

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1966-1967

Enregistré à la Présidence du Sénat le 2 mars 1967.  
Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 21 décembre 1966.

## 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 PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, tendant à compléter le statut du fermage en ce qui concerne les améliorations pouvant être apportées par les preneurs,*

Par M. Baudouin de HAUTECLOCQUE,  
Sénateur,

Mesdames, Messieurs,

Des investissements considérables sont rendus nécessaires par l'importante mutation sociale et économique qu'a subi l'agriculture française depuis quelques années.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Jean Sauvage, Modeste Zussy, secrétaires ; Octave Bajeux, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Michel Durafour, Fernand Esseul, Paul Favre, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclouque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Marilhac, Paul Massa, Marcel Molle, Lucien De Montigny, Louis Namy, Jean Nayrou, Camille Vallin, Fernand Verdeille, Joseph Voyant, N...

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2<sup>e</sup> légis.) : 846, 1554 et in-8° 493.

Sénat : 176 (1965-1966).

Le passage d'une économie de subsistance à une économie de marché a entraîné l'abandon des procédés traditionnels de culture.

D'autre part, l'élévation générale du niveau de vie des Français ne s'est pas accompagnée d'une amélioration équivalente des conditions d'existence des agriculteurs, ceux-ci ayant été victimes de la dégradation des prix agricoles par rapport aux coûts de production.

Les conséquences de cet état de choses sont particulièrement alarmantes en ce qui concerne les exploitations louées.

En effet, alors que de nombreux propriétaires exploitants, grâce à un travail acharné, entretiennent et améliorent leur capital, les propriétaires non-exploitants ne parviennent pas, en raison de la modicité des fermages, qui ne correspondent pas à la rentabilité normale du capital, à assumer les charges nécessaires, tandis que les fermiers hésitent, évidemment, à investir sur un bien qui ne leur appartient pas.

Cette situation a pour effet non seulement de freiner l'adaptation de ces exploitations aux nouveaux impératifs économiques, mais encore de poser des problèmes alarmants sur le plan social en raison de l'inconfort et de la vétusté des habitations; un logement rural sur dix disposant de l'eau courante et d'installations sanitaires convenables.

C'est à l'un des aspects de cette insuffisance de l'habitat, cause primordiale de l'exode rural, que se sont attaqués Mme Ploux et plusieurs de ses collègues, en déposant, le 15 avril 1964, sur le bureau de l'Assemblée Nationale, une proposition de loi tendant à permettre au preneur d'installer, sans l'autorisation du bailleur, l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone, et d'obtenir à sa sortie des lieux le remboursement des frais ainsi engagés.

A la suite d'études approfondies, menées à bien notamment par une commission tripartite nommée par le XVIII<sup>e</sup> congrès de la Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles (F. N. S. E. A.), et comprenant des représentants des bailleurs, des preneurs, et des exploitants ni bailleurs ni preneurs, la Commission de la Production et des échanges de l'Assemblée Nationale a élargi considérablement le champ d'application de cette proposition de loi; les dispositions contenues dans le rapport très complet présenté en son nom par M. Lecornu le 29 juin 1965 concernaient notamment

l'établissement d'un état des lieux, les droits du preneur en cas de vente du bien loué, les subventions que le preneur était en droit d'obtenir et, enfin la possibilité pour le preneur d'exécuter certains travaux sans l'accord du bailleur.

Enfin, en séance publique, le 3 juin 1966, de nouvelles dispositions ajoutées par l'Assemblée Nationale, tendent à permettre au preneur de céder son droit à indemnité, et modifient le mode de calcul de celle-ci.

C'est ainsi que l'ensemble des problèmes relatifs à l'indemnité due au preneur sortant se trouve posé.

Aussi importe-t-il, à ce point de cet exposé, de rappeler brièvement, quelle est la législation en vigueur en cette matière.

\*  
\* \* \*

En vertu du principe de l'accession, tout ce qui s'unit et s'incorpore à un bien appartient à son propriétaire : c'est ce qui résulte des articles 551 et suivants du Code civil.

En conséquence, lorsque le preneur a apporté des améliorations au bien loué, elles appartiennent au propriétaire. Lorsque, pour une raison quelconque, le preneur quitte les lieux, il cesse de ce fait de bénéficier des améliorations qu'il a apportées. Il subit, de ce fait, un préjudice tandis que le propriétaire, dont le bien a été amélioré, se trouve enrichi sans que cet enrichissement résulte de son travail ou de ses investissements : il y a donc *enrichissement sans cause*.

C'est sur les notions, juridiquement bien définies, de préjudice et d'enrichissement sans cause qu'est basé l'article 555 du Code civil.

Aux termes de cet article, lorsque des constructions, plantations ou ouvrages ont été effectués par un tiers de bonne foi, le propriétaire lui doit, soit une somme égale à celle dont le bien a augmenté de valeur, soit le coût des travaux effectués.

L'indemnité est donc déterminée en fonction, d'une part, du préjudice subi par celui qui a exécuté les travaux, d'autre part, en fonction de l'enrichissement du propriétaire. Il est bien évident,

en effet, qu'il ne saurait être question, ni d'indemniser le préjudice subi par le versement d'une somme supérieure au montant de ce préjudice, ni de réclamer au propriétaire plus que ce dont il s'est effectivement enrichi.

Il eût été concevable de s'en tenir à ce texte du Code civil si son caractère trop général n'avait entraîné certaines difficultés d'interprétation auxquelles a tenté de porter remède une loi du 15 juillet 1942, reprise avec des modifications par l'ordonnance du 17 octobre 1945 et la loi du 13 avril 1946.

Ces dispositions, incorporées dans le Code rural dont elles constituent les articles 847 à 851-1, ont essentiellement pour objet de préciser, pour chaque catégorie de travaux : construction, plantations, ouvrages incorporés au sol, améliorations culturales, selon quelles modalités il doit être procédé au calcul de l'indemnité due.

Ces articles contiennent, en outre, un certain nombre d'autres précisions :

— l'indemnité est due à la sortie du preneur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (art. 843 et 847) ;

— la preuve des améliorations résulte, soit d'un état des lieux établi dans les trois mois de l'entrée en jouissance, soit de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun (art. 809 et 849) ;

— sauf en ce qui concerne les améliorations culturales, les améliorations ne donnent lieu à indemnité que si elles résultent d'une clause du bail ou ont été autorisées par le bailleur ou, à défaut, par le tribunal paritaire (art. 850) ;

— pour le paiement de l'indemnité par le bailleur, le juge peut accorder des délais excédant une année (art. 851) ;

— enfin, l'ensemble de ces dispositions est d'ordre public, seule pouvant faire l'objet d'un forfait l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes déclarées dans le bail (art. 851-1).

\*  
\* \*

L'Assemblée Nationale a repris point par point la plupart de ces dispositions dans les différents articles de la proposition de loi :

— à l'article premier relatif à l'état des lieux, elle a prévu qu'il devait être établi, non dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance, mais dans le mois qui précède, afin de pouvoir être enregistré en même temps que le bail ;

— l'article 3 stipule que l'indemnité est due par le bailleur lorsque le preneur a fait usage de son droit de préemption à la suite d'une vente par adjudication ;

— à l'article 3 *bis*, ajouté en séance publique, l'Assemblée Nationale a prévu la possibilité pour le preneur entrant de céder son droit à indemnité au preneur sortant ;

— aux articles suivants, diverses modifications ont été apportées par l'Assemblée Nationale au mode de calcul de l'indemnité ;

— l'article 6, disposition essentielle du texte, permet au preneur d'effectuer sans l'accord préalable du bailleur diverses améliorations dont la liste sera dressée pour chaque région naturelle par la Commission consultative départementale des baux ruraux ;

— l'article 7 modifie les conditions d'obtention de l'aide de l'Etat pour les améliorations apportées par le preneur ;

— l'article 8 enfin, rend la loi nouvelle applicable aux améliorations antérieurement réalisées.

\*  
\* \* \*

Consciente de l'importance du problème des investissements dans les exploitations données à bail, et de l'urgente nécessité d'y apporter les solutions appropriées, votre Commission a étudié avec la plus grande attention le texte adopté par l'Assemblée Nationale et a pris contact dans ce but avec les services compétents des Ministères de l'Agriculture et de la Justice et la plupart des organisations intéressées : Fédération nationale des Syndicats d'exploitants agricoles (F. N. S. E. A.), Assemblée permanente des Présidents de Chambres d'Agriculture (A. P. P. C. A.), Société des Agriculteurs de France, Fédération nationale de la Propriété agricole, Conseil supérieur du Notariat.

En particulier, une réunion de travail avec la Commission tripartite de la F. N. S. E. A. à laquelle participaient notamment, outre M. Messin, Président de cette commission, M. Join-Lambert, Président de la Section nationale des bailleurs et M. Labonde, Président de la Section nationale des preneurs, a permis à votre

Commission de dégager des solutions qui paraissent de nature à aboutir au but recherché sans léser gravement l'une ou l'autre des parties en présence.

Ayant accompli ainsi, depuis que le texte lui a été transmis, un important travail de remise en forme, dont la nécessité a été reconnue notamment par le Gouvernement et par certains membres de l'Assemblée Nationale (cf. à ce propos les interventions de M. Edgar Faure, Ministre de l'Agriculture, *Journal officiel*, Débats, Assemblée Nationale, séance du 3 juin 1966, p. 1704, et de M. Collette, même séance, p. 1705), votre Commission n'en est que plus surprise des allégations relatives à un « blocage » du présent texte au Sénat formulées récemment au cours du congrès d'une organisation agricole qu'elle n'a jamais cessé d'associer à son travail. Elle croit utile de rappeler que la proposition de loi initialement déposée à l'Assemblée Nationale par Mme Ploux et plusieurs de ses collègues, le 15 avril 1964, n'a été examinée en séance publique que le 3 juin 1966, soit plus de deux ans après.

Au demeurant, loin de susciter à propos du texte voté par l'Assemblée Nationale les « difficultés » qui lui sont imputées, elle vous propose au contraire l'adoption de ses dispositions essentielles.

Elle estime, en particulier, indispensable de permettre au preneur d'effectuer sans l'accord préalable du bailleur les travaux présentant un caractère d'intérêt général. Il est, en effet, nécessaire de permettre à chacun de disposer d'une habitation confortable et il convient de faciliter tous les travaux ayant trait à la salubrité, y compris celle des bâtiments destinés au cheptel vif, qui n'était pas visée dans le texte voté par l'Assemblée Nationale.

Toutefois, votre Commission vous propose d'adopter une position beaucoup plus réservée au sujet de certaines adjonctions qui lui semblent de nature à compromettre gravement l'équilibre entre bailleurs et preneurs.

Tout d'abord, il paraît inutile de prévoir le paiement d'une indemnité au preneur lorsque celui-ci exerce son droit de préemption. Dans cette hypothèse, en effet, le preneur ne subit aucun préjudice, puisque, non seulement il conserve la jouissance des améliorations qu'il a apportées mais encore, il consolide son droit sur ces améliorations en devenant lui-même propriétaire. Et il ne semble pas y avoir de risque de voir, comme l'a craint l'Assemblée Nationale, le preneur être amené à payer plus cher le bien qu'il

exploite en raison même des améliorations qu'il y a apportées ; en pratique, un bien loué se vend moins cher que s'il était libre, les acquéreurs éventuels tenant compte de l'indemnité qu'ils risquent d'avoir à verser au preneur à sa sortie. De plus, le bailleur vendeur aurait ainsi à payer une indemnité sur des améliorations dont il n'a jamais été et ne sera jamais propriétaire et dont il n'a jamais eu la jouissance.

Il ne semble pas équitable, d'autre part, de permettre, par le jeu de critères inadéquats, l'octroi au preneur d'indemnités excédant à la fois le montant du préjudice qu'il subit et l'enrichissement dont bénéficie le bailleur. En matière de plantations, en particulier, il n'y a aucune raison d'accorder au preneur, outre le remboursement des investissements qu'il a effectués, une somme égale à la majoration de valeur locative qui en résultera pendant neuf ans, ce qui, non seulement oblige le bailleur à payer plus qu'il ne reçoit, mais encore l'empêche de recueillir les fruits de son investissement grâce à la majoration du fermage qui en résulte.

Enfin, il paraît dangereux d'insérer dans le code rural des dispositions relatives à la cession par le preneur de son droit à indemnité.

De telles dispositions risquent, en effet, de légaliser les tractations occultes qui se pratiquent dans certaines régions de France ; ces « pas de porte » ne correspondant que très partiellement à des éléments réels constituent pour les jeunes désireux de s'installer une charge très lourde, tout en les empêchant de consacrer leurs capitaux à des investissements productifs. Ils risquent de conduire, en matière agricole, à la sclérose à laquelle la législation sur les baux commerciaux a conduit les petits détaillants dont la situation est lourdement obérée par l'achat de leurs fonds de commerce.

En outre, le système des « pas de porte », véritable démembrement du droit de propriété, comparable aux notions médiévales de « domaine éminent » et de « domaine utile », cause aux bailleurs un préjudice considérable et ne peut que les inciter à la vente de leur terre, qu'ils ne conservent souvent que par attachement sentimental et par tradition familiale.

Dans la mesure où l'on souhaite ne pas voir disparaître, en France, le fermage, régime juridique permettant à des jeunes agriculteurs de s'installer sans avoir à consacrer à l'achat du capital

foncier les capitaux qu'il est préférable de leur voir investir dans l'acquisition de cheptel et de matériel, il convient d'assurer au propriétaire bailleur des droits suffisants et une rentabilité foncière normale.

Faute de pouvoir les entretenir et ne pouvant amortir les investissements qu'ils impliquent, nombre de propriétaires ont déjà vendu leurs bâtiments d'exploitation, démembrant ainsi des structures foncières dont l'amélioration est cependant recherchée tant par la profession que par les pouvoirs publics. De ce fait, dans certaines régions de France, les terres isolées valent aujourd'hui plus cher que les exploitations complètes comprenant des bâtiments.

\*  
\* \*

Alors que son travail était déjà fort avancé, votre commission a été saisie par le Gouvernement d'un projet de loi (n° 198, session 1966-1967) relatif à l'amélioration de l'habitat qui tend notamment à permettre au locataire d'un logement d'effectuer sans l'accord préalable du bailleur des travaux correspondant à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort fixées par décret en Conseil d'Etat.

Encore qu'une disposition de ce projet exclue son application aux baux régis par le Code rural, votre commission a estimé impossible, dans un souci à la fois d'équité et de bonne technique législative, de ne pas résoudre des problèmes similaires par des solutions semblables.

Dans la mesure, en effet, où le ou les locataires non soumis au statut du fermage auront la possibilité de moderniser leur logement et de l'adapter à des normes considérées par le législateur comme constituant le « minimum vital » du confort, il serait profondément injuste d'effectuer une discrimination au détriment des preneurs de baux ruraux et de ne leur donner le même droit que jusqu'à concurrence de normes inférieures, en l'occurrence celles exigées pour l'octroi de l'allocation-logement.

Fermelement attachée au principe si souvent proclamé et si rarement appliqué de la parité entre les agriculteurs et les autres catégories socio-professionnelles, votre commission vous propose, en conséquence, de réaliser par voie d'amendements une coordi-



nation aussi complète que possible entre les deux textes, donnant ainsi aux preneurs ruraux les mêmes droits qu'aux autres locataires en matière d'amélioration de l'habitat.

Par ces différentes modifications, suppressions ou adjonctions qu'elle propose à vos suffrages, votre Commission croit être, en définitive, parvenue à réaliser un juste équilibre entre les légitimes aspirations des preneurs et les droits également respectables de la propriété foncière, de telle sorte que soient assurées à chacun la juste rémunération qu'il est en droit d'attendre de son capital, de son travail et de ses investissements, et les conditions de vie que, dans la seconde moitié du xx<sup>e</sup> siècle, tout citoyen de ce pays est en droit d'exiger.

## EXAMEN DES ARTICLES

### Texte actuel.

Art. 809 du Code rural.

« Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans les trois mois à dater de l'entrée en jouissance et, pour les baux antérieurs au 13 avril 1946, dans les trois mois qui suivent la publication des contrats types. Passés ces délais, la partie la plus diligente saisit le tribunal paritaire 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 indique les améliorations foncières et culturelles dont le fonds loué est susceptible. »

### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

#### 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. »

### Propositions de la Commission.

#### Article premier.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

« L'état des lieux...

...l'état des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien, ainsi que leurs rendements moyens *aux cours des cinq dernières années* selon les techniques culturales employées jusqu'alors. »

*Observations.* — Les modifications adoptées par l'Assemblée Nationale à l'article 809 du Code rural tendent, d'une part, à faire établir l'état des lieux dans le mois qui précède l'entrée en jouissance afin qu'il puisse être soumis à l'enregistrement en même temps que le bail, et d'autre part, à préciser les mentions qu'il doit comporter.

Votre Commission vous propose d'adopter ce texte sous réserve de deux amendements.

L'un tend à supprimer l'obligation prévue par l'Assemblée Nationale, d'énoncer l'état des terres parcelle par parcelle. En effet, dans les communes où le cadastre n'a pas encore été rénové, un même champ peut se composer d'une multitude de petites parcelles patiemment remembrées au cours des générations, dont il

n'est même plus possible de retrouver sur le terrain les anciennes limites.

L'autre amendement proposé vise à préciser que les rendements moyens dont il doit être fait état sont ceux des cinq dernières années, afin qu'il puisse être établie une moyenne entre les bonnes et les mauvaises années.

..... Article 2. — Supprimé .....

Texte actuel.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p><i>Art. 847 du Code rural.</i> « Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur qui a, par son travail, apporté des améliorations au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur. »</p>	<p>Article 3.</p> <p>L'article 847 du Code rural est ainsi rédigé :</p> <p>« 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.</p> <p>« 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.</p> <p>« 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. »</p>	<p>Article 3.</p> <p>Alinéa conforme.</p> <p>Alinéa conforme.</p> <p>« Sont assimilées aux améliorations les réparations non locatives effectuées par le preneur et nécessaires à la conservation du bien loué.</p> <p>« 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. »</p>

*Observations.* — Les adjonctions apportées par l'Assemblée Nationale à l'article 847 du Code rural sont de deux ordres.

A l'alinéa premier, seuls ont été ajoutés les mots : « ou par ses investissements », afin de préciser que les améliorations susceptibles de donner lieu à indemnité au profit du preneur sont non seulement celles qui sont dues à son travail, mais encore celles qu'il a fait exécuter à ses frais. Votre Commission ne peut qu'approuver cette précision.

Toutefois, la Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée Nationale avait envisagé également le paiement de

cette indemnité lors de la vente du bien loué, motif pris que les améliorations apportées donnent une plus-value au bien loué et que, s'il veut exercer son droit de préemption, le preneur risque ainsi de payer une seconde fois les investissements qu'il a réalisés.

Cette argumentation est loin d'être convainquante. Il est, en effet, bien évident que l'indemnité au preneur sortant ne saurait être due qu'en cas de départ du preneur puisqu'elle a pour objet de compenser le préjudice qu'il subit en abandonnant les améliorations qu'il a apportées. S'il acquiert le bien loué, non seulement il n'est pas privé du bénéfice de ces améliorations, mais encore il consolide son droit sur elles.

De plus, ainsi que l'a fort justement souligné M. Edgar Faure, Ministre de l'Agriculture, au cours des débats à l'Assemblée Nationale, le preneur ne manquera pas, au cours des négociations qui auront normalement lieu en cas de vente amiable, de faire valoir l'existence de son droit à l'indemnité, tant auprès du bailleur que des acquéreurs éventuels. Tenant compte de ces observations, l'Assemblée Nationale a substitué au texte initial de sa commission une rédaction proposée par le Gouvernement n'accordant au preneur sortant un droit à indemnité, en dehors du cas où il quitte le bien loué, que lorsqu'il fait usage de son droit de préemption à l'occasion d'une adjudication. Plus satisfaisante en apparence que le texte initial, cette disposition se heurte, cependant, aux mêmes objections. Que la vente ait lieu à l'amiable ou par adjudication, il paraît évident que tout acquéreur éventuel ne manquera pas de se renseigner sur la nature exacte de ce qu'il achète, et en particulier sur les obligations qui y sont attachées. Pas plus que le preneur, il ne voudra courir le risque de payer deux fois le prix des améliorations réalisées par celui-ci : une fois lors de l'acquisition et une fois lors du départ du preneur. Aussi y-a-t-il de très grandes chances pour que l'appréciation de la valeur vénale du bien loué s'effectue déduction faite de l'indemnité qui serait due au preneur s'il quittait les lieux. Au demeurant, il semble bien qu'il en soit ainsi en pratique, le prix de vente d'un bien loué étant généralement inférieur à celui qu'aurait atteint le même bien s'il était libre.

Il n'est même pas interdit de supposer que le prix soit à peine suffisant pour permettre au bailleur de payer son indemnité au preneur.

Il ne paraît donc pas possible à votre Rapporteur d'accepter tel quel le texte des deux derniers alinéas du texte adopté par l'Assemblée Nationale.

En revanche, l'argumentation de M. le Ministre de l'Agriculture, tendant à distinguer la vente amiable, précédée de négociations entre le bailleur et le preneur, de la vente par adjudication, conserve toute sa valeur, d'autant qu'en cas de désaccord sur le prix entre le bailleur et le preneur, ce dernier peut, en cas de vente amiable, en demander la fixation par le tribunal paritaire conformément à l'article 795 du Code rural. Rappelons qu'en cas d'adjudication une telle procédure est exclue en raison du principe général du droit selon lequel le prix d'adjudication est réputé le juste prix. C'est pourquoi votre Commission vous propose, pour assurer l'information des acquéreurs éventuels, et, par là même, la régularité des enchères, d'assurer une publicité à l'indemnité qui serait due au preneur à sa sortie, en la mentionnant au cahier des charges de l'adjudication.

Sur la proposition de M. de Félice, votre Commission vous propose également d'assimiler aux améliorations les réparations non locatives effectuées par le preneur.

Texte actuel.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	Art. 3 bis.  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. 3 bis.  Alinéa conforme.  « 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 exiger du preneur entrant, tant pour les améliorations ayant fait l'objet d'une indemnité 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. »

*Observations.* — L'article 3 *bis* insère dans le Code rural un article 847-1, relatif au financement de l'indemnité due au preneur sortant.

Trois moyens sont envisagés.

L'un déjà prévu actuellement par le Code rural à l'article 848, et n'ayant, semble-t-il, guère eu à ce jour de portée pratique, consiste en la possibilité pour le bailleur de demander un prêt à long terme au crédit agricole.

Les deux autres font intervenir le preneur entrant : deux hypothèses différentes sont alors envisagées.

Dans la première, le bailleur paye l'indemnité, et se la fait rembourser en tout ou en partie par le preneur entrant. Ce dernier aura alors droit à sa sortie à une indemnité calculée comme s'il était entré dans les lieux à la date d'entrée du preneur sortant.

Dans la seconde hypothèse, le bailleur n'intervient plus que pour donner son accord, et c'est le preneur sortant qui cède lui-même son droit à indemnité au preneur entrant, sans que, contrairement au cas précédent, rien ne soit prévu au sujet de son indemnisation ultérieure par le bailleur.

La première hypothèse envisagée par l'Assemblée Nationale : paiement par le bailleur de l'indemnité due au preneur sortant, et remboursement de cette indemnité par le preneur entrant, se heurte à une objection juridique ; en effet, lorsqu'une créance a été payée par le débiteur, elle est éteinte.

Quant à la seconde hypothèse, elle néglige le fait que la sortie du preneur a entraîné une transformation de la nature de son droit. Tant qu'il est en place, il s'agit d'un droit éventuel, qui peut ne jamais se concrétiser si le preneur reste suffisamment longtemps pour que les améliorations qu'il a apportées soient disparues, entièrement amorties ou aient perdu tout intérêt économique. En outre, il s'agit d'un droit inhérent à l'existence du bail, réglementé par la loi et ne pouvant faire l'objet, sauf en matière de mise en culture des terres incultes, d'aucune convention dérogoratoire, ainsi qu'il résulte de l'article 851-1.

A la sortie du preneur, l'indemnité due au preneur est liquidée : elle devient un droit *actuel*. D'autre part, elle se détache du bail qui cesse alors d'exister ; elle constitue une créance, en principe

exigible immédiatement, mais qui peut, par la volonté des parties ou par décision du tribunal paritaire, être assortie de délais dont la loi ne limite pas la durée (cf. Code rural, art. 851). Elle est *cessible*, conformément aux dispositions des articles 1689 et suivants du Code civil et peut donc être transmise à un tiers, y compris au preneur entrant.

Enfin, les modalités de paiement de cette créance sont *libres* et peuvent faire l'objet de conventions particulières entre les parties.

On ne saurait donc assimiler le droit éventuel à indemnité du preneur en place à la créance du preneur quittant les lieux. C'est par là que pêche la deuxième hypothèse envisagée par l'Assemblée Nationale : ce que le preneur sortant peut céder au preneur entrant, ce n'est pas son droit à indemnité, droit accessoire au bail, et donc *incessible*, mais c'est la créance qu'il a sur le bailleur, dont le montant est fixé lors de son départ.

Conformément au droit commun cette créance peut faire l'objet de toutes opérations autorisées par la loi : elle peut, notamment, dans le cas où des délais de paiement ont été accordés au bailleur, être cédés par un preneur sortant désireux de toucher immédiatement son argent, et cette cession peut aussi bien avoir lieu au profit d'un tiers, d'un établissement de crédit, par exemple, qu'au profit du preneur entrant.

Elle peut en outre, entre le débiteur, c'est-à-dire le bailleur, et le créancier — qui peut être soit le preneur sortant, soit un tiers acquéreur, lequel peut être le preneur entrant — faire l'objet de toutes conventions licites relatives aux modalités de remboursement, au taux d'intérêt, aux sûretés éventuelles.

Loin de faciliter ces diverses opérations, le texte voté par l'Assemblée Nationale en limite au contraire le champ d'application en imposant au bailleur, au preneur entrant et au preneur sortant des modes de règlement juridiquement très imparfaits et qui ne manqueront pas de susciter toutes sortes de difficultés.

Ce texte paraît, en outre, de nature à aggraver considérablement des pratiques abusives qui, dans certaines régions de France, obèrent gravement la situation des nouveaux exploitants. Il est bien évident, en effet, qu'en faisant allusion, dans la loi,

à la cession, par le preneur sortant ou par le bailleur, d'un droit éventuel à indemnité dont le montant n'est pas encore fixé, on favorise ainsi le versement de « reprises » qui atteignent parfois des sommes importantes dépassant considérablement la valeur des biens dont elles sont censées être la contrepartie.

Sans exclure pour autant la possibilité d'arrangements entre le bailleur, le preneur entrant et le preneur sortant au sujet du paiement de l'indemnité due à ce dernier, votre Commission estime que, dans la mesure où ce paiement incombe normalement au bailleur, il importe avant tout de donner à celui-ci d'une part, les moyens d'y faire face lors du départ du preneur et, d'autre part, la possibilité d'obtenir une certaine rentabilité des sommes ainsi investies.

Tel est l'objet de la nouvelle rédaction qui vous est proposée.

Le premier alinéa conserve une disposition que l'Assemblée Nationale a transférée de l'article 848 à l'article 847-1 du Code rural, et qui permet au bailleur d'obtenir des prêts à long terme du Crédit agricole. Il serait souhaitable que cette mesure, qui n'a reçu, à ce jour, aucune application, en l'absence de textes d'application, entre en pratique dans le plus bref délai possible et votre Commission insiste fermement auprès du Gouvernement pour que des textes d'application soient enfin élaborés et mis en vigueur.

A cette disposition, votre Commission a jugé utile d'apporter une adjonction, qui concerne le cas où le preneur a lui-même fait appel au crédit. Il serait absurde, dans ce cas, de l'obliger à rembourser son créancier par anticipation, pendant que, de son côté, le bailleur serait obligé à son tour de contracter un autre emprunt. Il paraît plus simple de réaliser une subrogation, le bailleur assumant, dans l'avenir, la charge de l'emprunt contracté par le preneur.

Le deuxième alinéa, enfin, reprenant sous une autre forme une disposition figurant dans l'article 848 du Code rural, assure au bailleur la rentabilité des investissements ainsi mis à sa charge, grâce à une majoration correspondante du loyer versé par le preneur entrant.



**Texte actuel.**

**Art. 848 du Code rural.**

L'indemnité est fixée comme suit :

1° En ce qui concerne les bâtiments ou les ouvrages incorporés au sol, 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. Toutefois, il n'est pas tenu compte des dépenses ayant un caractère somptuaire ;

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

**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.**

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

**Propositions de la Commission.**

**Art. 4 (1).**

L'article 848 du Code rural est ainsi rédigé :

« 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. Elle n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués ont été entretenus et conservent une valeur effective d'utilisation ;

1° bis En ce qui concerne les bâtiments 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 ont été entretenus et sont ou demeurent aptes à leur destination ;

(1) La nouvelle rédaction proposée par le rapporteur à l'article 4 reprenant l'ensemble de la rédaction de l'article 848 du Code rural, son adoption entraîne la suppression des articles 4 bis, 4 ter et 5.

Texte actuel.

2° En ce qui concerne les plantations, l'indemnité est égale à l'augmentation pour neuf années de la valeur locative du fonds résultant de ces plantations et au remboursement de la somme représentant les dépenses effectuées par le preneur et la valeur de la main-d'œuvre non comprise dans ces dépenses ;

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

« 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.

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

(3° (Loi n° 60-808 du 5 août 1960.)  
« En ce qui concerne les améliorations culturales, 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 25 %, 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 dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, compte tenu du profit qu'il en a retiré. 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 et, pour assurer la rentabilité nécessaire des investissements visés aux articles 848, 849 et 850, remboursés par le bailleur ou réalisés directement par lui, une indemnisation annuelle équitable sera accordée à ce dernier en fonction de l'accroissement de la productivité de l'exploitation ».

« 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 %, 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 ».

Propositions de la Commission.

« 2° En ce qui concerne les plantations, l'indemnité n'est due par le bailleur que dans la mesure où les travaux effectués par le preneur entraînent, au moment de son départ, une augmentation de la valeur locative du fonds loué. Elle est basée sur la somme que coûteraient les travaux à l'expiration du bail, 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 ayant entraîné une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturales 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 au montant des dépenses faites par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, compte tenu du profit qu'il en a retiré.

Texte actuel.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la Commission.

Art. 5.

Si, entre la date d'exécution des bâtiments ou ouvrages visés au 1° ci-dessus et la date de l'expiration du bail, les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus de moitié en moins ou du double en plus du coût desdits bâtiments ou ouvrages, les parties pourront demander la revision des résultats excédant les limites indiquées ci-avant qu'entraînerait l'application des dispositions dudit 1°. Le tribunal paritaire cantonal a compétence pour statuer sur cette revision.

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

« 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 restée à la charge du bailleur et celle dont le financement a été assuré par une subvention, ou aurait pu l'être sans la négligence du preneur, ne donnent pas lieu à indemnité. »

*Observations.* — Les articles 4, 4 bis, 4 ter et 5 modifient différentes dispositions de l'article 848 du Code rural et semblent, de ce fait, devoir être examinées simultanément.

Dans un but de meilleure technique législative, votre Commission vous propose de reprendre l'ensemble de la rédaction de l'article 848 du Code rural dans le seul article 4 de la proposition de loi :

Dans sa rédaction actuelle, l'article 848 du Code rural distingue trois catégories d'améliorations :

1° Les bâtiments et ouvrages incorporés au sol pour lesquels l'indemnité est égale à la somme que coûteraient les travaux au moment de l'expiration du bail, déduction faite de l'amortissement ;

2° Les plantations, pour lesquelles l'indemnité est égale au montant des dépenses effectuées par le preneur, compte non tenu de la main-d'œuvre, majoré de l'augmentation pour neuf années de la valeur locative du bien loué ;

3° Les améliorations culturales et 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 25 %, pour lesquels l'indemnité est égale au montant des dépenses faites par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, compte tenu du profit qu'il en a retiré.

Le texte actuel comporte, en outre, trois autres dispositions. L'une, transférée par l'Assemblée Nationale à l'article 847-1, permet au bailleur d'obtenir des prêts du Crédit agricole.

L'autre prévoit une majoration du prix du bail pour assurer la rentabilité des investissements remboursés par le bailleur ou réalisés directement par lui. Ainsi qu'il a été vu précédemment, votre Commission vous propose de transférer cette disposition, en en modifiant la forme, à l'article 847-1 du Code rural.

La dernière, enfin, permet une révision du montant de l'indemnité en fonction de la modification des conditions économiques, selon des modalités très complexes. Cette dernière disposition, assez mal venue, est supprimée par l'Assemblée Nationale, et votre rapporteur vous propose d'adopter la même position.

Les autres modifications apportées par l'Assemblée Nationale sont les suivantes :

— en matière de plantations, calcul du prix des travaux en tenant compte du coût de la main-d'œuvre, et en se plaçant à l'expiration du bail ;

— alignement du régime des ouvrages incorporés au sol sur le régime des plantations ;

— application du régime des améliorations culturales aux améliorations foncières ;

— dans tous les cas, déduction des subventions que le preneur a obtenues ou aurait pu obtenir.

En matière de *constructions*, votre Commission a estimé nécessaire de prévoir deux catégories de dispositions, les unes pour les bâtiments d'habitation, les autres pour les bâtiments d'exploitation.

Le problème de l'amortissement se pose, en effet, dans des termes très différents selon qu'il s'agit d'un bâtiment d'exploitation ou d'un bâtiment d'habitation.

La Commission tripartite de la F. N. S. E. A. s'est efforcée, dans un esprit de compréhension réciproque entre bailleurs et preneurs auquel votre Commission tient à rendre hommage, de résoudre le problème du calcul de l'amortissement par l'élaboration de tables d'amortissement par les commissions consultatives départementales des baux ruraux, à partir de barèmes nationaux fixés par décret. Après une étude approfondie de la question menée en étroite collaboration avec les services des ministères intéressés, votre Commission n'a pas cru possible d'adopter cette

position, la mise au point de tels barèmes présentant des difficultés presque insurmontables. Il semble, en effet, que, au moins pour les bâtiments d'exploitation, l'amortissement doive être calculé en fonction non seulement du coût et de la nature des travaux effectués, mais encore de leur rentabilité, qui est variable selon les exploitations. D'autre part, pour les travaux concernant les bâtiments d'habitation, aucun calcul d'amortissement ne semble possible, puisque, par définition, de tels travaux n'ont en tant que tels, aucune rentabilité et se justifient par des considérations sociales et non économiques.

Aussi, votre Commission a-t-elle jugé souhaitable de se rallier pour tous les bâtiments à l'amortissement uniforme de 6 % par an proposé par le Gouvernement dans le cadre du projet de loi relatif à l'amélioration de l'habitat .

Enfin, dans le cas des bâtiments d'habitation comme dans celui des bâtiments d'exploitation, les aménagements effectués doivent, pour donner lieu à indemnité, avoir été entretenus et demeurer conformes à leur destination (s'il s'agit de bâtiments d'habitation) ou conserver une valeur effective d'utilisation (s'il s'agit de bâtiments d'exploitation), cette dernière notion impliquant l'appréciation de l'utilité économique des aménagements effectués.

En matière de *plantations*, votre Commission vous propose une rédaction nouvelle inspirée des travaux de la Commission tripartite de la F. N. S. E. A.

Le texte voté par l'Assemblée Nationale prévoit que le preneur touchera non seulement le montant des dépenses effectuées par lui, déduction faite de l'amortissement, mais encore « une indemnité égale à l'augmentation pour neuf ans de la valeur locative du fonds ». Ce mode de calcul est inadmissible dans son principe. Une indemnité, en effet, a pour objet de réparer un préjudice. En l'occurrence, le préjudice subi par le preneur ne saurait excéder le montant des frais qu'il a engagés et dont, en raison de son départ, il ne peut recueillir le bénéfice. En outre, sur le plan de l'équité, une telle disposition est gravement lésionnaire au détriment du bailleur qui, non seulement doit rembourser les travaux effectués par le preneur, mais encore ne peut récupérer les sommes ainsi investies par l'augmentation du prix du bail qui en résultera puisque cette augmentation doit par avance être versée au preneur sortant.

Au surplus, ce système aboutit à des résultats très différents, selon qu'il s'agit d'arbres à croissance rapide, tels que des pêchers,

par exemple, ou d'arbres à croissance lente, tels que des noyers. Dans le premier cas, le bailleur, après avoir payé l'indemnité et l'augmentation de la valeur locative pendant une période de neuf ans, n'aura, à l'expiration de cette période, que des pêchers en fin de production et, par conséquent sans valeur ; dans le second cas, au contraire, l'augmentation de la valeur locative pendant neuf années sera minime, les loyers ne commençant à entrer en production qu'à l'expiration de cette période. Cette difficulté n'a d'ailleurs pas échappé au Ministre de l'Agriculture, M. Edgar Faure. En matière d'améliorations par plantations, a-t-il déclaré à l'Assemblée nationale (*J. O. Débats*, séance du 3 juin 1966, p. 1700) « il y a, en sus d'un amortissement financier quelquefois assez rapide, un amortissement économique qui constitue, après l'amortissement financier, une valeur résiduelle appréciable. Cependant, cette valeur résiduelle est difficile à calculer ».

Il résulte nettement de ces explications que la solution au problème doit être trouvée non dans une majoration arbitraire de l'indemnité due au preneur, mais dans un aménagement du calcul de l'amortissement, qui constitue en effet l'un des éléments essentiels du calcul de l'indemnité due au preneur sortant, ainsi que l'a fort bien compris la commission tripartite de la F. N. S. E. A., dont les travaux ont largement inspiré le texte que propose votre Commission.

Enfin, votre Commission vous propose de rétablir partiellement une disposition qui figure dans le texte actuel et exclut du champ d'application de cet article les dépenses de main d'œuvre. D'après les explications données notamment par M. de Félice, cette disposition semble avoir eu pour objet de consacrer certains usages locaux qui, dans les régions de vignobles, en particulier, mettent à la charge du bailleur la fourniture des plants, et à la charge du preneur la mise en place de ceux-ci. Il semble souhaitable de ne pas porter atteinte à de telles pratiques et d'exclure, sauf convention ou usage contraire, les dépenses de main d'œuvre du champ d'application de l'indemnité, en restreignant, toutefois, la portée de cette disposition au cas où le bailleur a fourni sa quote-part, c'est-à-dire les plants.

En ce qui concerne les *ouvrages incorporés au sol*, il ne paraît pas y avoir lieu de prévoir un régime différent de celui applicable aux constructions. Nous vous proposons donc de les renvoyer au 1° de l'article 848.

Le 3° de cet article concerne les *améliorations foncières et culturales*.

Dans un but de clarification il vous est proposé de définir plus nettement ces améliorations. En effet, en faisant allusion aux « améliorations foncières » sans autres précisions, le texte voté par l'Assemblée Nationale risque de provoquer des confusions, les constructions, plantations et ouvrages incorporés au sol, régis par d'autres dispositions, constituant également des améliorations foncières. Il ne saurait s'agir ici que des améliorations foncières autres que les constructions, plantations ou ouvrages, c'est-à-dire des arasements de talus et autres travaux analogues visés à l'article 836.

La notion d' « amélioration culturelle » étant, elle aussi, assez mal définie, il a paru opportun de donner une définition de ces améliorations.

Il semble, d'autre part, nécessaire de supprimer les mots « nonobstant tout forfait antérieurement convenu » en contradiction avec l'article 851-1, qui prévoit la possibilité d'un tel forfait pour les terres incultes.

En outre, également dans l'alinéa relatif aux améliorations, une disposition du texte actuel, précisant que les améliorations culturales sont remboursées « compte tenu du profit que le preneur en a retiré », a été supprimée par l'Assemblée Nationale, sans que les motifs de cette suppression apparaissent clairement. Il semble nécessaire de rétablir cette disposition : dans la mesure, en effet, où le preneur a pu recueillir avant son départ le fruit de son travail et de ses investissements et rentrer ainsi, au moins partiellement, dans ses fonds, le préjudice qu'il subit est diminué d'autant, et il serait d'autant plus injuste de ne point en tenir compte que ces améliorations peuvent n'avoir plus guère de valeur lors du départ du preneur : c'est le cas, en particulier des amendements calcaires, dont l'effet s'estompe au bout de quelques années.

Enfin votre Commission a cru pouvoir éviter des redites inutiles en transférant dans un alinéa spécial les dispositions excluant du champ d'application de l'indemnité les travaux ayant un caractère somptuaire, et ceux ayant fait ou pu faire l'objet d'une subvention. Elle vous propose, en même temps, de modifier

ces dispositions dans un sens plus favorable au preneur. En effet, alors que le texte adopté par l'Assemblée Nationale exclut toute indemnité pour les travaux ayant un caractère somptuaire, votre Commission a jugé plus équitable de prévoir leur indemnisation, mais en ne tenant compte que de ce qu'ils auraient coûté s'ils avaient été réalisés dans des conditions normales et au juste prix. De même, en ce qui concerne les subventions, il semble préférable à votre Commission de ne tenir compte que de celles effectivement perçues, ou de celles qui ne l'ont pas été en raison de la négligence du preneur.

Texte actuel.

Art. 850 du Code rural.

« Si les améliorations consistent en des constructions, plantations ou ouvrages, ou s'il s'agit de travaux de transformation du sol visés à l'article 848-3°, les améliorations ou travaux n'ouvrent droit à indemnité que s'ils résultent d'une clause du bail ou si le preneur a notifié au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les effectuer et a reçu l'assentiment du propriétaire. Toutefois, en cas de refus de celui-ci, ou faute de réponse dans les deux mois de la notification, le preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux. Le tribunal a le pouvoir d'autoriser les travaux proposés par le preneur, qui donneront lieu alors à l'indemnité prévue ci-dessus. »

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

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

Propositions de la Commission.

Art. 6.

L'article 850 du Code rural est ainsi rédigé :

*« Sauf en ce qui concerne les améliorations culturelles et foncières définies au 3° de l'article 848, 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. 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.*

*« Toutefois, peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur les 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 sur proposition de la Commission consultative des baux ruraux, ces travaux ne pouvant avoir trait au gros œuvre des bâtiments que dans la mesure*



Texte actuel.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la Commission.

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. »

où ils concernent le passage de conduits de toute nature. Cette liste comprendra obligatoirement les travaux dispensés de l'autorisation préalable du bailleur par la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application. Elle pourra, en outre, comprendre les travaux concernant l'installation de l'eau et de l'électricité dans les bâtiments d'exploitation, la salubrité des étables destinées au cheptel vif, la conservation des éléments fertilisants organiques, la participation à des travaux d'irrigation ou de drainage. 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, pour son propre compte, 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. »

*Observations.* — L'article 6 tend à modifier l'article 850 du Code rural de telle sorte que le preneur puisse effectuer sans l'accord préalable du bailleur certains travaux figurant sur une liste dressée par la commission consultative départementale des baux ruraux.

Objet unique de la proposition de loi déposée sur le bureau de l'Assemblée Nationale par Mme Ploux et plusieurs de ses collègues, cette disposition a fait l'objet d'études approfondies de la commission tripartite de la F. N. S. E. A., dont les propositions ont été adoptées presque sans modifications par l'Assemblée Nationale.

Aussi, contrairement aux articles précédents, votre Rapporteur vous propose-t-il de n'y apporter que des transformations d'une importance limitée, dans le seul but d'en préciser la portée et d'en améliorer la rédaction.

Le premier alinéa du texte qui vous est proposé se borne à alléger sans en changer le fond, la rédaction actuelle de l'article 850, en y ajoutant la possibilité pour le bailleur de faire contrôler par un homme de l'art les travaux affectant les bâtiments.

Le second alinéa reprend, également sous une forme améliorée, les dispositions votées par l'Assemblée Nationale, avec certaines modifications.

D'abord, la commission consultative départementale des baux ruraux n'ayant pas le pouvoir de prendre des décisions exécutoires, il convient de préciser que la liste des améliorations pour lesquelles l'accord préalable du bailleur n'est point nécessaire est établie par le préfet, sur proposition de ladite commission.

D'autre part, la formule « cette liste comprendra ceux dont la nécessité est reconnue par tous, et notamment... » prête à équivoque. Qu'est-ce qu'une amélioration dont la nécessité est reconnue par tous ? En cas de contestation, une telle expression n'est-elle pas de nature à priver le texte de toute portée pratique, puisque, en l'occurrence, une personne au moins ne reconnaît pas la nécessité de l'amélioration ?

En présence de ces difficultés, votre Rapporteur s'est attaché à rechercher un critère plus objectif, et il lui est apparu que, s'agissant d'une limitation nouvelle au droit de propriété, seul l'intérêt général pouvait justifier cette limitation.

Les améliorations visées par le texte adopté par l'Assemblée Nationale paraissent bien, pour la plupart, obéir à ce critère : il est d'intérêt public que tous les citoyens puissent bénéficier de

conditions de vie décentes, parmi lesquelles figurent la salubrité de l'habitat et l'installation de l'eau et de l'électricité ; de même, il importe, pour l'hygiène publique, que puissent être pratiquées des opérations de drainage et que fumiers et purins (que votre Rapporteur vous propose de regrouper sous l'appellation d'« éléments fertilisants organiques ») soient conservés dans des conditions satisfaisantes ; votre Commission vous propose également de comprendre dans cette liste la salubrité des étables, ainsi que, sur la proposition de MM. Geoffroy et Le Bellegou, les travaux d'irrigation.

Il ne paraît, en revanche, pas opportun de laisser aux commissions consultatives départementales des baux ruraux la possibilité d'étendre cette liste à des opérations qui, si justifiées qu'elles soient pour l'exploitation considérée, n'en ressortissent pas moins du domaine de l'intérêt privé du preneur, et non de celui de l'intérêt de la collectivité et risquent, en affectant le gros œuvre des bâtiments, d'altérer gravement l'état des lieux tout en occasionnant des frais hors de proportion avec la rentabilité du bien loué. Au demeurant, le preneur pourra, même pour ces opérations, se passer de l'accord du bailleur en obtenant l'autorisation du tribunal paritaire, ainsi qu'il est précisé à l'alinéa premier.

En ce qui concerne la procédure, votre Commission s'est bornée à aligner le texte de l'Assemblée Nationale sur celui du projet de loi relatif à l'amélioration de l'habitat, qui explicite plus clairement la possibilité pour le preneur de faire exécuter les travaux en cas d'absence d'opposition du bailleur dans les deux mois, de rejet de l'opposition par le tribunal paritaire, ou de non-exécution par le bailleur des travaux qu'il s'est engagé à effectuer.

Enfin il est apparu nécessaire à votre Commission, pour alléger la rédaction de cet article, de faire, sous une forme améliorée, un alinéa distinct de la disposition adoptée par l'Assemblée Nationale et stipulant que les travaux effectués devaient être conformes à la structure, à la vocation et à la rentabilité foncière normale du bien loué. Cette disposition lui a semblé, d'autre part, rendre inutile la phrase limitant le montant de l'indemnité à la valeur vénale du bien loué, dont la suppression vous est, en conséquence, demandée, conformément au vœu de la Commission tripartite de la F. N. S. E. A.

Texte actuel.

Art. 52 de la loi  
du 1<sup>er</sup> septembre 1948 (1).

Sera puni des peines prévues à l'article précédent tout locataire ou occupant d'un des locaux visés par la présente loi qui, pour quitter les lieux, aura, directement ou indirectement, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise d'objets mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la Commission.

Art. 6 bis (nouveau).  
Il est inséré dans le Code rural un article 850-1 ainsi rédigé :

« Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 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 répétitions. »

*Observations.* — Cet article, inspiré d'une disposition analogue existant en matière de baux d'habitation (art. 52 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948) a pour objet, pour les raisons précédemment exposées, de sanctionner pénalement ceux qui exigent d'un preneur entrant, pour lui permettre de s'installer dans les lieux, des sommes parfois importantes ne correspondant que très partiellement à des éléments réels.

Ces « reprises » ou « pas de porte » abusifs sont versés, soit au preneur sortant, soit au bailleur, soit même à des intermédiaires qui demandent souvent des pourcentages importants. Les sommes ainsi mises à la charge du preneur entrant obèrent lourdement son budget et l'empêchent de consacrer ses ressources à des investissements productifs, sans pour autant lui procurer la sécurité qu'il obtiendrait par l'acquisition du capital foncier. Et une telle pratique ne risque-t-elle pas d'interdire l'installation de jeunes ne disposant pas des sommes exigées par leur prédécesseur ?

Sans méconnaître la différence qui existe entre la culture et le commerce, il semble opportun de rappeler l'exemple de la propriété commerciale devenue un obstacle à l'expansion et un

(1) Bien que ce texte ne soit pas applicable en tant que tel aux baux ruraux, il a paru utile à votre Rapporteur de le citer, dans la mesure où il a servi de modèle à la disposition qu'il propose ci-contre.

facteur de sclérose des circuits de distribution. Les petits commerçants dont la fortune est immobilisée dans une propriété factice en sont les premières victimes, dans la mesure où la nécessité d'amortir leur « pas de porte » les place dans une position non compétitive par rapport aux magasins à succursales multiples.

Il serait d'autant plus absurde de laisser s'étendre ce système aux baux ruraux qu'il n'en existe l'équivalent nulle part en Europe, ni en matière commerciale, ni en matière agricole, et que nos exploitants risqueraient de se trouver ainsi handicapés par rapport à ceux de nos partenaires de la Communauté économique européenne.

Pour toutes ces raisons, il paraît indispensable d'interdire la pratique des « pas de porte » et de sanctionner pénalement ceux qui se rendent coupables de la véritable extorsion de fonds qu'elle constitue. Tel est l'objet de la disposition nouvelle proposée par votre Commission, avec l'accord de la Commission tripartite de la F. N. S. E. A.

**Texte actuel.**

Art. 851-1 du Code rural.  
(L. n° 60-808 du 5 août 1960.)

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, sous réserve des dispositions de l'article 848-3°, 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.

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

**Propositions de la Commission.**

Art. 6 *ter* (nouveau).

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

« 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 de terres incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail. »

*Observations.* — La modification proposée n'a pour but que de faire disparaître une référence à l'article 848, qui n'a plus d'objet dans le cadre de la nouvelle rédaction proposée pour ledit article.

**Texte actuel.**

Art. 182 du Code rural.

« Le fermier qui a obtenu l'accord du propriétaire en vue de réaliser des travaux d'amélioration peut bénéficier de l'aide financière de l'Etat en les faisant exécuter lui-même et à ses frais. »

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

Art. 7.

L'article 182 du Code rural est ainsi rédigé :

« 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. »

**Propositions de la Commission.**

Art. 7.

Alinéa conforme.

« Le preneur qui désire effectuer des travaux d'amélioration dans les conditions prévues à l'article 850 ci-dessous peut bénéficier de l'aide financière de l'Etat. »

*Observations.* — L'article 182 du Code rural, dans sa rédaction actuelle, permet au fermier qui a obtenu l'accord du propriétaire d'obtenir l'aide financière de l'Etat pour effectuer des améliorations.

La modification proposée a pour but de remplacer la mention de l'accord du propriétaire par une référence à l'article 850.

La nécessité de cette coordination paraît évidente. Toutefois, votre Commission vous propose un amendement tendant à remplacer le mot : « fermier » par le mot « preneur » de telle sorte que les métayers ne soient pas exclus du bénéfice de cette disposition.

**Texte actuel.**

Art. 182 du Code rural.

« Le fermier qui a obtenu l'accord du propriétaire en vue de réaliser des travaux d'amélioration peut bénéficier de l'aide financière de l'Etat en les faisant exécuter lui-même à ses frais. »

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

Art. 8.

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.

**Propositions de la Commission.**

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.*

*Observations.* — Cet article, qui résulte d'un amendement de séance de l'Assemblée Nationale, prévoit une application rétroactive du texte aux améliorations effectuées avant sa promulgation.

Sa rédaction, quelque peu élliptique, semble de nature à donner lieu à des interprétations divergentes.

S'agit-il, ainsi qu'il semble résulter du débat assez confus auquel cet article a donné lieu à l'Assemblée Nationale, de donner un droit à l'indemnité au preneur pour les améliorations effectuées antérieurement à la publication de la loi, sans l'accord du bailleur et dispensées de cet accord par ladite loi ? On conçoit difficilement comment une telle disposition pourrait s'appliquer, car il faudrait, pour qu'il y ait « droit à indemnisation selon les termes prévus par cette loi » supposer que le preneur, par une sorte de prémonition, ait notifié au bailleur au moins deux mois à l'avance le devis descriptif et estimatif prévu à un deuxième alinéa de l'article 850 qui n'existait pas alors !

Un tel résultat conduit à une interprétation plus conforme aux principes généraux du droit, et tendant à distinguer les conditions dans lesquelles les travaux ont été effectués, qui doivent demeurer celles exigées par la législation alors en vigueur, et les modalités de calcul du montant de l'indemnité, qui doivent être celles en vigueur lors de la liquidation de cette indemnité, c'est-à-dire lors du départ du preneur.

La nouvelle rédaction proposée a pour objet de lever toute équivoque sur cette interprétation.

**Texte actuel.**

Art. 836 du Code rural.

« Pendant la durée du bail, le preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.

« Sous réserve de l'appréciation du président du tribunal paritaire cantonal statuant en référé, il pourra, dans les mêmes conditions, modifier l'état des lieux. »

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

**Propositions de la Commission.**

Art. 9 (nouveau).

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

*Observations.* — Le deuxième alinéa de l'article 836 subordonne toute modification de l'état des lieux par le preneur à une autorisation du bailleur ou du président du tribunal paritaire statuant en référé. Il est en contradiction avec l'article 6 permettant au preneur de réaliser certaines améliorations sans accord préalable.

Il convient de le supprimer.

\*  
\* \*

Votre Commission vous propose en conséquence, sous le bénéfice des amendements ci-dessous, l'adoption du texte de la présente proposition de loi, adoptée par l'Assemblée Nationale.



## AMENDEMENTS PROPOSES PAR LA COMMISSION

### Article premier.

**Amendement :** Dans le troisième alinéa de cet article, supprimer les mots :

« ... et, parcelle par parcelle... ».

**Amendement :** Dans le troisième alinéa de cet article, après les mots :

« ... leurs rendements moyens... »,

ajouter les mots :

« ...au cours des cinq dernières années ».

### Art. 3.

**Amendement :** Remplacer les deux derniers alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

« Sont assimilées aux améliorations les réparations non locatives effectuées par le preneur et nécessaires à la conservation du bien loué.

« 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 (nouveau).

**Amendement :** Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 847-1 du Code rural :

« 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 exiger du preneur entrant, tant pour les améliorations ayant fait l'objet d'une indemnité 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.

### **Amendement : Rédiger comme suit cet article :**

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. Elle n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués ont été entretenus et conservent une valeur effective d'utilisation ;

« 1° bis En ce qui concerne les bâtiments 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 ont été entretenus et sont ou demeurent aptes à leur destination ;

« 2° En ce qui concerne les plantations, l'indemnité n'est due par le bailleur que dans la mesure où les travaux effectués par le preneur entraînent, au moment de son départ, une augmentation de la valeur locative du fonds loué. Elle est basée sur la somme que coûteraient les travaux à l'expiration du bail, 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 ayant entraîné 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 au montant des dépenses faites par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, compte tenu du profit qu'il en a retiré.

« 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 restée à la charge du bailleur et celle dont le financement a été assuré par une subvention, ou aurait pu l'être sans la négligence du preneur, ne donnent pas lieu à indemnité ».

## Art. 4 bis (nouveau).

**Amendement : supprimer cet article.**

## Art. 4 ter (nouveau).

**Amendement : supprimer cet article.**

## Art. 5.

**Amendement : supprimer cet article.**

## Art. 6.

### **Amendement : rédiger comme suit cet article :**

L'article 850 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 850. — Sauf en ce qui concerne les améliorations culturales et foncières définies au 3° de l'article 848, 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. 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.

« Toutefois, peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur les 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 sur proposition de la Commission consultative des baux ruraux, ces travaux ne pouvant avoir trait au gros œuvre des bâtiments que dans la mesure où ils concernent le passage de conduits de toute nature. Cette liste comprendra obligatoirement les travaux dispensés de l'autorisation préalable du bailleur par la loi n°

du relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application. Elle pourra, en outre, comprendre les travaux concernant l'installation de l'eau et de l'électricité dans les bâtiments d'exploitation, la salubrité des étables destinées au cheptel vif, la conservation des éléments fertilisants organiques, la participation à des travaux d'irrigation ou de drainage. 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, pour son propre compte, 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 ».

### Article additionnel 6 bis (nouveau).

**Amendement : insérer un article additionnel 6 bis (nouveau) ainsi conçu :**

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. »

Article additionnel 6 *ter* (nouveau).

**Amendement :** insérer un article additionnel 6 *ter* (nouveau) ainsi conçu :

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.

**Amendement :** dans le texte modificatif proposé pour l'article 182 du Code rural, remplacer le mot :

« ... fermier ... »,

par le mot :

« ... preneur ... ».

Art. 8 (nouveau).

**Amendement :** rédiger comme suit cet article :

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.

Article additionnel 9 (nouveau).

**Amendement :** après l'article 8 (nouveau) introduire un article additionnel 9 (nouveau) ainsi rédigé :

Art. 9. — Le deuxième alinéa de l'article 836 du Code rural est abrogé.

## PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

### 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 %, 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.