

N° 233

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1974-1975

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

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

portant modification du statut du fermage.

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la Commission des Lois Constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration Générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1171, 1369 et in-8° 232.

Baux ruraux. — Fermage - Exploitants agricoles - Agriculture - Code rural.

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

PROJET DE LOI

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 acqué-

reur 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 de 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, 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. »

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 co-preneurs 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 co-preneurs 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 eu 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.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 10 avril 1975.

Le Président,

Signé : EDGAR FAURE.