

PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT

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

Le Sénat a modifié, en première lecture, la proposition de loi adoptée par l'Assemblée Nationale, en première lecture, dont la teneur suit :

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 les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance. Passé ce délai

Voir les numéros :

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

Sénat : 176 (1965-1966) et 207 (1966-1967).

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, selon les techniques culturales employées jusqu'alors. »

.....

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.

« Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Par dérogation à l'article 854, leur indemnisation est fixée conformément à l'article 848.

« En cas de vente par adjudication du bien loué, le cahier des charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations qui y ont été apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles 848 à 850 ci-dessous. »

Art. 3 bis.

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

« Art. 847-1. — Le bailleur peut obtenir du preneur entrant le paiement de l'indemnité due au preneur sortant au titre des améliorations effectuées par ce dernier ou de certaines d'entre elles seulement. 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 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 exiger du preneur entrant, tant pour les améliorations ayant fait l'objet d'une indem-

nité dont il a supporté la charge, que pour celles réalisées directement par lui, une majoration du prix du bail correspondant à l'accroissement de la productivité de l'exploitation et, s'il y a lieu, à l'amélioration des bâtiments d'habitation. »

Art. 4.

L'article 848 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 848. — L'indemnité est fixée comme suit :

« 1° En ce qui concerne les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, l'indemnité est égale au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution. Toutefois, dans des conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat, il pourra, pour certaines catégories de bâtiments ou d'ouvrages, être fixé par arrêté préfectoral, après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux, des tables d'amortissement déterminées à partir d'un barème national. En tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation ;

« 1° bis. En ce qui concerne les bâtiment d'habitation, l'indemnité est égale au coût des travaux à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution. Elle n'est

due que pour les travaux visés par la loi n°
du relative à l'amélioration
de l'habitat et les textes pris pour son application,
et dans la mesure où les aménagements effectués
sont ou demeurent aptes à leur destination ;

« 2° En ce qui concerne les plantations entraînant une augmentation de la productivité du bien loué, l'indemnité est basée sur la somme que coûteraient les travaux à l'expiration du bail, majorée du montant des frais engagés par le preneur pendant la période écoulée entre la date où les plantations ont été effectuées et celle à laquelle elles sont entrées en production, cette somme pouvant être réduite en fonction de la nature des plantations, de leur qualité et de leur âge. Lorsque les plants ont été fournis par le bailleur, il n'est pas tenu compte de la main-d'œuvre, sauf convention ou usage contraire ;

« 3° En ce qui concerne les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturelles résultant de la mise en œuvre de techniques de culture dont la pratique entraîne une augmentation de la production, ainsi que les améliorations foncières visées à l'article 836, l'indemnité est égale à la somme que coûteraient, à l'expiration du bail, les travaux faits par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, déduction faite de l'amortissement, dont la durée ne peut excéder 18 ans.

« Les travaux visés au présent article qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faits au juste prix ne donnent lieu à indemnité que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix. La part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité. »

Art. 4 bis.

(Devient art. 4, § 2°.)

..... Supprimé

Art. 4 ter.

(Devient art. 4, § 3°.)

..... Supprimé

Art. 5.

..... Supprimé

Art. 6.

L'article 850 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 850. — Sauf en ce qui concerne les améliorations culturales et les améliorations foncières définies à l'article 836, les améliorations doivent résulter d'une clause du bail ou être autorisées par le bailleur. En cas de refus de celui-ci ou à défaut de réponse dans les deux mois à une notification à lui adressée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,

elles peuvent être autorisées par le tribunal paritaire, à moins que le bailleur n'ait décidé de les prendre à sa charge.

« Toutefois, peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° ... du ... relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application. Il en est de même des travaux figurant sur une liste établie pour chaque région naturelle, et en tenant compte de la structure et de la vocation des exploitations, par arrêté préfectoral pris après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux. Cette liste ne pourra comprendre que les travaux nécessités par les conditions locales et afférents, en ce qui concerne l'amélioration des bâtiments d'exploitation existants, à l'installation de l'eau et de l'électricité dans ceux-ci, à la protection du cheptel vif dans des conditions normales de salubrité et à la conservation des éléments fertilisants organiques, et, en ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol, à la participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle. Deux mois avant leur exécution, le preneur doit en communiquer au bailleur le devis 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.

« Sauf accord du bailleur, les travaux 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.

« Lorsque les travaux affectent les bâtiments, 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 le tribunal paritaire. »

Art. 6 bis (nouveau).

Il est inséré dans le Code rural un article 850-1 ainsi rédigé :

« 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. »

Art. 6 *ter* (nouveau).

L'article 851-1 du Code rural est ainsi rédigé :

« *Art. 851-1.* — Sont nulles toutes 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. »

Art. 7.

L'article 182 du Code rural est ainsi rédigé :

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

Art. 8.

Les dispositions de la présente loi concernant les modalités de l'indemnisation du preneur sortant sont applicables aux améliorations antérieures à sa publication, dans la mesure où elles ont été réalisées, conformément aux règles en vigueur lorsqu'elles ont été effectuées.

Art. 9 (nouveau).

Le deuxième alinéa de l'article 836 du Code rural est abrogé.

Délibéré en séance publique, à Paris, le
16 mai 1967.

Le Président,

Signé : Pierre GARET.