

N° 176

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1965-1966

Annexe au procès-verbal de la séance du 7 juin 1966.

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*tendant à compléter le statut du fermage en ce qui concerne
les améliorations pouvant être apportées par les preneurs,*

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation,
du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale.)

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 846, 1554 et In-8° 493.

L'Assemblée Nationale a adopté, en première lecture, la proposition de loi dont la teneur suit :

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Les alinéas 3 et 4 de l'article 809 du Code rural sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède 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 et, parcelle par parcelle, l'état des terres et leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens selon les techniques culturales employées jusqu'alors. »

Art. 2.

..... Supprimé

Art. 3.

L'article 847 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 847. — Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur.

« Cette indemnité est également due par le bailleur cédant, en cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, ayant donné lieu à l'exercice du droit de préemption.

« A cet effet, la demande d'indemnité devra être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, dans les délais impartis au preneur pour exercer son droit de préemption, à l'officier ministériel chargé de la vente. »

Art. 3 bis (nouveau).

Il est inséré, après l'article 847 du Code rural, un article 847-1 ainsi rédigé :

« Art. 847-1. — Le bailleur qui a payé l'indemnité peut en obtenir le remboursement en tout ou en partie, 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 dont il a remboursé l'indemnité. Pour permettre le paiement de l'indemnité, le crédit agricole pourra accorder des prêts spéciaux à long terme aux bailleurs qui en feront la demande.

« Au cas où le bailleur ne s'estimerait pas en mesure de payer l'indemnité au preneur sortant, celui-ci pourra céder au preneur entrant son droit à l'indemnité qu'il a sur le bailleur, avec l'accord de ce dernier. »

Art. 4.

Le deuxième alinéa de l'article 848 du Code rural est ainsi rédigé :

« 1° En ce qui concerne les bâtiments, l'indemnité est égale à la somme que coûteraient les travaux au moment de l'expiration du bail, déduction faite de l'amortissement correspondant à la vétusté et des subventions qui ont été ou auraient pu être perçues par le preneur dans le cadre de la législation sur l'habitat et l'équipement. Ces subventions sont calculées à la valeur qu'elles auraient au moment de l'expiration du bail. Toutefois, il n'est pas tenu compte des dépenses ayant un caractère somptuaire. »

Art. 4 bis (nouveau).

Le troisième alinéa (2°) de l'article 848 du Code rural est ainsi rédigé :

« 2° En ce qui concerne les plantations ou ouvrages incorporés au sol, indépendants des bâtiments, l'indemnité est égale à la somme

que coûteraient les travaux au moment de l'expiration du bail, déduction faite de l'amortissement correspondant à la vétusté et des subventions calculées comme au 1° du présent article. Le preneur perçoit en outre une indemnité égale à l'augmentation pour neuf ans de la valeur locative du fonds, résultant de ces améliorations. »

Art. 4 *ter* (nouveau).

Le premier alinéa du paragraphe 3° de l'article 848 du Code rural est ainsi rédigé :

« 3° En ce qui concerne les améliorations culturales ou foncières, ainsi que les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture ayant entraîné une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 15 p. 100, l'indemnité est, nonobstant tout forfait antérieurement convenu à l'égard des travaux de transformation ci-dessus visés, égale au montant des dépenses faites par le preneur, déduction faite des subventions que ce dernier a obtenues ou aurait pu obtenir, dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ. »

Art. 5.

Le dernier alinéa de l'article 848 du Code rural est abrogé.

Art. 6.

L'article 850 du Code rural est complété par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation aux dispositions prévues à l'alinéa ci-dessus, donneront lieu à indemnité les améliorations ou travaux effectués par le preneur sans autorisation préalable du propriétaire et figurant sur une liste dressée par la Commission consultative des baux ruraux, pour les diverses régions naturelles du département et compte tenu de la structure et de la vocation des exploitations. Cette liste comprendra ceux dont la nécessité est reconnue par tous et, notamment, l'installation de l'électricité, la création de points d'eau et l'installation de l'eau, la participation à un drainage collectif, la construction de plates-formes à fumier, de fosses à purin et, dans la limite maximum des conditions de salubrité exigées pour l'octroi de l'allocation-

logement, l'aménagement raisonnable de l'habitat. Ces travaux devront être réalisés par le preneur dans les conditions les plus économiques et présenter pour l'exploitation considérée un caractère d'utilité certaine, compte tenu de sa structure et de sa rentabilité foncière normale. Deux mois au moins avant l'exécution de ces travaux, le preneur devra en communiquer au bailleur le devis descriptif et estimatif, par lettre recommandée avec accusé 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 d'un mois à peine de forclusion, en cas de désaccord sur le bien-fondé des travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution. L'indemnité ne pourra en aucun cas être supérieure à la valeur vénale du fonds loué. »

Art. 7.

L'article 182 du Code rural est ainsi rédigé :

« *Art. 182.* — Le fermier qui désire effectuer des travaux d'amélioration dans les conditions prévues à l'article 850 ci-dessous, peut bénéficier à cet effet de l'aide financière de l'Etat. »

Art. 8 (nouveau).

Pour les améliorations antérieures à la promulgation de la présente loi, leur utilité restante donnera lieu à indemnisation selon les termes prévus par cette loi.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 3 juin 1966.

Le Président,

Signé : Jacques CHABAN-DELMAS.