans en cas de décès de l'un des associés. Il peut en outre, en cas de force majeure, être prolongé par le tribunal paritaire.</p>	<p><i>Alinéa supprimé</i></p> <p>« Le preneur...</p> <p>... de l'exploitation. <i>Tous les membres de la société sont tenus de participer à la mise en valeur des biens qu'elle exploite dans les mêmes conditions.</i> Nonobstant...</p> <p>... par le tribunal paritaire.</p>	<p><i>Rétablissement du texte voté en première lecture par le Sénat.</i></p> <p>Alinéa sans modification.</p>

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture	Proposition de la Commission
<p>« Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Toutefois, la société, ainsi que les autres associés, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.</p> <p>« L'agrément personnel du bailleur est nécessaire en cas de métayage; le preneur doit convenir préalablement avec lui et avec la société de la manière dont il sera fait application au bien loué des articles 819 à 825 du présent code.</p> <p align="center">Art. 2</p> <p align="center">Supprimé</p>	<p>« Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Toutefois, la société est tenue solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.</p> <p align="center">Alinéa sans modification.</p> <p align="center">Art. 2</p> <p align="center"><i>Le dernier alinéa de l'article 8 de la loi n° 62-917 du 8 août 1962 est abrogé.</i></p> <p align="center">Art. 3</p>	<p align="center"><i>Rétablissement du texte voté en première lecture par le Sénat.</i></p> <p align="center">Alinéa sans modification.</p> <p align="center">Art. 2</p> <p align="center">Sans modification.</p>
<p>..... Conforme</p>		

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

Article premier

Amendement : Remplacer le texte proposé pour le premier alinéa de l'article 834 du Code rural par les dispositions suivantes :

« Art. 834 - A la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, le preneur qui fait partie d'une société à objet exclusivement agricole et constituée entre personnes physiques peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.

« L'avis adressé au bailleur doit, à peine de nullité, indiquer les noms, prénoms et domiciles des associés, les parcelles sur lesquelles s'exerce l'activité de la société, la durée de celle-ci, sa forme et son objet. Le preneur doit en outre, dans les deux mois et à peine de résiliation du bail, aviser le bailleur dans les mêmes formes de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus énumérés, ainsi que du fait qu'il cesse de faire partie de la société, ou de mettre le bien loué à la disposition de celle-ci. »

Amendement : Rédiger comme suit la deuxième phrase du texte proposé pour le troisième alinéa de l'article 834 du Code rural :

« Toutefois, la société, ainsi que les autres associés, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail. »