

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1974-1975

Annexe au procès-verbal de la séance du 19 juin 1975.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), *sur le projet de loi, ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, portant modification du statut du fermage,*

Par M. Baudouin de HAUTECLOCQUE,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jean Sauvage, Jean Auburtin, vice-présidents ; Louis Namy, Jacques Pelletier, Louis Virapoullé, secrétaires ; Jean Bac, René Ballayer, Roger Boileau, Pierre Bouneau, Philippe de Bourgoing, Pierre Carous, Félix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Etienne Dailly, Jacques Eberhard, Yves Estève, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Paul Guillard, Léopold Heder, Pierre Jourdan, Pierre Marilhac, James Marson, André Mignot, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Hubert Peyou, Maurice Pic, Paul Pillet, Pierre Schiélé, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1^{re} lecture, 1171, 1369 et in-8° 232 ;
2^e lecture, 1683, 1744 et in-8° 304.

Sénat : 1^{re} lecture, 233, 302, 306 et in-8° 120 (1974-1975) ;
2^e lecture, 403.

Mesdames, Messieurs,

Dans sa séance du 17 juin 1975, l'Assemblée Nationale a adopté, en deuxième lecture, le présent projet de loi, portant modification du statut du fermage, en tenant largement compte des observations formulées par le Sénat.

De nombreux articles sont adoptés conformes, et d'autres n'ont subi que des modifications minimales, que votre commission vous propose elle-même d'adopter pour une large part, et dont la plupart sont pleinement justifiées.

Toutefois, un certain nombre de modifications apportées par les députés, notamment à la suite d'amendements de séance, lui paraissent devoir entraîner une nouvelle navette. Il importe, en effet, dans un texte issu d'un accord entre les organisations professionnelles intéressées, et fondé sur un juste équilibre entre les droits des bailleurs et des preneurs, de se garder de tout ce qui risquerait de faire pencher la balance au détriment des uns ou des autres.

C'est pourquoi au cours de l'examen des articles, votre commission vous invitera à adopter des amendements dont, dans un souci de conciliation, elle a volontairement limité le nombre mais auxquels elle attache, pour la plupart d'entre eux, une importance d'autant plus grande qu'ils tendent, dans un domaine essentiellement contractuel, à respecter autant que faire se peut les justes intérêts des uns comme des autres.

EXAMEN DES ARTICLES

Article 2. — La modification apportée par l'Assemblée Nationale au dernier alinéa de cet article tend à permettre à l'acquéreur de faire connaître au preneur son intention de ne pas exercer le droit de reprise, non seulement lors de la notification de la vente projetée, mais encore pendant les deux mois qui suivent cette notification.

Rien ne semble s'opposer à l'adoption de ce texte qui apporte un élément de souplesse non négligeable.

Votre commission se félicite, d'autre part, de la position adoptée sur cet article par l'Assemblée Nationale qui, compte tenu des difficultés techniques signalées par le Sénat, ainsi que des frais à envisager, a renoncé au système de vente sous condition suspensive qu'elle avait adopté en première lecture.

Article 3. — L'amendement adopté par l'Assemblée Nationale a simplement pour objet de réparer une omission, et peut être adopté sans inconvénient.

Article 5 bis A. — La modification apportée par l'Assemblée Nationale est de pure forme.

Article 7. — Les amendements adoptés à cet article par l'Assemblée Nationale concernent essentiellement la révision du prix du bail lorsque celui-ci s'écarte de plus de 10 % de la valeur résultant du barème fixé par arrêté préfectoral.

Sur la proposition du M. Bajoux, au nom de la Commission des Affaires économiques, le Sénat avait substitué à la mention de la valeur locative de la catégorie du bien donné à bail une référence à la valeur locative qui aurait dû normalement être retenue pour ce bien, introduisant ainsi un élément subjectif qui n'aurait pas manqué de rendre très difficile la tâche des tribunaux.

L'Assemblée Nationale a repris sur ce point son texte initial, et votre commission approuve cette décision.

En revanche, elle ne saurait se rallier à un autre amendement également adopté par l'Assemblée Nationale et aux termes duquel cette action en révision peut être exercée, non seulement lors de la troisième année du premier bail, mais encore à la troisième année de chacun des baux renouvelés.

Il va de soi, en effet, que si le preneur a pu accepter un prix excessif lors de la conclusion du bail, il ne saurait en être de même lors du renouvellement, puisque celui-ci est de plein droit (sauf en cas d'exercice du droit de reprise) et qu'en cas de contestation lors du renouvellement, le prix est fixé par le tribunal paritaire.

L'Assemblée Nationale a, d'autre part, donné à cet amendement un caractère interprétatif.

Votre commission ne peut admettre un tel texte, qui, en interférant dans des instances en cours, porte atteinte au principe de la séparation des pouvoirs, et qui, au surplus, dans un souci de bonne technique législative, ne saurait figurer sous cette forme dans un texte codifié. Aussi est-il proposé d'en revenir sur ce point au texte du Sénat.

Enfin, un dernier amendement prévoit une possibilité de tirage au sort entre les candidats qui, en cas d'adjudication, se portent preneurs au prix maximum. Votre commission ne s'oppose pas à cette modification.

Article 8. — Le Sénat avait prévu, au dernier alinéa de cet article, la possibilité pour le preneur ne pouvant exercer son droit de préemption en cas de vente d'une parcelle en vue de son urbanisation, de bénéficier de la possibilité de demander la résiliation immédiate de son bail et d'être indemnisé en conséquence.

L'Assemblée Nationale a supprimé cet alinéa, sans que les motifs en apparaissent clairement. Votre rapporteur n'insiste pas pour son rétablissement, étant bien précisé, toutefois, que ceci n'a nullement pour effet, dans l'esprit du législateur, de remettre en cause la jurisprudence qui, dans cette hypothèse, refuse au preneur tout droit de préemption, puisqu'il ne peut exploiter pendant neuf ans, conformément à l'article 800 du Code rural.

Article 12. — L'article 12 permet au preneur de procéder, soit au retournement de parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres.

Dans la rédaction initiale du Gouvernement, cette faculté était subordonnée à l'autorisation préalable du bailleur. Mais l'Assemblée Nationale, en première lecture, a supprimé cette autorisation préalable, privant ainsi le bailleur de toute possibilité de faire valoir ses objections et même d'être informé des transformations envisagées.

Le Sénat avait, sur proposition de la commission, adopté en première lecture une solution transactionnelle, consistant à maintenir la dispense d'autorisation du bailleur, mais à accorder à celui-ci la faculté, dans un bref délai, de faire opposition devant le tribunal paritaire.

Il est bien évident, en effet, que si, dans la majorité des cas, le retournement de parcelles en herbe ne pose aucun problème particulier, il existe cependant des hypothèses où il peut occasionner au bailleur un grave préjudice :

— cas de prés ayant fait l'objet, aux frais du bailleur, de clôtures coûteuses ;

— cas de terrains en forte pente ou en bordure de cours d'eau, dont la suppression de la couverture en herbe risque, à terme, d'entraîner la dégradation ;

— cas de prés situés au voisinage de la résidence du bailleur, dont ils constituent le dégagement.

Votre commission avait, d'autre part, sur la proposition de M. Thyraud, adopté une disposition favorable au preneur, et permettant à ce dernier, selon la même procédure, de mettre en œuvre des procédés culturaux non prévus au bail, notamment en modifiant les assolements.

La Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée Nationale s'était rangée au point de vue du Sénat, tout en adoptant une rédaction plus précise. Mais, en séance publique, l'Assemblée Nationale a repris purement et simplement son texte initial, avec une légère modification, sans tenir aucun compte des arguments du Sénat.

Il semble que l'Assemblée Nationale se soit prononcée sur une argumentation selon laquelle il peut arriver que le preneur soit contraint, au dernier moment, et sans pouvoir attendre l'expiration du délai de notification prévu par le texte du Sénat, de créer une prairie temporaire en raison de conditions climatiques défavorables. Or, il paraît aller de soi que le problème de la constitution de prairies temporaires, qui ne nécessite, dans le droit actuel, aucun accord du bailleur, et se rattache au cycle normal des cultures, n'a rien de commun avec l'hypothèse d'une transformation définitive de la nature des parcelles, telle qu'elle est prévue au bail, et n'entre pas dans le domaine d'application du texte en discussion.

L'Assemblée Nationale est même allée jusqu'à rétablir, au deuxième alinéa, une disposition tendant à préciser que les travaux effectués sans l'accord du bailleur ne donnent pas lieu à indemnité. Le Sénat n'avait pas manqué, en première lecture, de dénoncer l'absurdité d'un tel texte, qui donne une prime à la mauvaise volonté du bailleur, et l'avait modifié en conséquence.

C'est sous le bénéfice de ces observations que votre commission vous propose une rédaction proche de celle adoptée par la Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée Nationale, rédaction qui, bien qu'un peu plus restrictive que celle votée précédemment par le Sénat, donne néanmoins à chacune des parties les garanties souhaitables.

Article 13. — L'article 13, dans sa rédaction initiale, prévoyait une prorogation de plein droit de son bail pour le preneur recevant congé alors qu'il est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite, sans que cette prorogation puisse excéder la durée nécessaire pour atteindre cet âge.

L'Assemblée Nationale a substitué à l'âge de la retraite l'âge auquel le preneur peut prétendre à l'indemnité viagère de départ, c'est-à-dire soixante ans (ou, dans certains cas, cinquante-cinq ans).

Cette modification paraît raisonnable.

Mais il n'en est pas de même de la suppression par l'Assemblée Nationale d'une disposition votée par le Sénat et selon laquelle, en cas de copreneurs, une seule prorogation est possible. En effet, dans le cas d'un ménage de preneurs dont le mari a cinquante-cinq ans et la femme cinquante ans, deux prorogations successives pourraient aboutir à une durée totale de dix ans, ce qui serait manifestement excessif.

Votre commission vous demande donc d'en revenir sur ce point au texte initial du Sénat.

Sur la proposition de M. de Bourgoïn, elle vous propose, d'autre part, dans un souci de symétrie, d'étendre à la reprise exercée à l'encontre d'un preneur âgé, en application de l'article 845-1, la référence à l'âge requis pour bénéficier de l'indemnité viagère de départ, retenu par l'Assemblée Nationale en matière de prorogation de bail.

Article 13 bis. — L'article 13 *bis*, adopté par le Sénat sur la proposition de sa commission, tendait à dissocier la procédure judiciaire de validation d'un congé pour reprise de la procédure administrative de contrôle des cumuls. En effet, la jurisprudence annule rétroactivement un congé si l'autorisation de cumul obtenue par le bailleur est elle-même postérieurement remise en cause, mais, en revanche, se refuse à prendre en considération une autorisation de cumul intervenant après la date à laquelle le bail expiré est renouvelé de plein droit pour neuf ans.

La disposition adoptée par l'Assemblée Nationale tend à résoudre le problème d'une autre manière, en prorogeant le bail jusqu'à la date à laquelle il est définitivement statué sur le problème du cumul, le tribunal paritaire ne pouvant statuer qu'après cette date.

Votre commission n'est pas absolument convaincue par cette solution, qui a le double défaut d'allonger excessivement les procédures et d'accroître la subordination des tribunaux paritaires à l'égard de la procédure administrative des cumuls.

Toutefois, dans un souci de conciliation, elle ne vous propose pas d'amendement.

Article 15 bis. — Voté par le Sénat sur un amendement de M. Bajeux, au nom de la Commission des Affaires économiques, l'article 15 *bis* a été supprimé par l'Assemblée Nationale. Les motifs de cette suppression sont présentés en ces termes par l'excellent rapporteur de la Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée Nationale, M. Bizet :

« Dans le Code rural, l'alinéa 6 de l'article 845 permet au preneur de contester devant le tribunal paritaire la reprise partielle par le bailleur des biens donnés à bail, lorsque celle-ci est de nature à compromettre gravement l'équilibre de l'exploitation.

« Le Sénat a modifié cette disposition et en a transformé la nature en prévoyant la possibilité de soumettre au tribunal paritaire la reprise, même totale, d'un bien loué, lorsque celle-ci n'a pas pour résultat d'aboutir à la reprise de l'ensemble de l'exploitation. En clair, le preneur qui exploite des fonds appartenant à plusieurs bailleurs peut s'opposer à la reprise par l'un d'entre eux d'un bien qu'il lui donne à bail.

« Lorsque l'on sait qu'il y a en France plus de 2 millions de bailleurs de baux ruraux, et seulement 700 000 à 800 000 preneurs, on réalise qu'une part très importante des preneurs exploite des biens appartenant à plusieurs bailleurs. C'est donc la très grande majorité des reprises qui pourraient être soumises à une autorisation, qui n'est pas exigée à l'heure actuelle.

« Le Sénat a donc considérablement favorisé les preneurs de baux ruraux par cette disposition et, de ce fait, remis en cause l'équilibre interne du projet tel que votre commission et l'Assemblée Nationale s'étaient efforcées de le préserver.

« De plus, la formule proposée est un redoutable encouragement à la fraude. Un preneur pressant une reprise peut s'efforcer de louer un nouveau bien en toute hâte. S'il y parvient, il est en droit de prétendre que la reprise démembré son exploitation, dans sa nouvelle consistance. »

Votre commission ne peut que constater la pertinence de cette argumentation, et vous propose donc d'accepter la suppression de cet article.

Article 16. — Aux termes de la rédaction adoptée par le Sénat sur la proposition de M. Bajoux, au nom de la Commission des Affaires économiques, le preneur aurait pu être réintégré en cas de reprise abusive, dès lors qu'il n'exploitait pas une superficie supérieure à deux fois la superficie minimum d'installation. Aucune limitation ne concernant la superficie sur laquelle portait la réintégration, il en résultait que le preneur aurait pu ainsi tourner la réglementation des cumuls, en récupérant ainsi une surface très importante.

Aussi l'Assemblée Nationale a-t-elle stipulé que le preneur ne pourrait, après réintégration, exploiter une superficie excédant le maximum des cumuls.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification, et prend acte avec satisfaction du fait que l'Assemblée Nationale ait accepté la suppression du dernier alinéa de cet article, définissant la notion d'agriculteur à titre principal, et conduisant directement à une « carte professionnelle agricole », ainsi qu'il résulte clairement des débats de première lecture au Palais-Bourbon.

Article 16 ter. — L'article 16 *ter*, introduit par le Sénat pour sanctionner plus efficacement les « pas-de-porte » abusifs, prévoyait notamment, dans la rédaction initiale de son dernier alinéa, la possibilité pour le preneur d'exiger du bailleur pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, le remboursement des sommes indûment versées.

Le preneur, en effet, hésite souvent à agir contre le bailleur tant que durent ses relations contractuelles avec lui.

Sans que les motifs en apparaissent clairement, l'Assemblée Nationale a limité cette faculté à la durée du bail initial. Votre commission n'a pas cru pouvoir se rallier à cette modification. Il lui est apparu, en effet, que le problème se pose dans les mêmes termes tant que le preneur reste dans les lieux, que le bail soit ou non renouvelé. Elle vous propose en conséquence d'en revenir sur ce point au texte du Sénat.

Article 17 bis. — L'Assemblée Nationale, en première lecture, avait adopté une disposition aux termes de laquelle le bailleur ne peut exiger le départ du preneur tant qu'il ne lui a pas payé le montant de l'indemnité qui peut lui être due pour les améliorations apportées par lui au bien loué, ou fait juger qu'il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le Sénat, sur la proposition de sa commission, a substitué à ce texte une autre rédaction, permettant la fixation, par une procédure simple et rapide, d'une indemnité provisionnelle dont le preneur pourrait exiger le versement à sa sortie.

La procédure de fixation de l'indemnité définitive risque, en effet, de se prolonger plusieurs années : on ne saurait laisser en suspens la situation des parties ni, à plus forte raison, celle de l'exploitant qui doit remplacer le preneur sortant.

L'Assemblée Nationale ayant repris purement et simplement son texte initial, sans tenir compte des arguments du Sénat, votre commission ne peut que vous proposer d'en revenir au texte que vous avez précédemment adopté, d'autant que la rédaction votée au Palais-Bourbon, en créant au profit du preneur une sorte de droit de rétention sur le bien loué, analogue à ce qui est prévu en matière commerciale, risque d'amorcer une « propriété culturelle » à laquelle le Sénat n'a jamais cessé de s'opposer.

Toutefois, sur la proposition de M. Geoffroy, et pour tenir compte d'un argument invoqué à l'Assemblée Nationale et tenant à l'insuffisance des indemnités provisionnelles allouées par les tribunaux, elle vous propose de préciser que ces indemnités doivent être aussi proches que possible de l'indemnité définitive.

Article 20. — L'Assemblée Nationale a modifié le dernier alinéa de cet article en vue de supprimer, en matière de baux à long terme, toutes causes de nullité basée sur l'absence d'état des lieux ou la non-conformité de celui-ci aux dispositions de l'article 809 du Code rural.

Cette rédaction a pour objet de faire échec à la pratique de la Direction générale des impôts, qui tire partie de ces causes de nullité pour refuser aux intéressés les exonérations fiscales liées à la conclusion de baux à long terme.

Le texte adopté par l'Assemblée Nationale n'a pas pour autant pour effet de supprimer le caractère obligatoire de l'état des lieux, mais simplement de stipuler que les clauses dérogatoires à l'article 870-24 du Code rural, relatif à cet état des lieux, sont réputées non écrites. De ce fait, est substituée à une nullité absolue une nullité relative, opposable seulement par les cocontractants et non par les tiers, dont fait partie l'administration fiscale. Il est bien évident, en effet, qu'un tel problème ne met nullement en cause l'ordre public : l'état des lieux, étant une mesure d'accompagnement d'un bail rural, est fait dans le cadre d'intérêts privés, et non pas en vue d'un intérêt général autorisant des tiers à s'immiscer dans les rapports entre les parties. La jurisprudence a d'ailleurs déjà interprété en ce sens le texte actuellement en vigueur, et a écarté toute fin de non-recevoir de l'administration quant à l'application des avantages fiscaux susvisés fondée sur l'absence d'état des lieux ou sur sa non-conformité aux conditions de délai ou de consistance prévues à l'article 809 du Code rural, compte tenu de ce que cet article prévoit la possibilité pour l'une des parties de requérir à tout moment selon la procédure des référés la désignation d'un expert chargé d'établir un nouvel état des lieux (tribunal de grande instance d'Aix, 6 février 1975, *Gazette du Palais*, 28 et 29 mai 1975, p. 16, 17 et p. 5, 6, note Lachaud).

L'amendement adopté par l'Assemblée Nationale ne tendant, en définitive, qu'à conforter cette jurisprudence, conforme à la volonté antérieurement manifestée par le législateur, votre commission insiste très fermement pour que cet article soit adopté sans modification.

Article 21. — L'article 21 du projet de loi, dans sa rédaction initiale, précisait que les dispositions nouvelles s'appliquaient aux baux en cours, sauf en ce qui concerne le remplacement de la reprise triennale par une reprise sexennale résultant de l'article 6.

Revenant sur son vote de première lecture, l'Assemblée Nationale a supprimé cette exception, portant ainsi un grave préjudice aux bailleurs qui avaient envisagé d'exercer la reprise triennale au profit de leurs enfants et ne pouvaient prévoir sa remise en cause par le législateur.

Votre commission ne saurait admettre une telle atteinte au principe de la non-rétroactivité des lois, ainsi qu'à l'équilibre entre bailleurs et preneurs qui n'a jamais cessé d'être le souci constant du Parlement et du Gouvernement.

Aussi, vous propose-t-elle d'en revenir au texte initial, sous réserve d'une modification relative aux baux ayant fait l'objet d'une cession à un descendant.

Ceux-ci, en effet, étaient soumis à la loi nouvelle par le texte du Gouvernement dès lors que la cession était antérieure de plus de six ans à la date d'expiration du bail ; il semble plus rationnel de se référer à la date d'entrée en vigueur de la loi nouvelle, puisque c'est à compter de cette date que les parties ont pu agir en tenant compte de ses dispositions.

*

* *

Sous le bénéfice de ces observations, et sans réserve des amendements ci-après, votre commission vous demande d'adopter le présent projet de loi, modifié en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Articles premier A et premier.

..... Conformes

Article premier *bis*.

..... Suppression conforme

Texte adopté par le Sénat.

Art. 2.

L'article 796 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 796. — Après avoir été informé par le propriétaire de son intention de vendre, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au preneur bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et modalités de la vente projetée, ainsi que, dans l'hypothèse prévue au dernier alinéa du présent article, les nom et domicile de la personne qui se propose d'acquérir.

« Cette communication vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenus. Les dispositions de l'article 1589, alinéa premier, du Code civil, sont applicables à l'offre ainsi faite.

« Le preneur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier pour faire connaître, dans les mêmes formes, au propriétaire vendeur, son refus ou son acceptation de l'offre aux prix, charges et conditions communiqués avec indication des nom et domicile de la

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Art. 2.

Alinéa sans modification.

« Art. 796. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Propositions de la commission.

Art. 2.

Sans modification.

Texte adopté par le Sénat.

personne qui exerce le droit de préemption. Sa réponse doit être parvenue au bailleur dans le délai de deux mois ci-dessus visé, à peine de forclusion, son silence équivalant à une renonciation au droit de préemption.

« En cas de préemption, celui qui l'exerce bénéficie alors d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure à lui faite par acte d'huissier de justice, et restée sans effet.

« Lorsqu'il aura été joint à la notification prévue à l'alinéa premier ci-dessus une déclaration du tiers acquéreur par laquelle il s'oblige à ne pas user de son droit de reprise au cours d'une période déterminée, le preneur qui n'a pas exercé son droit de préemption pourra se prévaloir de cette déclaration aux fins d'annulation de tout congé portant reprise avant l'expiration de cette période. »

Art. 3.

L'article 797 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 797. — Dans le cas où, au cours du délai de deux mois prévu à l'article précédent, le propriétaire décide de modifier ses prétentions, il doit, par l'intermédiaire du notaire chargé d'instrumenter, notifier ses nouvelles conditions, notamment de prix, au preneur bénéficiaire du droit de préemption. Le délai de deux mois dont profite celui-ci pour faire valoir son droit de préemption aux nouvelles conditions est alors augmenté de quinze jours.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Alinéa sans modification.

« Le tiers acquéreur peut, pendant le délai d'exercice du droit de préemption par le preneur, joindre à la notification prévue à l'alinéa premier ci-dessus, une déclaration par laquelle il s'oblige à ne pas user du droit de reprise pendant une durée déterminée. Le notaire chargé d'instrumenter communique au preneur bénéficiaire du droit de préemption cette déclaration dans les mêmes formes que la notification prévue à l'article premier. Le preneur qui n'a pas exercé...
... de cette

période. »

Art. 3.

Alinéa sans modification.

« Art. 797. — Alinéa sans modification.

Propositions de la commission.

Art. 3.

Sans modification.

Texte adopté par le Sénat.

« Dans le cas où, après l'expiration du délai de deux mois visé à l'article précédent, le propriétaire entend modifier ses prétentions, ou lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'étant pas réalisée, il persiste dans son intention de vendre, il est tenu de renouveler la procédure prévue à l'article précédent. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Alinéa sans modification.

« En tout état de cause, toute vente du fonds doit être notifiée dans les dix jours au bénéficiaire du droit de préemption. »

Propositions de la commission.

Art. 4 et 5.

..... Conformes

Texte adopté par le Sénat.

Art. 5 bis A (nouveau).

L'apport prévu à l'article 5 ci-dessus ne pourra avoir pour effet de remettre en cause la perception au taux réduit de 0,60 % de la taxe de publicité foncière dont a bénéficié le preneur lors de son acquisition, en application des dispositions de l'article 705 du Code général des impôts.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Art. 5 bis A.

Le paragraphe I de l'article 705 du Code général des impôts est complété par l'alinéa suivant :

« L'apport du bien acquis dans les conditions prévues aux alinéas précédents à un groupement foncier agricole ne peut avoir pour effet de remettre en cause la perception de la taxe de publicité foncière au taux réduit visé au premier alinéa du présent article. »

Propositions de la commission.

Art. 5 bis A.

Sans modification.

Art. 5 bis B à 6.

..... Conformes

Texte adopté par le Sénat.

Art. 7.

I. — Les alinéas 2, 3, 4, 8, 10, 13, 14 de l'article 812 du Code rural sont abrogés.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Art. 7.

I. — Sans modification.

Propositions de la commission.

Art. 7.

I. — Sans modification.

Texte adopté par le Sénat.

II. — L'alinéa 5 du même article est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le prix de chaque fermage évalué en une quantité déterminée de denrées est établi en fonction notamment de la durée du bail, compte tenu d'une clause de reprise éventuelle en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué.

« Cette quantité doit être comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative sur proposition de commissions paritaires départementales et, le cas échéant, régionales et nationale, dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu ci-dessous. En cas de carence desdites commissions, l'autorité compétente fixe elle-même, dans un délai d'un mois, les quantités de denrées prévues au présent alinéa.

« Les quantités de denrées font l'objet d'un nouvel examen dans une période n'excédant pas neuf ans ; elles peuvent être éventuellement modifiées selon la procédure fixée à l'alinéa précédent. En cas de modification, et sous réserve des dispositions figurant au sixième alinéa du présent article, le prix du bail en cours ne peut être révisé à l'initiative de l'une des parties, que lors du renouvellement, sauf s'il s'agit d'un bail à long terme, auquel cas la révision peut intervenir à chaque nouvelle période de neuf ans.

« Le prix du bail est réglable soit en nature, soit en espèces, soit partie en nature, partie en espèces. Sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

II. — Sans modification.

« Les quantités...

de neuf ans. A défaut d'accord, le tribunal fixe le nouveau prix du bail.

Alinéa sans modification.

Propositions de la commission.

II. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par le Sénat.

supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles 847 à 851-1, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué aux alinéas précédents, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

« Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a accepté un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative qui, en application des dispositions arrêtées par l'autorité administrative, aurait dû normalement être retenue pour le bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage selon les modalités ci-dessus.

« Les dispositions des alinéas ci-dessus sont d'ordre public.

« Lorsque le bailleur est une personne morale de droit public et que le bail est conclu par adjudication, les enchères sont arrêtées dès que le prix offert pour le fermage atteint le montant maximum fixé en application du présent article. Dans ce cas, tous les enchérisseurs peuvent se porter preneurs au prix maximum. En cas de pluralité d'enchérisseurs à ce prix, le bailleur choisit parmi les enchérisseurs le bénéficiaire du nouveau bail s'il ne préfère renoncer à la location.

« Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application du présent article. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

« Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois...

...ci-dessus.

« La faculté de revision prévue à l'alinéa précédent vaut pour la troisième année du premier bail, comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés.

« Les dispositions...
...d'ordre public et celles de l'alinéa précédent ont un caractère interprétatif.

« Lorsque le bailleur ...

... du nouveau bail ou procède par tirage au sort.

Alinéa sans modification.

Propositions de la commission.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

« Les dispositions des alinéas ci-dessus sont d'ordre public.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par le Sénat.

Art. 8.

Les deux premiers alinéas de l'article 830-1 du Code rural sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Dans ce dernier cas, la résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols.

« En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols ou, lorsque existe un plan d'occupation des sols, en dehors des zones urbaines ci-dessus, la résiliation ne peut être exercée, à tout moment, sur des parcelles en vue d'un changement de la destination agricole de celles-ci qu'avec l'autorisation du préfet donnée après avis de la commission consultative des baux ruraux.

« En cas de vente de parcelles visées au premier alinéa ci-dessus en vue d'un changement de destination, le preneur ne peut exercer son droit de préemption, faute de pouvoir exploiter dans les conditions prévues à l'article 845, mais a la faculté d'exiger, à tout moment, de l'acquéreur, qu'il exerce sur ces parcelles son droit de résiliation. Le preneur bénéficie, dans cette hypothèse, de l'indemnité prévue au dernier alinéa du présent article. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Art. 8.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Propositions de la commission.

Art. 8.

Sans modification.

Art. 9, 10 et 11 et 11 bis.

..... Conformes

Texte adopté par le Sénat.

Art. 12.

Il est inséré dans le Code rural un article 836-1 ainsi rédigé :

« Art. 836-1. — Nonobstant les dispositions de l'article 1766 du Code civil et de l'article 829 du présent Code, le preneur peut, après en avoir averti le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et sous réserve des conditions prévues aux deux dernières phrases du deuxième alinéa de l'article 850, procéder soit au retournement de parcelles en herbe, soit à la mise en œuvre de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de procédés culturaux non prévus au bail. »

Sauf clause ou convention contraire, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section V du présent chapitre. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Art. 12.

Alinéa sans modification.

« Art. 836-1. — Nonobstant ...

... le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre.

« Lorsque ces opérations n'ont pas reçu l'agrément du bailleur, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section V du présent chapitre. »

Propositions de la commission.

Art. 12.

Alinéa sans modification.

« Art. 836-1. — Nonobstant ...

... au retournement de parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail. Il doit fournir au bailleur, dans les deux mois qui précèdent cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, pour un motif sérieux et légitime, saisir le tribunal paritaire, dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur. »

« Sauf clause ou convention contraire, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section V du présent chapitre. »

Art. 12 bis.

..... Conforme

Texte adopté par le Sénat.

Art. 13.

Il est introduit entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural les dispositions suivantes :

« Toutefois, lorsque le preneur, ou en cas de copreneurs l'un d'entre

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Art. 13.

Alinéa sans modification.

« Toutefois, ...

Propositions de la commission.

Art. 13.

I. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par le Sénat.

eux, est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitations agricoles, il peut s'opposer à la reprise. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période, aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit notifier au propriétaire sa décision de s'opposer à la reprise dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions visées à l'article 838 du présent Code.

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux baux à long terme, visés au chapitre VII du présent titre ni, en cas de copreneurs, lorsque l'un d'entre eux en a déjà bénéficié. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

... cinq ans de l'âge auquel peut lui être accordée l'indemnité viagère de départ prévue par l'article 27 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962, complémentaire à la loi d'orientation agricole, il peut s'opposer à la reprise. Dans ce cas...

... d'avis de réception.

« A défaut de prorogation de la mission du fonds d'action sociale pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles, les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables lorsque le preneur, ou en cas de copreneur, l'un d'entre eux, est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitations agricoles.

Alinéa sans modification.

« Les dispositions...

... au chapitre VII du présent titre. »

Propositions de la commission.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Les dispositions...

... du présent titre, ni, en cas de copreneurs, lorsque l'un d'entre eux en a déjà bénéficié. »

II. — Dans le deuxième alinéa de l'article 845-1 du Code rural, les mots :

« ... au ... complément de retraite visé... »

sont remplacés par les mots :

« ... à l'indemnité viagère de départ visée... »

III. — Dans le 1^{er} dudit article 845-1, les mots :

« ... ayant atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles... »

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Propositions de la commission.

sont remplacés par les mots :

« ... ayant atteint l'âge ouvrant droit à l'indemnité viagère de départ. »

IV. — Dans le sixième alinéa dudit article, les mots :

« ... du complément de retraite alloué... »

sont remplacés par les mots :

« ... de l'indemnité viagère de départ allouée... »

Art. 13 bis (nouveau).

Art. 13 bis (nouveau).

Art. 13 bis (nouveau).

Sans modification.

Dans le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural, les mots : « ... la reprise ne pourra être accordée... » sont remplacés par les mots : « ... le congé ne pourra être exécuté... »

« Le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien, ou s'il exerce l'une des activités visées à l'article 188-8 du Code rural, la reprise ne peut être accordée que s'il reçoit l'autorisation du cumul en application des dispositions du titre VII du Livre premier du présent Code. Dans ce cas, le tribunal paritaire statue dès qu'est devenue définitive la décision relative aux cumuls. Si cette décision n'est pas devenue définitive à la date normale d'effet du congé, le bail en cours est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle cette décision sera devenue définitive. Si la décision définitive intervient dans les deux derniers mois de l'année culturale en cours, le bail sera prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale suivante. »

Art. 14, 14 bis et 15.

..... Conformes

Texte adopté par le Sénat.

Art. 15 bis (nouveau).

L'alinéa 6 de l'article 845 du Code rural est ainsi rédigé :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 844, lorsque la reprise porte sur une partie des biens constituant l'exploitation du preneur, elle peut être refusée par le tribunal paritaire, si cette reprise est de nature à compromettre gravement l'équilibre économique de l'exploitation. »

Art. 16.

Le dernier alinéa de l'article 846 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« La réintégration sur le fonds prévue à l'alinéa précédent ne peut pas être prononcée si le preneur exploite un autre bien rural d'une superficie supérieure à deux fois la superficie minimum d'installation définie à l'article 188-3 alinéa premier du présent Code, ou, en dehors des zones de montagne définies par le décret pris en application de l'article 1110 du présent Code, s'il exerce l'une des activités visées à l'article 188-8. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Art. 15 bis (nouveau).

Supprimé.

Art. 16.

« Le dernier alinéa...

... suivantes :

« La réintégration...

... être prononcée si, à la date de la notification du congé, le preneur exploite un autre bien rural qui lui permettrait, s'il était réintégré, d'exploiter une superficie supérieure à la surface maximale visée à l'article 188-1 du présent Code, ou, en dehors des zones de montagne définies par le décret pris en application de l'article 1110 du présent Code, s'il exerce l'une des activités visées à l'article 188-8. »

Propositions de la commission.

Art. 15 bis (nouveau).

Acceptation de la suppression.

Art. 16.

Sans modification.

Art. 16 bis.

..... Conforme

Texte adopté par le Sénat.

Art. 16 ter (nouveau).

Le dernier alinéa de l'article 850-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Art. 16 ter (nouveau).

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Propositions de la commission.

Art. 16 ter (nouveau).

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par le Sénat.

taux pratiqué par la Caisse régionale de Crédit agricole pour les prêts à moyen terme.

« En cas de reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, l'action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée a excédé ladite valeur vénale de plus de 10 %.

« L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Alinéa sans modification.

« L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail et, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé. »

Propositions de la commission.

Alinéa sans modification.

« L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé. »

Art. 17.

..... Conforme

Texte adopté par le Sénat.

Art. 17 bis.

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 851 du Code rural est ainsi modifiée :

« S'il apparaît que le preneur est en droit de prétendre à une indemnité et si celle-ci n'a pas été définitivement fixée six mois avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente peut saisir le président du tribunal paritaire statuant en la forme des référés en vue de la fixation d'une indemnité provisionnelle qui, nonobstant toute opposition ou appel, doit être versée ou consignée par le bailleur dans le mois de la notification de la décision en fixant le montant. Le preneur peut exiger, à son départ des lieux, le versement des sommes consignées, sans préjudice de la restitution ultérieure de l'excédent éventuel lors de la décision définitive. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Art. 17 bis.

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 851 du Code rural est ainsi modifiée :

« Le bailleur ne pourra exiger le départ du preneur tant des terres que des bâtiments, objet du bail, qu'après avoir, soit payé ou consigné le montant de cette indemnité, soit fait juger qu'il n'est redevable d'aucune indemnité. »

Propositions de la commission.

Art. 17 bis.

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 851 du Code rural est ainsi modifiée :

« S'il apparaît que le preneur est en droit de prétendre à une indemnité et si celle-ci n'a pas été définitivement fixée six mois avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente peut saisir le président du tribunal paritaire statuant en la forme des référés en vue de la fixation d'une indemnité provisionnelle d'un montant aussi proche que possible de celui de l'indemnité définitive, et qui, nonobstant toute opposition ou appel, doit être versée ou consignée par le bailleur dans le mois de la notification de la décision en fixant le montant. Le preneur peut exiger, à son départ des lieux, le versement des sommes consignées, sans préjudice de la restitution ultérieure de l'excédent éventuel lors de la décision définitive. »

Art. 18, 18 bis et 19.

..... Conformes

Texte adopté par le Sénat.

Art. 20.

I. — Les articles 870-27 et 870-28 du Code rural sont abrogés.

II. — Les dispositions des articles 793-2 (3°) et 793-1 (4°) du Code général des impôts sont applicables, quel que soit le prix du bail, aux baux à long terme conclus antérieurement ou postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

III. — Le deuxième alinéa de l'article 870-29 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions contenues dans l'article 870-24 sont réputées d'ordre public. »

Art. 21.

La présente loi est applicable aux baux en cours. Toutefois, sauf accord contraire des parties, les dispositions des alinéas 2 à 6 de l'article 811 du Code rural ne s'appliqueront qu'aux baux conclus ou renouvelés après la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Sauf accord contraire des parties, les baux conclus ou renouvelés avant cette entrée en vigueur resteront régis par les dispositions antérieures de cet article.

Lorsque le descendant du preneur a, pour quelque cause que ce soit, obtenu la cession du bail à son profit, il ne sera considéré comme ayant bénéficié d'un premier bail que si cette cession est antérieure de six ans au moins à la date d'expiration du bail. Dans le cas contraire, un nouveau bail ou le bail renouvelé constitue un premier bail.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Art. 20.

I. — Sans modification.

II. — Sans modification.

III. — Le deuxième...

... suivantes :

« Toute clause tendant à déroger aux dispositions de l'article 870-24 est réputé non écrite. »

Art. 21.

La présente loi est applicable aux baux en cours.

Alinéa supprimé.

Propositions de la commission.

Art. 20.

Sans modification.

Art. 21.

La présente loi est applicable aux baux en cours. Toutefois, sauf accord contraire des parties, les dispositions de l'article 6 ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux baux conclus, renouvelés ou ayant fait l'objet d'une cession à un descendant après la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Acceptation de la suppression.

Texte adopté par le Sénat.

**Texte adopté par l'Assemblée
Nationale en deuxième lecture.**

Propositions de la commission.

Le prix du bail en cours lors de l'entrée en vigueur de la présente loi peut être révisé à l'initiative de l'une des parties en vue de son adaptation aux quantités fixées en application de l'article 7 ci-dessus.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 22.

..... Conforme

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 7.

Amendement : Supprimer le septième alinéa du II de cet article.

Amendement : Dans le huitième alinéa du II de cet article, supprimer les mots :

« ... et celles de l'alinéa précédent ont un caractère interprétatif. »

Art. 12.

Amendement : Compléter *in fine* le premier alinéa du texte proposé pour l'article 836-1 du Code rural par les dispositions suivantes :

« ... soit à la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail. Il doit fournir au bailleur, dans les deux mois qui précèdent cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, pour un motif sérieux et légitime, saisir le tribunal paritaire, dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur. »

Amendement : Dans le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 836-1 du Code rural, remplacer les mots :

« ... lorsque ces opérations n'ont pas reçu l'agrément du bailleur... »

par les mots :

« ... sauf clause ou convention contraire... »

Art. 13.

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

« ... ni, en cas de copreneurs, lorsque l'un d'entre eux en a déjà bénéficié. »

Amendement : Faire précéder le texte actuel de cet article d'un I et le compléter *in fine* par les dispositions suivantes :

II. — Dans le deuxième alinéa de l'article 845-1 du Code rural, les mots :
« ... au complément de retraite visé... »

sont remplacés par les mots :

« ... à l'indemnité viagère de départ visée... ».

III. — Dans le 1° dudit article 845-1, les mots :

« ayant atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles »,

sont remplacés par les mots :

« ayant atteint l'âge ouvrant droit à l'indemnité viagère de départ ».

IV. — Dans le sixième alinéa dudit article, les mots :

« ... du complément de retraite alloué... »,

sont remplacés par les mots :

« ... de l'indemnité viagère de départ allouée... »

Art. 16 *ter*.

Amendement : Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

« L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé. »

Art. 17 *bis*.

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 851 du Code rural :

« S'il apparaît que le preneur est en droit de prétendre à une indemnité et si celle-ci n'a pas été définitivement fixée six mois avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente peut saisir le président du tribunal paritaire statuant en la forme des référés en vue de la fixation d'une indemnité provisionnelle d'un montant aussi proche que possible de celui de l'indemnité définitive et qui, nonobstant toute opposition ou appel, doit être versée ou consignée par le bailleur dans le mois de la notification de la décision en fixant le montant. Le preneur peut exiger, à son départ des lieux, le versement des sommes consignées, sans préjudice de la restitution ultérieure de l'excédent éventuel lors de la décision définitive. »

Art. 21.

Amendement : Compléter comme suit le premier alinéa de cet article :

« Toutefois, sauf accord contraire des parties, les dispositions de l'article 6 ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux baux conclus, renouvelés ou ayant fait l'objet d'une cession à un descendant après la date d'entrée en vigueur de la présente loi. »

PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale, en première lecture.) (1)

Article premier A.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le dernier alinéa de l'article 790 du Code rural est complété ainsi qu'il suit :

« Il en est de même en cas de vente portant sur la nue-propiété ou l'usufruit à moins que l'acquéreur soit, selon le cas, nu-propiétaire du bien vendu en usufruit ou usufruitier du bien vendu en nue-propiété. »

Article premier.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'article 793 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 793. — Bénéficie du droit de préemption le preneur ayant exercé, au moins pendant trois ans, la profession agricole et exploitant par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente.

« Il peut exercer personnellement ce droit, soit pour exploiter lui-même, soit pour faire assurer l'exploitation du fonds par un descendant qui a exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou qui est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

« Il peut aussi subroger dans l'exercice de ce droit un descendant majeur ou mineur émancipé remplissant les conditions prévues à l'alinéa précédent.

« Le bénéficiaire du droit de préemption ou le descendant au profit duquel le preneur a exercé son droit de préemption devra exploiter personnellement le fonds objet de la préemption aux conditions fixées aux articles 800 et 845.

« Le conjoint du preneur décédé, ainsi que ses ascendants et ses descendants âgés d'au moins seize ans, au profit desquels le bail continue en vertu de l'article 831, alinéa 1, bénéficient, dans l'ordre, de ce même droit, lorsqu'ils remplissent les conditions prévues à l'alinéa 2 ci-dessus et exploitent par eux-mêmes ou par leur famille le fonds mis en vente, à la date d'exercice du droit.

« Le droit de préemption ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire ou, dans le cas prévu au troisième alinéa ci-dessus, le descendant subrogé est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie totale supérieure à la superficie maximum définie à l'article 188-1 du présent Code. »

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat sont parvenus à un texte identique figurent dans le dispositif en petits caractères; ils ne sont rappelés que pour mémoire et ne peuvent plus être remis en cause (art. 42 du Règlement).

Art. 2.

L'article 796 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 796.* — Après avoir été informé par le propriétaire de son intention de vendre, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au preneur bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et modalités de la vente projetée, ainsi que, dans l'hypothèse prévue au dernier alinéa du présent article, les nom et domicile de la personne qui se propose d'acquérir.

« Cette communication vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenus. Les dispositions de l'article 1589, alinéa premier, du Code civil, sont applicables à l'offre ainsi faite.

« Le preneur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier pour faire connaître, dans les mêmes formes, au propriétaire vendeur, son refus ou son acceptation de l'offre aux prix, charges et conditions communiqués avec indication des nom et domicile de la personne qui exerce le droit de préemption. Sa réponse doit être parvenue au bailleur dans le délai de deux mois ci-dessus visé, à peine de forclusion, son silence équivalant à une renonciation au droit de préemption.

« En cas de préemption, celui qui l'exerce bénéficie alors d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte vente authentique ; passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure à lui faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet.

« Le tiers acquéreur peut, pendant le délai d'exercice du droit de préemption par le preneur, joindre à la notification prévue à l'alinéa premier ci-dessus, une déclaration par laquelle il s'oblige à ne pas user du droit de reprise pendant une durée déterminée. Le notaire chargé d'instrumenter communique au preneur bénéficiaire du droit de préemption cette déclaration dans les mêmes formes que la notification prévue à l'alinéa premier. Le preneur

qui n'a pas exercé son droit de préemption pourra se prévaloir de cette déclaration aux fins d'annulation de tout congé portant reprise avant l'expiration de cette période. »

Art. 3.

L'article 797 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 797. — Dans le cas où, au cours du délai de deux mois prévu à l'article précédent, le propriétaire décide de modifier ses prétentions, il doit, par l'intermédiaire du notaire chargé d'instrumenter, notifier ses nouvelles conditions, notamment de prix, au preneur bénéficiaire du droit de préemption. Le délai de deux mois dont profite celui-ci pour faire valoir son droit de préemption aux nouvelles conditions est alors augmenté de quinze jours.

« Dans le cas où, après l'expiration du délai de deux mois visé à l'article précédent, le propriétaire entend modifier ses prétentions, ou lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'étant pas réalisée, il persiste dans son intention de vendre, il est tenu de renouveler la procédure prévue à l'article précédent.

« En tout état de cause, toute vente du fonds doit être notifiée dans les dix jours au bénéficiaire du droit de préemption. »

Art. 4.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'article 799 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 799. — Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, le preneur bénéficiaire du droit de préemption doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, vingt jours au moins avant la date de l'adjudication, soit par le notaire chargé de la vente, soit, en cas de vente poursuivie devant le tribunal, par le secrétaire-greffier en chef dudit tribunal.

« Il lui est accordé un délai de vingt jours à compter de celui de l'adjudication pour faire connaître au notaire chargé de la vente ou, en cas de vente poursuivie devant le tribunal, au secrétaire-greffier en chef dudit tribunal, sa décision de faire valoir son droit de préemption. L'exercice du droit de préemption, soit par le preneur lui-même, soit par un descendant dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article 793, emporte pour lui substitution pure et simple à l'adjudicataire. La déclai-

ration de substitution, qui doit comporter l'indication de la personne exerçant le droit de préemption, est faite par acte authentique ou par acte d'huissier de justice qui est annexé au procès-verbal ou au jugement d'adjudication et publié en même temps que celui-ci. La déclaration de surenchère est dénoncée au preneur dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudicataire. Le preneur peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère.

« Lorsque, dans le délai prévu à l'alinéa précédent, l'adjudicataire a fait connaître au bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier de justice, ou par déclaration insérée dans le procès-verbal de l'adjudication, son intention de ne pas user de son droit de reprise au cours d'une période déterminée, le preneur qui n'a pas fait valoir son droit de préemption pourra se prévaloir de cette déclaration aux fins d'annulation de tout congé portant reprise avant l'expiration de cette période. »

Art. 5.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Il est inséré entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 800 du Code rural un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, celui qui a fait usage du droit de préemption peut faire apport du bien préempté à un groupement foncier agricole, à la condition de se consacrer personnellement à l'exploitation des biens du groupement, dans les conditions prévues aux alinéas 3 et suivants de l'article 845 du présent Code. »

Art. 5 bis A.

Le paragraphe I de l'article 705 du Code général des impôts est complété par l'alinéa suivant :

« L'apport du bien acquis dans les conditions prévues aux alinéas précédents à un groupement foncier agricole ne peut avoir pour effet de remettre en cause la perception de la taxe de publicité foncière au taux réduit visé au premier alinéa du présent article. »

Art. 5 bis B.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le début du dernier alinéa de l'article 800 du Code rural est modifié comme suit :

« Au cas où le droit de préemption n'aurait pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations autres que celles prévues à l'article 798 dont le bailleur est tenu en application de la présente section, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant les tribunaux paritaires... » *(Le reste sans changement.)*

Art. 5 bis C.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'article 800. du Code rural est complété par un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Le fermier préempteur de la nue-propiété n'est pas tenu des obligations énoncées au premier alinéa du présent article, lorsqu'il est évincé par l'usufruitier qui fait usage de son droit de reprise. »

Art. 5 bis.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le troisième alinéa de l'article 809 du Code rural est remplacé par des dispositions suivantes :

« Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans les trois mois suivant celle-ci. Passé ce délai de trois mois ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente... »
(Le reste sans changement.)

Art. 6.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les alinéas 2 à 6 de l'article 811 du Code rural sont remplacés par les alinéas suivants :

« Toutefois, au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article 845 du présent Code.

« Lorsqu'une clause de reprise en cours de bail figure dans le bail initial ou le bail renouvelé, elle ne peut s'exercer que dans les conditions prévues à l'alinéa qui précède, sauf s'il s'agit d'un bail conclu ou renouvelé au nom d'un propriétaire ou d'un copropriétaire mineur, qui peut, à compter de sa majorité ou de son émancipation, exciper à son profit de la clause inscrite dans le bail à l'expiration de chaque période triennale en vue d'exploiter personnellement dans les conditions susvisées.

« Le propriétaire qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur au moins deux ans à l'avance dans les formes prescrites à l'article 838.

« Aucune reprise ne peut être exercée par un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition.

« En cas de mutation du fonds au profit d'un ou plusieurs descendants du bailleur, ceux-ci peuvent exercer la reprise en cours de bail à leur profit, ou à celui de l'un d'entre eux, dans les conditions prévues aux alinéas 2 et 3 ci-dessus. »

Art. 7.

I. — Les alinéas 2, 3, 4, 8, 10, 13 et 14 de l'article 812 du Code rural sont abrogés.

II. — L'alinéa 5 du même article est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le prix de chaque fermage évalué en une quantité déterminée de denrées est établi en fonction notamment de la durée du bail, compte tenu d'une clause de reprise éventuelle en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué.

« Cette quantité doit être comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative sur proposition de commissions consultatives paritaires départementales et, le cas échéant, régionales et nationale, dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu ci-dessous. En cas de carence desdites commissions, l'autorité compétente fixe elle-même, dans un délai d'un mois, les quantités de denrées prévues au présent alinéa.

« Les quantités de denrées font l'objet d'un nouvel examen dans une période n'excédant pas neuf ans ; elles peuvent être éventuellement modifiées selon la procédure fixée à l'alinéa précédent. En cas de modification, et sous réserve des dispositions figurant au sixième alinéa du présent article, le prix du bail en cours ne peut être révisé, à l'initiative de l'une des parties, que lors du renouvellement, sauf s'il s'agit d'un bail à long terme, auquel cas la révision peut intervenir à chaque nouvelle période de neuf ans. A défaut d'accord, le tribunal fixe le nouveau prix du bail.

« Le prix du bail est réglable soit en nature, soit en espèces, soit partie en nature, partie en espèces. Sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles 847 à 851-1, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué aux alinéas précédents, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

« Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage selon les modalités ci-dessus.

« La faculté de révision prévue à l'alinéa précédent vaut pour la troisième année du premier bail, comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés.

« Les dispositions des alinéas ci-dessus sont d'ordre public et celles de l'alinéa précédent ont un caractère interprétatif.

« Lorsque le bailleur est une personne morale de droit public et que le bail est conclu par adjudication, les enchères sont arrêtées dès que le prix offert pour le fermage atteint le montant maximum fixé en application du présent article. Dans ce cas, tous les enchérisseurs peuvent se porter preneurs au prix maximum. En cas de pluralité d'enchérisseurs à ce prix, le bailleur choisit parmi les enchérisseurs le bénéficiaire du nouveau bail ou procède par tirage au sort.

« Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application du présent article. »

Art. 8.

Les deux premiers alinéas de l'article 830-1 du Code rural sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Dans ce dernier cas, la résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols.

« En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols ou, lorsqu'existe un plan d'occupation des sols, en dehors des zones urbaines ci-dessus, la résiliation ne peut être exercée, à tout moment, sur des parcelles en vue d'un changement de la destination agricole de celles-ci, qu'avec l'autorisation du préfet donnée après avis de la Commission consultative des baux ruraux. »

Art. 9.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le dernier alinéa de l'article 830-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut... » *(Le reste sans changement.)*

Art. 10.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le premier alinéa de l'article 832 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

« Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire. Le tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le preneur à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le preneur. »

Art. 11.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le deuxième alinéa de l'article 835 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du fonds loué. La Commission consultative départementale des baux ruraux fixe et le préfet publie par arrêté, pour chaque région agricole, la part de surface de fonds loué susceptible d'être échangée. Cette part peut varier en fonction de la structure des exploitations mises en valeur par le preneur. Pour les fonds visés à l'article 38-2 du présent Code, elle ne peut être inférieure à la moitié de la surface totale du fonds loué.

« Les échanges visés au présent article ne peuvent porter sur la totalité du bien loué que si sa surface n'excède pas le cinquième de la superficie minimum d'installation définie à l'article 188-3, alinéa premier, du présent Code, compte tenu de la nature des cultures. »

Art. 11 bis.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'article 38-2 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 38-2. — Pour les échanges facultatifs réalisés en conformité du plan prévu ci-dessus, la limitation fixée dans les conditions de l'article 835 du présent Code relatif aux échanges et locations de parcelles ayant pour effet une meilleure exploitation ne peut être inférieure à la moitié de la surface totale du fonds loué. »

Art. 12.

Il est inséré dans le Code rural un article 836-1 ainsi rédigé :

« Art. 836-1. — Nonobstant les dispositions de l'article 1766 du Code civil et de l'article 829 du présent Code, le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres.

« Lorsque ces opérations n'ont pas reçu l'agrément du bailleur, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section V du présent chapitre. »

Art. 12 bis.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

I. — L'alinéa premier de l'article 841 du Code rural est ainsi complété :

« Après tentative infructueuse de conciliation et dans les quatre mois de celle-ci, il appartiendra à la partie la plus diligente de saisir le tribunal au fond. »

II. — Le début du deuxième alinéa de l'article 841 du Code rural est modifié comme suit :

« La forclusion ne sera pas encourue... » *(Le reste sans changement.)*

Art. 13.

Il est introduit entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural, les dispositions suivantes :

« Toutefois, lorsque le preneur, ou en cas de copreneurs l'un d'entre eux, est à moins de cinq ans de l'âge auquel peut lui être accordée l'indemnité viagère de départ prévue par l'article 27 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962, complémentaire à la loi d'orien-

tation agricole, il peut s'opposer à la reprise. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période, aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit notifier au propriétaire sa décision de s'opposer à la reprise dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« A défaut de prorogation de la mission du Fonds d'action sociale pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles, les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables lorsque le preneur, ou en cas de copreneur, l'un d'entre eux est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitations agricoles.

« Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions visées à l'article 838 du présent Code.

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux baux à long terme, visés au chapitre VII du présent titre. »

Art. 13 bis.

Le deuxième alinéa de l'article 845 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien, ou s'il exerce l'une des activités visées à l'article 188-8 du Code rural, la reprise ne peut être accordée que s'il reçoit l'autorisation de cumul en application des dispositions du Titre VII du Livre premier du présent Code. Dans ce cas, le tribunal paritaire statue dès qu'est devenue définitive la décision relative aux cumuls. Si cette décision n'est pas devenue définitive à la date normale d'effet du congé, le bail en cours est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle cette décision sera devenue définitive. Si la décision définitive intervient dans les deux derniers mois de l'année culturale en cours, le bail sera prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale suivante. »

Art. 14.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Il est ajouté entre le quatrième et le cinquième alinéa de l'article 845 du Code rural un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Le bailleur qui a fait usage du droit de reprise peut, avant l'expiration du délai de neuf ans, prévu au troisième alinéa ci-dessus, faire apport du bien repris à un groupement foncier agricole, à la condition de se consacrer personnellement à l'exploitation des biens de ce groupement dans les conditions visées aux alinéas 3 et suivants du présent article. »

Art. 14 bis.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'alinéa 5 de l'article 845 du Code rural est ainsi rédigé :

« Les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur les biens qui leur ont été apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Ces conditions ne sont pas exigées des groupements agricoles d'exploitation en commun ou de sociétés constituées entre conjoints, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des alinéas précédents par un ou plusieurs membres des sociétés visées au présent alinéa. Toutefois, les membres des personnes morales visées à la première phrase du présent alinéa ne peuvent assurer l'exploitation du bien repris que s'ils détiennent des parts sociales depuis neuf ans au moins lorsqu'ils les ont acquises à titre onéreux. »

Art. 15.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Il est ajouté entre le cinquième et le sixième alinéa de l'article 845 du Code rural, un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Lorsque le bailleur a échangé tout ou partie du bien loué, à moins que cet échange ait lieu entre des parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou encore qu'il ait eu lieu dans le cadre des opérations d'échanges amiables effectuées en vertu des articles 38, 38-1, 38-3 et 38-4 du présent Code, le droit de reprise ne peut être exercé sur le bien échangé avant l'expiration d'une période de neuf ans, à compter de la date dudit échange. »

Art. 15 bis.

. *Supprimé.*

Art. 16.

Le dernier alinéa de l'article 846 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« La réintégration sur le fonds prévue à l'alinéa précédent ne peut pas être prononcée si, à la date de la notification du congé, le preneur exploite un autre bien rural qui lui permettrait, s'il était réintégré, d'exploiter une superficie supérieure à la surface minimale visée à l'article 188-1 du présent Code, ou, en dehors des zones de montagne définies par le décret pris en application de l'article 1110 du présent Code, s'il exerce l'une des activités visées à l'article 188-8. »

Art. 16 bis.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le deuxième alinéa de l'article 847-1 du Code rural est abrogé.

Art. 16 ter.

Le dernier alinéa de l'article 850-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux pratiqué par la Caisse régionale de Crédit agricole pour les prêts à moyen terme.

« En cas de reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, l'action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée a excédé ladite valeur vénale de plus de 10 %.

« L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail et, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé. »

Art. 17.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Il est inséré dans le Code rural un article 850-2 ainsi rédigé :

« Art. 850-2. — Le preneur peut faire exécuter à ses frais ou exécuter lui-même, dans les conditions définies aux trois dernières phrases du deuxième alinéa de l'article 850, ainsi qu'aux deux derniers alinéas dudit article, les travaux mentionnés aux articles 847 à 850 dont la période d'amortissement calculée dans les conditions fixées par l'article 848 ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail. Toutefois, lorsqu'il n'a pas reçu congé dans le délai prévu à l'article 838 ou à l'article 870-25 (dernier alinéa), selon le cas, il est ajouté à la durée du bail en cours de celle du nouveau bail y compris la prorogation de plein droit prévue à l'article 845 (deuxième alinéa).

« Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux travaux concernant les productions hors sol ainsi que les plantations qui, au préalable, doivent recevoir l'accord du propriétaire. »

Art. 17 bis.

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 851 du Code rural est ainsi modifiée :

« Le bailleur ne pourra exiger le départ du preneur tant des terres que des bâtiments, objet du bail, qu'après avoir soit payé ou consigné le montant de cette indemnité, soit fait juger qu'il n'est redevable d'aucune indemnité. »

Art. 18.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'article 851 du Code rural est complété par l'alinéa suivant :

« Lorsque l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander soit une majoration du prix du bail, conformément à l'article 812, soit le remboursement par le preneur entrant des sommes ainsi versées. 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. »

Art. 18 bis.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Dans l'article 851-1 du Code rural, après les mots :

« ... au preneur sortant... »

sont insérés les mots :

« ... ou au bailleur... ».

Art. 19.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le troisième alinéa de l'article 854 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties sur les biens pris à bail y compris la taxe régionale. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième. »

Art. 20.

I. — Les articles 870-27 et 870-28 du Code rural sont abrogés.

II. — Les dispositions des articles 793-2 (3°) et 793-1 (4°) du Code général des impôts sont applicables, quel que soit le prix du bail, aux baux à long terme conclus antérieurement ou postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

III. — Le deuxième alinéa de l'article 870-29 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toute clause tendant à déroger aux dispositions de l'article 870-24 est réputée non écrite. »

Art. 21.

La présente loi est applicable aux baux en cours.

Le prix du bail en cours lors de l'entrée en vigueur de la présente loi peut être révisé à l'initiative de l'une des parties en vue de son adaptation aux quantités fixées en application de l'article 7 ci-dessus.

Art. 22.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Sous réserve de la publication des décrets nécessaires à son application, la présente loi entrera en vigueur, dans chaque département, le premier jour du mois qui suivra la publication de l'arrêté préfectoral pris en application de l'article 812, alinéa 6 nouveau, du Code rural.