

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 15 octobre 1970.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission spéciale (1), sur le projet de loi, ADOPTÉ
PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE après déclaration d'urgence, relatif
au bail rural à long terme,*

Par M. Baudouin de HAUTECLOCQUE,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi relatif au bail à long terme a essentiellement pour objet d'assurer la sécurité et la stabilité du preneur d'un bien rural donné à bail, en le garantissant contre toute reprise du propriétaire pendant une période assez longue de dix-huit ans pour que les investissements réalisés en début de bail soient amortis à l'expiration de celui-ci.

(1) Cette commission est composée de : MM. René Blondelle, président, Geoffroy de Montalembert, Marcel Molle, vice-présidents ; Charles Durand, Jean Gravier, secrétaires ; Baudouin de Hauteclocque, rapporteur ; Octave Bajoux, Raymond Brun, Etienne Dailly, Léon David, Paul Driant, André Dulin, Emile Durieux, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Victor Golvan, Paul Guillard, Léon Jozeau-Marigné, Pierre Marilhac, Marcel Mathy, Lucien De Montigny, Marc Puzet, Paul Pelleray, Jacques Piot.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4^e législ.) : 1205, 1305 et in-8° 278.

Sénat : 345 (1969-1970).

Baux ruraux. — Exploitations agricoles - Successions - Retraite (âge de la) - Publicité foncière (taxe) - Mutation (droits de) à titre gratuit - Sociétés agricoles d'investissement foncier (S. A. I. F.) - Code rural.

Cette institution est rendue nécessaire par l'évolution des techniques ; alors qu'autrefois il suffisait de quelques animaux et d'un matériel simple pour mettre en valeur une ferme, les exploitants sont aujourd'hui contraints d'acquérir des machines coûteuses, de procéder à des constructions et aménagements de plus en plus complexes, parfois même de transformer les sols pour en améliorer l'exploitation. Seul un exploitant certain de rester longtemps en place peut réaliser de tels investissements en ayant quelques chances d'en retirer le profit qu'il escompte.

C'est pourquoi le Gouvernement a élaboré, parallèlement à l'actuel statut des baux ruraux, auquel il n'est pas porté atteinte, un nouveau type de bail, que les parties pourront choisir librement, et qui comporte pour le preneur comme pour le bailleur certains avantages :

Le preneur d'un bail à long terme est assuré de rester en place pendant dix-huit ans au moins, durée qui peut être portée à vingt-sept ans pour permettre au preneur d'arriver à l'âge de la retraite, ce qui lui laisse la possibilité d'amortir les investissements qu'il a pu réaliser.

Il est, d'autre part, dispensé de la taxe de publicité foncière pour l'enregistrement de son bail.

Réciproquement, le bailleur se voit, dans le projet initial, reconnaître divers avantages destinés à l'inciter à la conclusion de baux à long terme :

- suppression du droit de renouvellement du preneur, ainsi que de toute possibilité de transmission du bail aux descendants de celui-ci : la terre se trouve ainsi libérée au bout de dix-huit ans (ou de vingt-sept ans au plus si le bail est prorogé pour permettre au preneur d'arriver à l'âge de la retraite) ;
- possibilité d'un loyer plus élevé, calculé sur le rendement moyen des terres au cours des trois dernières années dans la région considérée, ce qui implique l'abandon de la référence à l'année 1939 ;
- possibilité d'éviter par une clause de bail le droit de chasser du preneur sur le bien loué ;
- enfin, évaluation des biens donnés à bail à long terme pour un quart seulement de leur valeur lors de leur première mutation à titre gratuit.

Tout en acceptant l'économie générale du projet de loi, l'Assemblée Nationale y a apporté d'importantes modifications qui en faussent l'équilibre au détriment du bailleur, sans assurer la sécurité du preneur.

D'une part, elle a supprimé toute restriction au droit de chasser du preneur. D'autre part, elle a ajouté aux dix-huit années du bail initial (pouvant être prorogé jusqu'à vingt-sept ans pour permettre au preneur d'atteindre l'âge de la retraite), une nouvelle prorogation de neuf années, ce qui peut conduire à une durée totale de trente-six ans. En outre, dans le texte adopté par l'Assemblée Nationale rien n'exclut expressément ni le droit de renouvellement du preneur ni, s'il décède, la transmission du bail à son conjoint et à ses descendants ou ascendants. En revanche, le droit de reprise, y compris la reprise triennale, est rendu possible pendant la première prorogation, ce qui met gravement en cause la stabilité du preneur.

Aussi est-il permis de se demander dans quelle mesure le texte qui nous est soumis est encore susceptible d'une application pratique, et s'il se trouvera des propriétaires et des preneurs pour accepter de s'y soumettre.

Sans doute faudrait-il recourir à des incitations beaucoup plus importantes non seulement pour attirer des capitaux vers l'agriculture, mais encore pour retenir ceux qui y sont actuellement investis, et que fait fuir la dégradation progressive des termes de l'échange, c'est-à-dire de la relation entre les prix reçus par les agriculteurs pour les produits de leurs activités et les prix payés par eux tant pour leur matériel et les services que pour les achats destinés à leur vie courante.

Rappelons que, sur la base 100 en 1948, l'indice des prix reçus (prix agricoles à la production) s'établissait à 166,78 en 1958 et à 218,50 en 1969, alors que l'indice des prix payés (prix des coûts à la production) s'établissait à 220,35 en 1958 et à 394,96 en 1969. L'indice des termes de l'échange, sur la base 100 en 1948, s'établissait, de ce fait, à 75,68 en 1958 et à 55,40 en 1969.

Un tel déséquilibre existe en matière de revenus fonciers : le quintal de blé-fermage évalué en 1949 à 2.477 anciens francs, était fixé en 1969 à 44,50 nouveaux francs, soit beaucoup moins du double, alors que l'indice général des prix sur l'indice 100 en 1949 est passé à 271 en 1969. Ce processus s'est aggravé depuis

quelques années : alors qu'en 1962 le fermage représentait 10,80 % de la production totale de l'exploitation, il n'en représentait plus en 1967 que 8,80 %.

Parallèlement, l'impôt foncier, sur la base 100 en 1962, était à l'indice 152 en 1967.

Pour un propriétaire non exploitant, la terre rapporte actuellement environ 1 % du capital investi. En outre, elle est lourdement taxée à chaque génération par les droits de succession, majorés encore il y a quelques années. A cet égard, le propriétaire terrien est très désavantagé par rapport au propriétaire d'immeubles neufs, dont le loyer libre peut lui rapporter plus de 5 % et qui est totalement exonéré de droits de succession, tout en bénéficiant d'un dégrèvement de 35 % de ses revenus imposables. Il est désavantagé aussi par rapport aux porteurs de valeurs mobilières, dont le revenu est plus élevé que celui de la terre, qui bénéficient d'un avoir fiscal et qui peuvent, en arbitrant leurs titres contre de la rente Pinay, échapper également aux droits de succession.

En dehors de l'attachement sentimental à l'égard de biens familiaux, les propriétaires n'ont plus guère de raison de garder de la terre, si ce n'est, peut-être, pour en titrer une plus-value en cas d'aliénation en vue d'un usage non agricole : construction d'immeubles, en particulier. Mais, précisément, la conclusion d'un bail à long terme, en immobilisant la terre jusqu'en l'an 2006, d'après le texte voté par l'Assemblée Nationale, en rendra l'aliénation pratiquement impossible, si ce n'est à un prix très réduit.

Pour que de tels baux soient conclus et évitent ainsi au preneur souhaitant une certaine stabilité la nécessité de s'endetter pour acquérir la propriété du sol, votre commission s'est attachée à en favoriser la conclusion.

En premier lieu, elle s'est efforcée de rassurer les preneurs, qui craignent de se trouver moins garantis par les baux à long terme que par les dispositions actuelles du statut du fermage et du métayage. Aussi vous propose-t-elle, par voie d'amendement, de stipuler qu'à l'expiration du bail de dix-huit ans, le preneur a droit au renouvellement de ce bail, à moins que le propriétaire n'exerce la reprise.

En second lieu, elle vous propose de préciser et d'étendre les avantages reconnus au propriétaire qui accepte de conclure un bail à long terme ou de le renouveler à son expiration : majoration

du prix du bail, et surtout réduction des droits de succession. Il ne faut pas, en effet, oublier que s'il existe de gros propriétaires, il y a surtout, parmi les 2.500.000 propriétaires non exploitants, une multitude de petites gens silencieux qui ont économisé toute leur vie pour avoir, en cas de besoin, un petit capital foncier.

Votre commission espère avoir ainsi trouvé un équilibre entre les justes aspirations des preneurs et les intérêts non moins légitimes des bailleurs. Elle regrette, cependant, le caractère limité du projet de loi, et aurait souhaité que le Gouvernement s'engage dans la voie d'un plus large assouplissement du statut des baux ruraux, par la possibilité de conventions passées à l'échelon départemental entre bailleurs et preneurs, ce qui eût permis de tenir compte des particularités régionales.

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve des amendements qui seront présentés ci-après, votre commission vous demande d'adopter le présent projet de loi.

EXAMEN DES ARTICLES

Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
Article premier.	Article premier.	
Il est ajouté au Titre premier du Livre sixième du Code rural un chapitre VII intitulé : « Bail à long terme » et comprenant les articles suivants :	Alinéa sans modification.	
« Art. 870-24. — Le bail à long terme, régi par les dispositions du présent chapitre, est conclu, sans clause de reprise triennale, pour une durée de dix-huit ans au moins, sous réserve des dispositions de l'article 870-26.	Art. 870-24. — Sans modification.	« Art. 870-24. — Le bail à long terme est conclu pour une durée de dix-huit ans au moins, sous réserve des dispositions de l'article 870-26, sans qu'aucune reprise triennale puisse être exercée pendant cette durée.
« Il est rédigé par écrit et doit être suivi d'un état des lieux établi selon les dispositions de l'article 809. Faute par les parties de s'être conformées à ces prescriptions, le bail sera réputé conclu pour neuf ans aux clauses et conditions du contrat type établi dans le département par la Commission consultative des baux ruraux, en application de l'article 809.		« Il est renouvelable dans les conditions et pour la durée prévue aux articles 837 à 846 ».

Observations. — L'article 870-24 impose la rédaction d'un état des lieux ainsi qu'un certain nombre de stipulations concernant la durée et la forme du bail : celui-ci doit être rédigé par écrit, et conclu pour dix-huit ans au moins.

Si ces conditions ne sont pas remplies, le bail est réputé conclu pour neuf ans aux clauses et conditions du contrat type départemental prévu à l'article 809.

Ces dispositions semblent devoir être approuvées dans leur principe. La rédaction du deuxième alinéa paraît, toutefois, susceptible de donner lieu à des confusions dans la mesure où il semble en résulter que le bail à long terme devient le droit commun des baux ruraux, les dispositions actuelles du statut du fermage n'ayant plus qu'un caractère accessoire et ne s'appliquant que dans le cas

où certaines des conditions précitées ne seraient pas remplies. D'autre part, en ramenant uniformément les baux autres que ceux régis par la nouvelle loi à une durée de neuf ans, et en leur appliquant d'office le contrat-type départemental, ce texte réduit abusivement la liberté des parties : en effet, l'essentiel des dispositions des contrats-types départementaux a un caractère supplétif et ne joue qu'en l'absence de dispositions contractuelles, qu'il n'y a aucune raison de rendre caduques. Quant à la durée, elle peut dépasser neuf années si les parties en ont convenu ainsi et peut également être inférieure, dans le cas des parcelles isolées visées au dernier alinéa de l'article 809.

La nouvelle rédaction proposée a pour but de préciser expressément qu'il n'est en aucune manière porté atteinte au droit commun des baux ruraux, en particulier en matière de renouvellement, et que le bail à long terme n'est qu'une faculté nouvelle accordée aux parties.

Texte du projet de loi.

« Art. 870-25. — Lorsque, au terme du bail, le preneur est à neuf ans au plus de l'âge normal du droit à pension retenu en matière d'assurance-vieillesse des exploitants agricoles, le bail est, sur sa demande, et par dérogation aux dispositions de l'article 845 relatif au droit de reprise du bailleur, prorogé de plein droit dans les conditions définies au présent chapitre jusqu'à la fin de l'année agricole au cours de laquelle le preneur aura atteint l'âge de la retraite.

« Dans le cas contraire, le bail prend fin ; le preneur ne peut exercer le droit au renouvellement du bail prévu à l'article 837.

« Pendant la période de prorogation le preneur ne peut céder le bail à un de ses descendants, et les dispositions de la section première du chapitre premier du présent titre relatives au droit de préemption ne sont pas applicables.

« A l'issue de cette période, le preneur n'a pas droit à une nouvelle prorogation.

« Si au cours de la période de prorogation le preneur vient à décéder, les dispositions du premier alinéa de

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

« Art. 870-25. — Lorsqu'au terme du bail, le preneur se trouve à plus de neuf ans de l'âge normal du droit à pension retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf application des dispositions de l'article 845 du présent Code relatif au droit de reprise du bailleur, le bail est, à défaut de convention contraire, prorogé de plein droit pour une seule période de neuf ans dans les conditions du présent chapitre. Pendant cette période les dispositions du deuxième alinéa de l'article 811 sont applicables.

« Lorsqu'au terme du bail ou de la période de prorogation visée ci-dessus, le preneur est à neuf ans au plus de l'âge normal du droit à pension retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, le bail est, sur sa demande et par dérogation aux dispositions de l'article 845 relatif au droit de reprise du bailleur, prorogé de plein droit dans les conditions définies au présent chapitre, jusqu'à la fin de l'année agricole au cours de laquelle le preneur aura atteint l'âge de la retraite. Lorsque le preneur a la possibilité

Propositions de la commission.

Art. 870-25. — Suppression de l'article.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

l'article 831 relatives à la continuation du bail au profit du conjoint, des ascendants et des descendants du preneur ne sont applicables que jusqu'à la fin de cette période.

de cesser son activité avant l'âge de la retraite en bénéficiant de l'indemnité viagère de départ ou de toute autre mesure complémentaire ou analogue, il peut se prévaloir des dispositions ci-dessus tout en gardant le droit de bénéficier des avantages des baux à long terme jusqu'à soixante-cinq ans s'il ne veut pas se retirer avant cet âge et s'il est apte à assurer normalement l'exploitation du fonds.

« Au cours de la dernière période de prorogation visée à l'alinéa précédent, le preneur ne peut céder le bail à un de ses descendants. »

Observations. — L'article 870-25 concerne la durée du bail et ses prorogations éventuelles. Il a été notablement remanié par l'Assemblée Nationale.

Le texte du projet gouvernemental envisageait successivement plusieurs hypothèses, en fonction de l'âge du preneur.

Premier cas. — Si, lors de l'expiration du bail, le preneur est à plus de neuf ans de l'âge de la retraite, il n'y a pas de prorogation ni de renouvellement et le bail prend fin de plein droit, à moins que les parties ne conviennent d'un nouveau bail.

Deuxième cas. — Si, à l'expiration du bail, le preneur est à neuf ans au plus de l'âge de la retraite, le bail est, à son expiration, prorogé de plein droit jusqu'à ce que le preneur soit à la retraite. Toutefois, pendant la période de prorogation, il ne peut céder son bail à un descendant, ni exercer le droit de préemption : il est, en effet, inutile pour lui d'acquérir un bien dont il devra bientôt cesser l'exploitation. D'autre part, s'il décède pendant cette période, les membres de sa famille ne peuvent continuer l'exploitation que jusqu'à la date à laquelle le preneur décédé aurait atteint l'âge de la retraite.

Troisième cas. — Si le preneur est à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite lors de la conclusion du bail, il peut cependant conclure un bail à long terme : mais la durée de celui-ci ne peut excéder le temps qui reste à courir jusqu'à ladite retraite. Ce troisième cas fait l'objet à lui seul de l'article 870-26.

Ce système remarquablement cohérent avait le mérite d'assurer au preneur son maintien dans les lieux soit jusqu'à la retraite, soit, pour les preneurs plus jeunes, pour une durée minimale de dix-huit ans leur permettant d'amortir leurs investissements.

Il donnait en outre au bailleur, en contrepartie de l'obligation de laisser le preneur en place pendant une très longue durée, la garantie de rentrer en possession de ses biens à l'issue d'un délai de dix-huit ans, pouvant exceptionnellement se prolonger jusqu'à vingt-sept ans.

Le texte adopté par l'Assemblée Nationale pour l'article 870-25 (l'article 870-26 n'ayant subi aucune modification) déséquilibre totalement le système au détriment du bailleur. Son économie est la suivante :

Premier cas. — Si le preneur est, lors de l'expiration du bail, à plus de neuf ans de l'âge de la retraite, le bail est prorogé pour neuf années, sauf convention contraire, et à moins que le bailleur n'exerce le droit de reprise. Pendant cette période de prorogation le preneur et le bailleur sont dans une situation analogue à celle du droit commun des baux ruraux : le preneur peut exercer son droit de préemption et céder à un descendant, le bailleur pouvant, de son côté, exercer la reprise triennale, ce qui ne donne aucune garantie au preneur et enlève pour lui tout intérêt aux baux à long terme.

A l'issue de la prorogation, il s'opère une deuxième prorogation, dans les conditions prévues ci-après :

Deuxième cas. — Si le preneur est, à l'expiration de son bail ou d'une période de prorogation, à neuf ans au plus de sa retraite, le bail est prorogé de plein droit jusqu'à celle-ci, sans possibilité de reprise pour le bailleur. Le preneur ne peut, pendant cette période, céder son bail à l'un de ses descendants : mais, contrairement à ce qui était prévu dans le projet gouvernemental, il peut exercer son droit de préemption, et, s'il décède, aucune limite n'est apportée à la continuation de son bail par ses héritiers. En outre, une disposition quelque peu sibylline précise que « lorsque le preneur a la possibilité de cesser son activité avant l'âge de la retraite en bénéficiant de l'indemnité viagère de départ ou de toute autre mesure complémentaire ou analogue, il peut se prévaloir des dispositions ci-dessus tout en gardant le droit de bénéficier des avantages des baux à long

terme jusqu'à soixante-cinq ans s'il ne veut pas se retirer avant cet âge et s'il est apte à assumer normalement l'exploitation du fonds ». Ce texte n'ayant donné lieu à aucune explication lors de son vote par l'Assemblée Nationale, on ne peut que s'interroger sur sa portée exacte.

Ce n'est, malheureusement, pas le seul point d'interrogation posé par ce texte.

Que se passe-t-il, notamment, lorsque, à l'issue de la première prorogation, le preneur est à plus de neuf ans de l'âge de la retraite ? Il est permis de supposer que, dans ce cas, le preneur bénéficie du droit de renouvellement que, contrairement au projet gouvernemental, aucune disposition n'écarte expressément ; en effet, aux termes de l'article 870-33, « les dispositions des chapitres I^{er}, II et III du Code rural sont applicables aux baux à long terme conclus et prorogés dans les conditions du présent chapitre en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de celui-ci » et parmi ces dispositions figure l'article 837, aux termes duquel le droit de renouvellement est d'ordre public.

En définitive, avec le système voté par l'Assemblée Nationale, le bailleur est pratiquement assuré de voir son preneur se maintenir en place pendant trente-six ans au moins, et sa famille pourra rester plus longtemps encore s'il décède avant l'expiration de cette longue période.

Quel sera la valeur d'un bien soumis à un tel régime et quel propriétaire acceptera de gaîté de cœur de conclure en 1970 un bail devant expirer en l'an 2006 ?

De telles dispositions risquent ainsi de priver les baux à long terme de toute application pratique, et les obscurités et les lacunes qu'il contient sont de nature à en détourner aussi bien les preneurs que les bailleurs.

Aussi, à défaut d'une solution meilleure, votre commission a-t-elle jugé préférable d'en revenir sur ce point au statut actuel du fermage et du métayage, c'est-à-dire au droit de renouvellement du preneur en fin de bail auquel il ne peut être fait échec que par l'exercice du droit de reprise par le bailleur.

C'est pourquoi elle vous propose de supprimer cet article.

Texte du projet de loi.

« Art. 870-26. — Un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre et d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre cet âge.

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

Art. 870-26. — Sans modification.

Propositions de la commission.

Art. 870-26. — Conforme.

Observations. — L'article 870-26 permet de conclure un bail à long terme pour une durée inférieure à dix-huit ans, lorsque le preneur est lui-même à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite.

Cette disposition, favorable aux preneurs âgés, paraît devoir être adoptée sans modification.

Texte du projet de loi.

« Art. 870-27. — Le prix du bail à long terme est stipulé en quantités de denrées en tenant compte des proportions dans lesquelles elles concourent à la production d'ensemble de la région agricole.

« Ces quantités ne peuvent dépasser des limites déterminées pour chaque catégorie de terres et selon la nature des cultures. Ces limites sont calculées en pourcentage de la production moyenne par hectare des trois dernières années constatée pour une ou plusieurs denrées dans la région naturelle agricole où sont situés les biens loués.

« La constatation de cette production moyenne peut être effectuée à nouveau tous les six ans. Si elle aboutit à la révision des pourcentages susmentionnés, le prix du bail en cours peut être modifié à l'initiative de l'une des parties. A défaut d'accord, le tribunal paritaire fixe le nouveau prix du bail.

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

Art. 870-27. — Alinéa sans modification.

« Ces quantités ne peuvent dépasser des limites déterminées pour chaque catégorie de terres et selon la nature des cultures. Ces limites sont calculées en pourcentage de la production moyenne par hectare des trois dernières années constatée pour une ou plusieurs denrées dans la région naturelle agricole où sont situés les biens loués, à l'exclusion des productions sans sol.

« La constatation de cette production moyenne doit être effectuée à nouveau à l'expiration d'un délai de neuf ans. Si elle aboutit à la révision des quantités susmentionnées, le prix du bail en cours peut être modifié à l'initiative de l'une des parties. A défaut d'accord, le tribunal paritaire fixe le nouveau prix du bail.

« Lorsque des aménagements et des équipements ont été réalisés par le bailleur en accord avec le preneur, le prix du bail peut toutefois dépasser les maxima fixés pour les baux à long terme. Ce dépassement ne peut être supérieur à l'intérêt des sommes ainsi investies au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme.

Propositions de la commission.

Art. 870-27. — « Pour les baux à ferme conclus ou renouvelés dans les conditions fixées par le présent chapitre, le prix du bail... » (le reste de l'alinéa sans changement).

Alinéa conforme, sauf..

... cinq...

Alinéa conforme.

Suppression de l'alinéa.

Observations. — L'article 870-27 concerne le prix du bail. Il a pour objet de s'écarter de la référence aux quantités de denrées représentant le prix des baux en 1939, pour y substituer des quantités calculées en fonction de la production moyenne par hectare des trois dernières années dans la région considérée.

Cette constatation doit être effectuée tous les neuf ans, et peut entraîner la revision du prix du bail à la demande d'une des parties, le tribunal paritaire fixant, à défaut d'accord, le nouveau prix du bail.

Enfin, un amendement adopté par l'Assemblée Nationale stipule que, lorsque des aménagements ont été réalisés par le bailleur en accord avec le preneur, le prix du bail est majoré de l'intérêt des sommes ainsi investies, au taux pratiqué par le Crédit agricole.

Ces dispositions, dans l'ensemble, paraissent devoir être approuvées : surtout dans les régions céréalières, la référence aux quantités de denrées correspondant aux prix pratiqués en 1939 se trouve aujourd'hui complètement dépassée par l'augmentation des rendements. La remise en ordre du prix des baux constitue l'une des réformes les plus nécessaires en matière foncière. Elle peut, en tout cas, si elle aboutit à une augmentation suffisante du prix des fermages, constituer pour les bailleurs une incitation non négligeable à la conclusion de baux à long terme.

Le texte, en l'état où il nous arrive de l'Assemblée Nationale, comporte toutefois un certain nombre d'imperfections, auxquelles il convient de porter remède.

En premier lieu, il convient de préciser que cet article ne concerne que les baux à ferme et que les prix qu'il détermine s'appliquent tant pendant le cours du bail qu'en cas de renouvellement.

Il convient, d'autre part, d'améliorer la rédaction du deuxième alinéa relatif au mode de calcul du prix, afin de préciser que la production moyenne par hectare servant de base à ce calcul doit être celle, non des trois, mais des cinq dernières années, afin d'éviter que cette moyenne soit faussée par une ou deux années exceptionnelles.

Enfin, le dernier alinéa relatif aux aménagements effectués par le bailleur est inutile car il se borne à reproduire un alinéa de l'article 812 du Code rural. Or, à l'exception de ses cinq pre-

miers alinéas, expressément infirmés par le présent projet de loi, cet article est applicable aux baux à long terme, conformément à l'article 870-33 ci-dessous qui prévoit l'application aux baux à long terme de toutes les dispositions du statut du fermage et du métayage non contraires à celles du présent chapitre.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
« Art. 870-28. — Le preneur peut demander la résiliation de son bail soit lorsque l'un des membres de sa famille, indispensable au travail de la ferme ou lui-même est frappé d'incapacité de travail grave et permanente, soit lorsque la famille est amputée, par suite de décès, d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme. Dans tous ces cas, la résiliation ne peut avoir lieu que dans les conditions fixées à l'avant-dernier alinéa de l'article 831.	Art. 870-28. — Sans modification.	Art. 870-28. — <i>Suppression de l'article.</i>

Observations. — L'article 870-28 permet la résiliation du bail par le preneur, si lui-même ou l'un des membres de sa famille sont dans l'incapacité de travailler, ou en cas de décès d'un membre de la famille indispensable au travail de l'exploitation.

Ce texte ne diffère du cinquième alinéa de l'article 831, réglant le même problème dans le cadre de l'actuel statut des baux ruraux, que par l'absence d'un autre cas de résiliation : celui où le preneur a acquis un autre bien qu'il doit exploiter lui-même.

Rien n'explique l'exclusion de ce cas de résiliation en matière de bail à long terme : au contraire, la durée de celui-ci justifie plus encore peut-être que dans l'actuel statut des baux ruraux la possibilité pour le preneur devenu propriétaire d'une exploitation de résilier le bail pour se consacrer à la mise en valeur du bien qu'il a acquis.

Aussi paraît-il préférable de supprimer purement et simplement l'article, afin de rester, en cette matière, dans le cadre du droit commun des baux ruraux.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
« Art. 870-29. — Les dispositions des articles 847 à 850 sont applicables au gré du preneur.	Art. 870-29. — Sans modification.	Art. 870-29. — <i>Suppression de l'article.</i>
« Toutefois si, en application du premier alinéa de l'article 850, le bailleur a refusé de prendre à sa charge les travaux d'amélioration du bien loué, le preneur peut faire exécuter à ses frais ou exécuter lui-même, sans autorisation du propriétaire, 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 résultant de l'article 848 ou des textes pris pour son application ne dépasse pas de plus de cinq ans l'expiration du bail.		
« Pour les investissements dont la durée d'amortissement est inférieure à dix ans, l'indemnité au preneur sortant ne peut être supérieure à la moitié des dépenses effectuées par le preneur et évaluées à la date d'expiration du bail.		

Observations. — L'article 870-29 concerne les améliorations apportées par le preneur au bien loué. Le premier alinéa stipule que les dispositions des articles 847 à 850 du Code rural sont applicables au gré du preneur.

Cette rédaction est particulièrement peu claire : les mots « au gré du preneur » semblent impliquer que le preneur peut renoncer à l'indemnisation des améliorations qu'il a pu apporter, ce qui risque d'aboutir à des inéquités. Le texte du projet est, d'autre part, mal coordonné avec la rédaction de l'article 850 du Code rural.

Le deuxième alinéa prévoit que, lorsque, en application du premier alinéa, le bailleur a refusé de prendre à sa charge des travaux d'amélioration, quelle qu'en soit la nature, le preneur peut les exécuter à ses frais dans les conditions prévues aux deux derniers alinéas de l'article 850, à la condition que leur amortissement n'excède pas de plus de cinq ans l'expiration du bail.

Quant au troisième alinéa, il précise que, pour les travaux dont la durée d'amortissement est inférieure à dix ans, l'indemnité due au preneur ne peut être supérieure à la moitié des dépenses effectuées par celui-ci. Comment le preneur avertira-t-il le bailleur

de son intention d'effectuer les travaux ? Est-ce selon la procédure prévue au premier alinéa de l'article 850 (qui implique l'intervention du tribunal paritaire), ou selon celle visée au deuxième alinéa dudit article (qui permet au preneur d'effectuer les travaux sans accord préalable si le bailleur n'a pas saisi le tribunal paritaire dans les deux mois) ? La référence faite aux deux derniers alinéas de l'article 850 implique nettement la possibilité d'un contentieux, ne serait-ce que pour apprécier si les travaux sont conformes à la destination du bien loué et à sa rentabilité normale, et pour désigner un homme de l'art s'il s'agit de travaux affectant le gros œuvre des bâtiments. Il ne serait, en outre, pas concevable que le preneur puisse transformer le bien loué à sa guise, et causer ainsi un grave préjudice au bailleur, par exemple en défigurant des bâtiments anciens ayant du caractère, ou en construisant sous les fenêtres du bailleur des installations inesthétiques, bruyantes ou malodorantes.

Sur tous ces points, le texte de l'article est ambigu, encore que la référence générale faite par le premier alinéa de l'article 870-29 à l'article 850 pourrait permettre de déduire qu'est applicable la procédure prévue au deuxième alinéa dudit article 850, mieux adaptée en l'occurrence que celle du premier alinéa, à laquelle fait cependant référence le deuxième alinéa de l'article 870-29, et qui implique dans tous les cas un accord du bailleur ou du tribunal paritaire.

En présence d'un tel imbroglio, et afin d'éviter, à l'avenir, toute difficulté d'interprétation, il est proposé d'en revenir purement et simplement au statut du fermage et du métayage et, par voie de conséquence, de supprimer cet article.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
« Art. 870-30. — L'article 858 du présent Code n'est pas applicable au preneur titulaire d'un bail à long terme. Toutefois, les parties ont la faculté d'inclure dans le bail une clause accordant au preneur le droit de chasser sur le fonds loué.	Art. 870-30. — <i>Supprimé.</i>	Art. 870-30. — <i>Suppression conforme.</i>

Observations. — L'article 870-30, supprimé par l'Assemblée Nationale, excluait l'application aux baux à long terme de l'article 858 du Code rural, accordant au preneur le droit de chasser

sur le bien loué. En rejetant cette disposition l'Assemblée Nationale semble, en fait, avoir causé aux preneurs un préjudice certain.

En effet, dans certaines régions au moins la chasse se loue déjà presque aussi cher que le droit d'exploiter la terre, et cette évolution est destinée à s'amplifier dans l'avenir ; il est bien évident que le propriétaire tirant de son bien un revenu appréciable par la location de la chasse se serait montré moins exigeant sur le montant des fermages.

Ainsi, les parties auraient pu exercer un choix : le preneur attaché à son droit de chasser aurait exigé de conserver celui-ci, et le preneur non chasseur y aurait renoncé en contrepartie d'une diminution de son loyer. La disjonction de l'article supprime ce choix : chasseur ou non, le preneur doit, d'après le texte de l'Assemblée Nationale, conserver son droit de chasser, même s'il est bien décidé à ne point en user ; il empêchera ainsi le propriétaire de louer sa chasse dans des conditions normales, et de lui consentir ainsi un prix du fermage plus avantageux pour lui.

Le texte du Gouvernement allait dans un sens plus libéral, et, à ce titre, aurait pu être rétabli. Dans un souci de conciliation, votre commission ne vous propose, cependant, aucun amendement à cet article.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
« Art. 870-31. — Les baux conclus en application du présent chapitre sont exonérés de la taxe de publicité foncière.	Art. 870-31. — <i>Supprimé.</i> (Cf. art. premier bis, premier alinéa.)	Art. 870-31. — Suppression conforme.
« Art. 870-32. — La première transmission à titre gratuit d'un bien donné à bail dans les conditions du présent chapitre est exonérée des droits de mutation à concurrence des trois quarts de la valeur de ce bien.	Art. 870-32. — <i>Supprimé.</i> (Cf. art. premier bis, deuxième alinéa.)	Art. 870-32. — Suppression conforme.

Observations. — Le contenu des articles 870-31 et 870-32 a été renvoyé à l'article premier bis par l'Assemblée Nationale.

Texte du projet de loi.

« Art. 870-33. — Les dispositions des chapitres I, II et III du présent titre sont applicables aux baux à long terme conclus et prorogés dans les conditions du présent chapitre, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de celui-ci.

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

Art. 870-33. — Alinéa sans modification.

« Les dispositions contenues dans l'article 870-24, dans les deux premiers alinéas de l'article 870-27 et dans l'article 870-29 sont réputées d'ordre public. »

Propositions de la commission.

« Art. 870-33. — Les dispositions des chapitres I, II, III du présent titre sont applicables aux baux à long terme conclus dans les conditions du présent chapitre, ainsi qu'à leurs renouvellements successifs, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions dudit chapitre. »

Suppression de l'alinéa.

Observations. — L'article 870-33 rend applicable aux baux à long terme les dispositions du statut du fermage et du métayage non contraires aux règles particulières édictées par le présent projet de loi. En outre, il répute d'ordre public les articles 870-24 (conclusion du bail), 870-27, alinéas 1^{er} et 2 (détermination du prix) et 870-29 (améliorations apportées par le preneur).

Par voie d'amendement, votre commission vous propose une nouvelle rédaction tendant, d'une part, à faire référence expressément aux renouvellements successifs du bail, afin d'harmoniser cet article avec les autres modifications proposées précédemment et, d'autre part, à supprimer le deuxième alinéa aux termes duquel certaines dispositions du présent projet seraient d'ordre public. En effet, il va de soi qu'aucune disposition relative au bail à long terme ne saurait être d'ordre public puisque ce bail lui-même n'apparaît que comme une option offerte aux parties au sein du statut du fermage et du métayage.

Texte du projet de loi.

« Art. 870-34. — Un décret en Conseil d'Etat précisera en tant que de besoin les conditions d'application du présent chapitre et notamment celles de l'article 870-27. »

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

Art. 870-34. — *Supprimé* (Art. premier *ter*).

Propositions de la commission.

Art. 870-34. — *Suppression conforme.*

Observations. — Le contenu de l'article 870-34 a été renvoyé à l'article premier *ter* par l'Assemblée Nationale.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

Article additionnel premier A
(nouveau).

Les biens donnés à bail antérieurement à la publication de la présente loi sont réputés donnés à bail dans les conditions prévues à l'article premier ci-dessus, lorsque le bail est conclu pour dix-huit ans; sans clause de reprise triennale pendant cette durée, ou lorsque le bailleur a fait connaître au preneur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son engagement à renoncer à exercer le droit de reprise pendant dix-huit années au moins.

Toutefois, les dispositions de l'article 870-27 ne seront applicables aux baux à ferme conclus antérieurement à ladite date de publication, ainsi qu'à leurs renouvellements successifs, qu'avec l'accord exprès du preneur.

Observations. — L'article premier A (nouveau) dont l'adoption vous est proposée par votre commission par voie d'amendement a pour objet de faciliter l'application éventuelle de la loi nouvelle — et, en particulier, des avantages fiscaux qu'elle comporte — aux baux en cours.

Il prévoit que ces avantages fiscaux sont applicables d'une part, aux baux de 18 ans conclus antérieurement à la publication de la loi et, d'autre part, aux baux ordinaires de 9 ans, à condition que le bailleur renonce expressément à exercer son droit de reprise pendant 18 ans.

Le deuxième alinéa réserve le problème du prix : il est bien évident, en effet, que le preneur en place ne peut se voir imposer un prix majoré sans son accord.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

Article premier *bis* (nouveau).

Les baux conclus en application de l'article premier de la présente loi sont exonérés de la taxe de publicité foncière.

Article premier *bis* (nouveau).

Alinéa conforme.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

La première transmission à titre gratuit d'un bien donné à bail dans les conditions prévues au même article est exonérée des droits de mutation à concurrence des trois quarts de la valeur de ce bien.

La transmission à titre gratuit d'un bien donné à bail dans les conditions prévues au même article est exonérée des droits de mutation à concurrence des trois quarts de la valeur de ce bien, *durant le bail et ses renouvellements successifs.*

Les actes constatant les acquisitions de biens immobiliers agricoles destinés à être donnés à bail à long terme dans le cadre des dispositions de la présente loi sont enregistrés au taux prévu par l'article 3, II, 3°, b) de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969 portant simplifications fiscales.

Observations. — L'article premier *bis* accorde, à ceux qui concluent des baux à long terme, deux avantages fiscaux.

La première de ces incitations consiste en une exonération de la taxe de publicité foncière. La seconde est la plus intéressante : elle concerne les droits de mutation en cas de donation ou de succession, les biens faisant l'objet d'un bail à long terme n'étant pris en compte pour le calcul de ces droits que pour un quart de leur valeur.

Cette réduction de droit n'est, malheureusement, prévue que pour la première transmission à titre gratuit, de ce fait l'incitation ainsi accordée aux baux à longue durée risque de se révéler insuffisante ; dans certains cas, cette disposition risque même d'aller à l'encontre du but poursuivi, un père de famille pouvant avoir intérêt à ne pas donner à bail à long terme ceux de ses biens dont la valeur ne dépasse pas le montant de l'exonération de 100.000 F nouveaux dont pourront bénéficier chacun de ses héritiers, afin que ceux-ci puissent plus tard donner ces biens à bail à long terme et faire bénéficier à leur tour de l'exonération leurs propres descendants.

Aussi, serait-il préférable de prévoir l'application de cette disposition pour plusieurs mutations successives. Un amendement vous est proposé en ce sens.

Il est bien évident, d'autre part, que le propriétaire peut continuer à vivre pendant tout le cours du bail de 18 ans, et ne décéder qu'au cours de l'un des renouvellements successifs de ce bail. Il serait inéquitable de priver, dans cette hypothèse, ses héritiers de l'avantage fiscal que leur auteur a obtenu en louant à long terme. Un amendement a pour objet de le préciser.

Un troisième amendement, enfin, tend à ajouter au projet de loi une troisième incitation fiscale qui paraît être la conséquence logique des dispositions de l'article 3 de la loi du 26 décembre 1969 portant simplifications fiscales.

Aux termes du II (3°, b) de cet article, les mutations immobilières tendant à faciliter l'adaptation à l'évolution économique des structures des entreprises industrielles et commerciales sont taxées au taux de 2 %.

Les baux à long terme, tendant à faciliter l'adaptation des entreprises agricoles, paraissent devoir bénéficier de la même incitation.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	Article premier <i>ter</i> (nouveau). Un décret en Conseil d'Etat précisera en tant que de besoin les conditions d'application du chapitre VII (nouveau) du livre sixième du titre premier du Code rural et notamment celles de l'article 870-27.	Article premier <i>ter</i> (nouveau). Conforme.

Observations. — L'article premier *ter* prévoit simplement qu'un décret précisera en tant que de besoin les modalités d'application des dispositions relatives au bail à long terme, en particulier en ce qui concerne les prix.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
Art. 2. Les dispositions de la présente loi pourront être étendues et adaptées par décret en Conseil d'Etat aux Départements d'Outre-Mer, après avis de leurs conseils généraux.	Art. 2.	Art. 2. Conforme.

Observations. — Enfin, l'article 2 prévoit l'éventualité d'une extension de ces dispositions aux Départements d'Outre-Mer.

*
* *

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve des amendements ci-après, votre commission vous propose d'adopter le présent projet de loi, voté après déclaration d'urgence par l'Assemblée Nationale.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier du projet de loi.

Art. 870-24 du Code rural.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

« **Art. 870-24.** — Le bail à long terme est conclu pour une durée de dix-huit ans au moins, sous réserve des dispositions de l'article 870-26, sans qu'aucune reprise triennale puisse être exercée pendant cette durée.

« Il est renouvelable dans les conditions et pour la durée prévues aux articles 837 à 846. »

Art. 870-25 du Code rural.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 870-27 du Code rural.

Amendement : Rédiger comme suit le début du premier alinéa :

« Pour les baux à ferme conclus ou renouvelés dans les conditions fixées par le présent chapitre, le prix du bail... ».

(Le reste de l'alinéa sans changement.)

Amendement : Dans le deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ... des trois dernières années... ».

par les mots :

« ... des cinq dernières années... ».

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Art. 870-28 du Code rural.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 870-29 du Code rural.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 870-33 du Code rural.

Amendement : Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« Les dispositions des chapitres I, II, III du présent titre sont applicables aux baux à long terme conclus dans les conditions du présent chapitre, ainsi qu'à leurs renouvellements successifs, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions dudit chapitre. »

Article premier A (nouveau) du projet de loi.

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, avant l'article premier *bis*, un article additionnel premier A (nouveau), ainsi rédigé :

« Article premier A (nouveau). — Les biens donnés à bail antérieurement à la publication de la présente loi sont réputés donnés à bail dans les conditions prévues à l'article premier ci-dessus, lorsque le bail est conclu pour dix-huit ans, sans clause de reprise triennale pendant cette durée, ou lorsque le bailleur a fait connaître au preneur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son engagement à renoncer à exercer le droit de reprise pendant dix-huit années au moins.

« Toutefois, les dispositions de l'article 870-27 ne seront applicables aux baux à ferme conclus antérieurement à ladite date de publication, ainsi qu'à leurs renouvellements successifs, qu'avec l'accord exprès du preneur. »

Article premier *bis* du projet de loi.

Amendement : Dans le deuxième alinéa de cet article, supprimer le mot :

... première.

Amendement : Compléter *in fine* le deuxième alinéa de cet article par le membre de phrase suivant :

... durant le bail et ses renouvellements successifs.

Amendement : Compléter *in fine* cet article par un troisième alinéa ainsi rédigé :

Les actes constatant les acquisitions de biens immobiliers agricoles destinés à être donnés à bail à long terme dans le cadre des dispositions de la présente loi sont enregistrés au taux prévu par l'article 3 (II, 3° b) de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969 portant simplifications fiscales.

PROJET DE LOI

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

Article premier.

Il est ajouté au Titre premier du Livre sixième du Code rural un chapitre VII intitulé : « *Bail à long terme* » et comprenant les articles suivants :

« *Art. 870-24.* — Le bail à long terme, régi par les dispositions du présent chapitre, est conclu, sans clause de reprise triennale, pour une durée de dix-huit ans au moins, sous réserve des dispositions de l'article 870-26.

« Il est rédigé par écrit et doit être suivi d'un état des lieux établi selon les dispositions de l'article 809. Faute par les parties de s'être conformées à ces prescriptions, le bail sera réputé conclu pour neuf ans aux clauses et conditions du contrat type établi dans le département par la Commission consultative des baux ruraux en application de l'article 809.

« *Art. 870-25.* — Lorsqu'au terme du bail, le preneur se trouve à plus de neuf ans de l'âge normal du droit à pension retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf application des dispositions de l'article 845 du présent Code relatif au droit de reprise du bailleur, le bail est, à défaut de convention contraire, prorogé de plein droit pour une seule période de neuf ans dans les conditions du présent chapitre. Pendant cette période les dispositions du deuxième alinéa de l'article 811 sont applicables.

« Lorsqu'au terme du bail ou de la période de prorogation visée ci-dessus, le preneur est à neuf ans au plus de l'âge normal du droit à pension retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, le bail est, sur sa demande et par dérogation aux dispositions de l'article 845 relatif au droit de reprise du bailleur, prorogé de plein droit dans les conditions définies au présent chapitre, jusqu'à la fin de l'année agricole au cours de laquelle le preneur aura atteint l'âge de la retraite. Lorsque le preneur a la possibilité de cesser son activité avant l'âge de la retraite en bénéficiant de l'indemnité viagère de départ ou de toute autre mesure complémentaire ou analogue, il peut se prévaloir des dispositions ci-dessus tout en gardant le droit de bénéficier des avantages des baux à long terme jusqu'à 65 ans s'il ne veut pas se retirer avant cet âge et s'il est apte à assurer normalement l'exploitation du fonds.

« Au cours de la dernière période de prorogation visée à l'alinéa précédent, le preneur ne peut céder le bail à un de ses descendants.

« *Art. 870-26.* — Un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre et d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre cet âge.

« *Art. 870-27.* — Le prix du bail à long terme est stipulé en quantités de denrées en tenant compte des proportions dans lesquelles elles concourent à la production d'ensemble de la région agricole.

« Ces quantités ne peuvent dépasser des limites déterminées pour chaque catégorie de terres et selon la nature des cultures. Ces limites sont calculées en pourcentage de la production moyenne par hectare des trois dernières années constatée pour une ou plusieurs denrées dans la région naturelle agricole où sont situés les biens loués, à l'exclusion des productions sans sol.

« La constatation de cette production moyenne doit être effectuée à nouveau à l'expiration d'un délai de neuf ans. Si elle aboutit à la revision des quantités susmentionnées, le prix du bail en cours peut être modifié à l'initiative de l'une des parties. A défaut d'accord, le tribunal paritaire fixe le nouveau prix du bail.

« Lorsque des aménagements et des équipements ont été réalisés par le bailleur en accord avec le preneur, le prix du bail peut toutefois dépasser les maxima fixés pour les baux à long terme. Ce dépassement ne peut être supérieur à l'intérêt des sommes ainsi investies au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme.

« Art. 870-28. — Le preneur peut demander la résiliation de son bail soit lorsque l'un des membres de sa famille, indispensable au travail de la ferme ou lui-même est frappé d'incapacité de travail grave et permanente, soit lorsque la famille est amputée, par suite de décès, d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme. Dans tous ces cas, la résiliation ne peut avoir lieu que dans les conditions fixées à l'avant-dernier alinéa de l'article 831.

« Art. 870-29. — Les dispositions des articles 847 à 850 sont applicables au gré du preneur.

« Toutefois si, en application du premier alinéa de l'article 850, le bailleur a refusé de prendre à sa charge les travaux d'amélioration du bien loué, le preneur peut faire exécuter à ses frais ou exécuter lui-même, sans autorisation du propriétaire, 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 résultant de l'article 848 ou des textes pris pour son application ne dépasse pas de plus de cinq ans l'expiration du bail.

« Pour les investissements dont la durée d'amortissement est inférieure à dix ans, l'indemnité au preneur sortant ne peut être supérieure à la moitié des dépenses effectuées par le preneur et évaluées à la date d'expiration du bail.

« Art. 870-30. — *Supprimé.*

« Art. 870-31. — *Supprimé.*

« Art. 870-32. — *Supprimé.*

« Art. 870-33. — Les dispositions des chapitres I, II et III du présent Titre sont applicables aux baux à long terme conclus et prorogés dans les conditions du présent chapitre, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de celui-ci.

« Les dispositions contenues dans l'article 870-24, dans les deux premiers alinéas de l'article 870-27 et dans l'article 870-29 sont réputées d'ordre public.

« Art. 870-34. — *Supprimé.* »

Article premier *bis* (nouveau).

Les baux conclus en application de l'article premier de la présente loi sont exonérés de la taxe de publicité foncière.

La première transmission à titre gratuit d'un bien donné à bail dans les conditions prévues au même article est exonérée des droits de mutation à concurrence des trois quarts de la valeur de ce bien.

Article premier *ter* (nouveau).

Un décret en Conseil d'Etat précisera en tant que de besoin les conditions d'application du chapitre VII (nouveau) du Livre sixième du Titre premier du Code rural et notamment celles de l'article 870-27.

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi pourront être étendues et adaptées par décret en Conseil d'Etat aux Départements d'outre-mer, après avis de leurs conseils généraux.