

SÉNAT

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1962-1963

Annexe au procès-verbal de la séance du 30 avril 1963.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à modifier certains articles du Code rural,
en vue d'améliorer le statut des baux ruraux,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Jean BARDOL, Léon DAVID, Adolphe DUTOIT, Louis
NAMY, Louis TALAMONI, Camille VALLIN et les membres
du groupe communiste (1) et apparenté (2),

Sénateurs.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve du droit reconnu au Gouvernement par l'article 43 de la Constitution de demander la nomination d'une Commission spéciale.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La loi n° 46-682 du 13 avril 1946, votée à l'unanimité et dont les dispositions sont incluses dans le livre VI du Code rural, constitue une des pièces maîtresses de la législation applicable au fermage et au métayage.

(1) Ce groupe est composé de : MM. Jean Bardol, Raymond Bossus, Georges Cogniot, Léon David, Mme Renée Dervaux, MM. Jacques Duclos, Adolphe Dutoit, Raymond Guyot, Georges Marrane, Louis Namy, Louis Talamoni, Camille Vallin, Mme Jeannette Vermeersch.

(2) Apparenté : M. le Général Ernest Petit.

Elle avait essentiellement pour objet de :

- mettre un terme aux abus dont les fermiers et métayers étaient victimes ;
- limiter les prix des baux à ferme et à métayage ;
- accorder aux fermiers et métayers la sécurité et la stabilité avec des baux de neuf ans renouvelables ;
- donner aux métayers la possibilité de devenir fermiers ;
- permettre aux fermiers et métayers d'accéder à la propriété.

Mais, si tel était l'esprit des textes votés, leur application s'est traduite par des résultats bien différents de ceux escomptés par le législateur.

A une loi votée en faveur des fermiers et métayers s'est substituée une jurisprudence déformant complètement la volonté du législateur, de telle sorte qu'il n'y a plus que des devoirs pour les fermiers et métayers, les droits étant de nouveau, comme autrefois, l'apanage des seuls possédants.

Ainsi, sous prétexte que les fermiers avaient augmenté la productivité et les rendements, sans qu'il en coûte du reste aux propriétaires bailleurs, les fermages ont été majorés à plusieurs reprises. La référence à 1939 n'est plus respectée et la plupart des baux à ferme ont été sensiblement augmentés, certains abusivement. La transformation des fermages stipulés en blé en d'autres denrées pouvant permettre une nouvelle hausse, un décret a été pris en ce sens le 7 janvier 1959. Un très grand nombre de fermiers ont, du fait de ce décret, subi une nouvelle augmentation de leur fermage. Et ce n'est pas le décret du 5 octobre 1960, de rédaction obscure et de signification ambiguë, qui a remédié à cette situation.

L'article 821 du Code rural, qui prévoyait le partage aux deux tiers en faveur des métayers, n'a pas davantage été respecté.

De ce mode de partage les tribunaux ont exclu les produits du cheptel, de la vigne, du tabac et d'autres productions spéciales. Le partage aux deux tiers est redevenu le partage à moitié comme au temps de Napoléon. Quel progrès !

Et parce que le métayage est pour les propriétaires généralement beaucoup plus rentable que le fermage, le droit de transformation prévu par la loi est devenu à peu près impossible. Toute demande de conversion de la part d'un métayer devient soudain le prétexte pour le bailleur d'une demande de reprise ou de résiliation

du bail. Ainsi les métayers sont actuellement dans l'impossibilité d'obtenir la conversion du métayage en fermage. Or, pour hâter la disparition du métayage, mode de faire-valoir périmé, il conviendrait, d'une part, de limiter le droit de reprise du propriétaire et, d'autre part, de rendre le partage plus avantageux pour les métayers et ainsi amener les bailleurs à accepter la conversion, voire à la demander eux-mêmes.

Mais pour les fermiers et métayers, les droits ont été interprétés de la façon la plus restrictive, il en a été différemment pour les propriétaires bailleurs.

Par exemple, le droit de reprise, prévu sous conditions et dans des cas limités, a été accordé à la quasi-totalité des propriétaires qui en ont fait la demande, même si le plus souvent ceux-ci n'avaient aucune connaissance du travail de la terre. Ils ont été systématiquement dispensés de participer aux travaux et d'habiter les bâtiments du fonds repris, alors que les textes légaux les y obligeaient, sauf pour cas exceptionnels. Ainsi le droit de reprise a été accordé à des industriels, des commerçants, des vieillards, des aveugles. Les fermes reprises ont été souvent cumulées par des accapareurs de terre, quelquefois laissées en friche ou plantées en sapins.

Dans certaines régions, le cumul atteint des dimensions telles que les jeunes ne trouvent plus d'exploitations agricoles pour s'installer.

Si, par exception, une ferme est offerte en location, les amateurs sont si nombreux que le propriétaire peut imposer le prix de fermage qu'il lui plaît. Cette surenchère atteint par endroits des proportions exorbitantes.

Certes, les dispositions de l'article 812 du Code rural permettent au fermier de demander au cours de la troisième année une révision du prix du bail, mais à l'expérience, du fait des dérogations prévues et consécutivement à la plus récente interprétation donnée au texte, il n'est jamais possible de ramener le fermage à un taux raisonnable.

Concernant les baux des domaines de l'Etat, des départements, des communes, des établissements publics et des établissements d'utilité publique, les modifications apportées par la loi du 5 août 1960 aux dispositions de l'article 861 du Code rural ne peuvent donner complètement satisfaction. Après qu'ait été affirmé le principe que de tels baux se trouvaient soumis désormais sans réserve aux dispo-

sitions régissant les autres locations, des restrictions graves sont immédiatement apportées concernant à la fois le droit de préemption du preneur et son droit au renouvellement du bail. On peut admettre sans doute, toutes garanties étant par ailleurs données au preneur, que ce dernier ne puisse, par le bénéfice de son droit au renouvellement ou l'exercice de son droit de préemption, empêcher le fonctionnement d'un service public ou bien l'accomplissement de sa mission d'intérêt général par une personne morale. Mais la rédaction ne doit pas être ambiguë et donner lieu à des interprétations excessives aboutissant à faire échec à des droits légitimes par ailleurs reconnus.

La même observation doit être faite en ce qui concerne les parcelles louées isolément, et l'on peut ajouter que la situation privilégiée faite à ces locations favorise grandement le démembrement des exploitations. A cet effet, il est nécessaire de prévoir des limites aux superficies au-dessous desquelles pourrait s'appliquer la dérogation prévue par l'article 809 du Code rural.

D'autre part, malgré l'augmentation généralisée du prix des baux, de nombreux propriétaires se sont fort peu souciés des conditions de logement de leurs fermiers et métayers. Or, l'article 802 du Code rural prévoit qu'une partie du prix du bail doit être consacrée à l'amélioration de l'habitat rural. Il est même précisé que ce prélèvement pourrait atteindre 25 %, déduction faite des impôts fonciers. Cette disposition n'a pas été appliquée. En aurait-il été de même si cette obligation, ou une autre semblable, avait incombé au preneur ?

Cependant, personne ne peut contester l'état lamentable de l'habitat rural et plus particulièrement celui des fermiers et métayers, notamment dans l'Ouest et le Centre de la France.

A une époque où le ravalement des façades est prévu dans certains beaux quartiers des grandes villes, il est insoutenable de permettre que de nombreux fermiers et métayers soient encore maintenus dans des taudis alors qu'en même temps la possibilité de tirer de plus grands avantages de leur travail est accordée à leurs propriétaires.

Il est donc nécessaire d'envisager notamment qu'une partie des sommes encaissées au titre du loyer soit obligatoirement consacrée à l'entretien et surtout à l'amélioration des bâtiments. En cas de carence du bailleur, le preneur pourra être autorisé à se

substituer à lui pour faire exécuter les travaux, à charge d'en retenir le montant sur les échéances de fermage à venir. En aucun cas, la faculté ne pourra être donnée à ceux qui démantèlent leur exploitation d'échapper à cette obligation. En ce sens, il convient d'obliger les propriétaires bailleurs de fonds de terre non bâtis à participer aussi à l'amélioration de l'habitat rural.

Il n'est pas possible de laisser plus longtemps le fermier supporter des charges qui, équitablement, ne lui incombent pas. Prenons l'exemple de la taxe de voirie. Elle a été instituée par l'ordonnance du 7 janvier 1959 ; elle a succédé à la taxe vicinale, laquelle avait été substituée aux prestations. S'il est vrai que la taxe vicinale qui incombait au propriétaire pouvait être récupérée sur le preneur, il ne peut être admis qu'il en soit ainsi de la taxe de voirie, alors qu'aucune similitude n'existe entre elles. La taxe de voirie est destinée au financement de travaux sur toutes les catégories de voies publiques communales, son plafond n'est pas limité, et au surplus elle a un caractère facultatif pour les communes.

La jurisprudence la plus récente déclare impossible, il est vrai, la récupération de cette taxe par le propriétaire sur le preneur, mais elle est encore hésitante et une réponse ministérielle à une question écrite prescrit le contraire. Les bailleurs n'hésitent pas à imposer leur manière de voir aux preneurs, qui reculent souvent quand ils sont menacés d'une procédure. Il est nécessaire que le législateur intervienne au plus tôt pour confirmer le point de vue de la jurisprudence et afin d'éviter toute fausse interprétation.

En ce qui concerne la juridiction paritaire, l'ordonnance du 22 décembre 1958 relative à la réforme judiciaire a supprimé les tribunaux cantonaux et transféré leurs compétences à des tribunaux paritaires de baux ruraux siégeant au chef-lieu de l'arrondissement. En outre, les appels sont maintenant de la compétence de la Cour d'appel, ce qui impose de longs déplacements à travers parfois plusieurs départements.

Pour les fermiers et métayers, cette réforme va se traduire par un éloignement des tribunaux, des frais de déplacement et de procédure plus coûteux et, en Cour d'appel, par l'absence d'assesseurs de la profession agricole.

Avec les fermiers et métayers et leurs organisations syndicales, nous souhaitons que soit au moins rétablie une juridiction paritaire à l'échelon du département.

Enfin, nous proposons que soit précisée la portée de l'article 7 de la loi du 8 août 1962, afin que le preneur qui exerce son droit de préemption bénéficie pour son acquisition — dans tous les cas, et notamment quelle que soit la superficie minimum de l'exploitation — d'avantages fiscaux et de crédits équivalents à ceux consentis aux acquéreurs des fonds rétrocédés par les S. A. F. E. R.

Mais aux termes de l'article 40 de la Constitution, une proposition de loi est irrecevable lorsque son adoption entraînerait des dépenses supplémentaires, même si elles sont bien minimes comme c'est le cas ici. Aussi nous regrettons bien vivement de ne pouvoir faire figurer ces modifications dans le texte de la présente proposition de loi.

*
* *

A de nombreuses reprises, le législateur est intervenu afin de fixer les droits du preneur, lors de sa sortie, à de justes indemnités pour les améliorations apportées par son travail au fonds dont il avait la charge. Ces interventions ne furent pas toujours heureuses, particulièrement le 5 août 1960 avec la loi d'orientation agricole. L'article 12 de cette loi et les autres textes en vigueur, tout en manquant de la clarté nécessaire, ne permettent certainement pas de rendre justice aux fermiers et métayers dans la mesure désirable.

Il convient d'apporter, d'une part, plus de clarté, d'autre part, plus d'équité en la matière. Pratiquement, il faut assurer aux preneurs qui, leur vie durant, par leurs travaux et leurs privations œuvrent à l'amélioration de notre patrimoine national mais, en même temps, provoquent l'enrichissement d'autrui, la récompense de leurs efforts, dans la mesure même de cet enrichissement, afin d'éviter qu'ils se retrouvent souvent appauvris et quelquefois à la limite de la misère quand ils se retirent.

Il est profondément injuste et dangereux, du point de vue économique, de décider, comme cela est fait actuellement, que l'indemnisation du preneur peut être exigée par lui seulement lors de sa sortie de l'exploitation. Cette indemnisation doit pouvoir être perçue à toute fin de bail au cours duquel les travaux sont exécutés, et donc au moment du renouvellement du bail s'il y a lieu, date à laquelle les parties peuvent avoir intérêt à régler leurs comptes avant de repartir sur des bases nouvelles. Présentement, le preneur, qui apporte déjà son travail, fait ainsi l'avance pour

de longues années, et parfois pour sa vie entière, du capital nécessaire à l'amélioration du fonds lui-même et qui lui fait défaut par ailleurs. Il est donc équitable que le preneur puisse obtenir le paiement de l'indemnité soit lors du renouvellement du bail, soit lors de la sortie effective des lieux.

Dans le même ordre d'idées, comment ne pas remédier à la situation faite au preneur ayant usé de son droit de préemption — se trouvant par suite dans une situation obérée — et qui se voit refuser tout droit à indemnisation pour des travaux exécutés pendant le bail qui prend fin, alors qu'il aurait pour ces mêmes travaux bénéficié de cette indemnisation en l'absence d'une acquisition de sa part, en cas de vente à un tiers par exemple ?

Le preneur, d'autre part, se heurte trop souvent, quand il demande à être indemnisé — notamment pour les travaux importants — à des objections tirées d'une absence de consentement du bailleur à l'exécution desdits travaux. Il est profondément injuste, par exemple, de ne pas reconnaître dans tous les cas au preneur qui a effectué des travaux d'amélioration, même importants, sans le consentement exprès du bailleur, mais à son vu et à son su, sans opposition de sa part, une juste indemnisation. C'est pourquoi nous prévoyons, en particulier, que, si le consentement du bailleur continue d'être nécessaire pour tels ou tels travaux, la preuve dudit consentement intervenant sous la forme expresse ou tacite peut être apportée par tous les moyens.

De plus, l'équité exige que le quantum de l'indemnité, dans tous les cas, soit fixé à la date même de son paiement, de façon à éviter — notamment quand se prolonge une procédure — une indemnisation établie sur des bases ne correspondant pas à la réalité.

Enfin, il faut prévoir, non seulement que seront nulles toutes conventions ayant pour effet de supprimer ou restreindre les droits conférés au preneur, mais encore de préciser que cette nullité vise toutes conventions intervenant jusqu'à la sortie des lieux, car la jurisprudence, très inéquitablement, admet la validité de telles conventions toutes les fois qu'elles interviennent — pourtant dans des conditions où les parties n'ont pas leur pleine liberté — après l'exécution des travaux ouvrant droit à indemnité, sous prétexte qu'il s'agit alors d'un droit acquis auquel on peut valablement renoncer.

Pour terminer, nous évoquerons les abus, au cours des procédures, de la pratique des expertises qui sont généralement confiées à des experts professionnels, lesquels ne manquent pas d'exiger des honoraires importants de 150, 200 ou 300 francs pour un travail de quelques heures qui n'exige pas de connaissances spéciales. Cependant, dans la plupart des cas, les assesseurs eux-mêmes ou d'autres exploitants auraient les aptitudes largement suffisantes pour cuber les pailles et fourrages, déterminer l'état d'une exploitation agricole, sa valeur locative, évaluer les améliorations apportées au fonds, etc. Il serait donc sage et équitable d'avoir plus largement recours à une mesure d'instruction déjà utilisée dans certains tribunaux, reconnue légale par la Cour de cassation et consistant à un transport sur les lieux litigieux d'un assesseur preneur et d'un assesseur bailleur. Il conviendrait de prévoir expressément dans les textes les possibilités de telles mesures d'instruction dont l'avantage n'est pas douteux tant pour les parties elles-mêmes que pour une bonne et plus rapide administration de la justice.

Enfin, nous proposons des mesures concrètes tendant à remettre en culture les parcelles en friche ou abandonnées (ne serait-ce que pour agrandir les exploitations agricoles trop petites), éviter les congés arbitraires, préciser certaines conditions de renouvellement du bail et permettre effectivement la conversion du métayage en fermage.

Les faits que nous avons exposés démontrent qu'il y a urgence à apporter un certain nombre de modifications à la législation applicable aux baux ruraux et à certaines questions annexes ou dépendantes.

Sinon les difficultés des fermiers et métayers s'aggraveront encore, décourageant les meilleures volontés.

A défaut de stabilité et sans la certitude de récupérer les investissements réalisés, le preneur ne peut entreprendre de grands travaux d'équipement, de plantations ou d'amélioration de l'exploitation.

Le plus souvent, les prix élevés des baux à ferme et à métayage ne laissent pas au preneur les moyens de vivre convenablement, de mécaniser l'exploitation agricole et par conséquent de suivre le rythme du développement de la technique.

En conséquence, pour revaloriser le travail effectué par les fermiers et métayers, pour œuvrer au développement de l'agriculture et partant à la prospérité et à l'économie du pays, nous demandons que soient adoptées les mesures législatives qui permettraient notamment :

- la baisse des fermages abusivement élevés ;
- le partage aux deux tiers et la conversion en faveur des métayers ;
- la limitation du droit de reprise ;
- l'indemnité pour améliorations ;
- l'interdiction des cumuls abusifs ;
- l'amélioration de l'habitat rural ;
- l'application de la législation sur les baux ruraux aux parcelles isolées et aux biens des collectivités publiques ;
- l'élimination de tous abus dans les expertises ;
- la remise en culture des parcelles en friche ou abandonnées ;
- le paiement de la taxe de voirie par les bailleurs.

Les aménagements proposés à la législation sur les baux ruraux présentent en outre cet avantage qu'ils ne coûteraient pas un centime au budget de l'Etat, alors qu'ils seraient de nature à améliorer le sort des fermiers et métayers et à donner une nouvelle impulsion à l'agriculture française.

Nous vous demandons donc, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter la proposition de loi suivante.

PROPOSITION DE LOI

Article premier

Prix des fermages.

L'article 812 du Code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 812. — I. — Pour les baux à ferme, le Préfet du département demande à la Commission consultative :

« — de déterminer pour les diverses régions du département les quantités de blé qui représentent, par nature de cultures et suivant leur classe, la valeur locative maximum des biens loués ;

« — de dresser la liste des denrées qui peuvent exclusivement et partiellement être substituées au blé dans les conditions qui seront indiquées.

« Dès réception de l'avis de la Commission, et, en cas de carence de cette dernière, deux mois au plus tard après sa demande d'avis, le Préfet fixe par arrêté les quantités de blé et cette liste de denrées : les quantités de blé ne peuvent être supérieures aux quantités représentant en 1939 le prix normal des baux des exploitations de la région considérée ; la liste des denrées ne peut comprendre que celles de la production locale ou régionale.

« En tout état de cause, le prix d'un bail ne pourra, de quelque façon que ce soit, dépasser la valeur locative maximum des biens loués ; toute convention contraire serait nulle de plein droit.

« II. — Chacune des parties qui, lors de la conclusion d'un bail ou de son renouvellement amiable, a accepté un prix supérieur ou inférieur à la valeur locative équitable du bien particulier donné à bail peut obtenir la révision de ce fermage. Elle doit à cette fin saisir le tribunal paritaire compétent au cours de la deuxième année de la jouissance du bien et pour les baux en cours au moment de la publication de la présente loi dans l'année qui suivra la date de cette publication. Le montant du nouveau fermage, qui est dû à

compter de la demande de revision et pour la période du bail restant à courir, est fixé en une quantité déterminée de blé de la façon suivante :

« — sur la base du prix de fermage en vigueur en 1939 si l'exploitation envisagée était alors affermée.

« — par comparaison au prix du fermage pratiqué en 1939 pour une exploitation similaire dans la région considérée, ou à défaut dans une région voisine, si l'exploitation considérée n'était par alors affermée.

« III. — Lors d'un renouvellement de bail, le fermage, à défaut d'accord amiable entre les parties, est fixé par le tribunal dans les mêmes conditions que celles énumérées ci-dessus.

« IV. — A la demande de l'une ou l'autre des parties, soit à l'occasion d'une procédure de revision de fermage, soit lors d'un renouvellement de bail, le tribunal paritaire peut décider que pour la période de bail restant à courir une ou plusieurs figurant sur la liste des denrées pour le département et représentant des productions du fonds seront substituées partiellement au blé. Cette substitution ne pourra concerner que la moitié au plus des quantités de blé fixées pour constituer le fermage et la transformation se fera d'après le cours du blé et des denrées retenues à la date de cette substitution.

« Ladite substitution enfin ne pourra avoir pour effet un dépassement de la valeur locative maximum prévue à l'article 812-1 ci-dessus.

« V. — Le fermage ne peut comprendre en sus de son prix fixé suivant les modalités ci-dessus aucune redevance, prestation ou service de quelque nature que ce soit.

« Cependant, le bailleur qui aura effectué, en accord avec le preneur, des travaux particulièrement importants et dépassant le cadre des obligations mises à sa charge par la loi, les règlements ou la convention, aura droit, en sus du prix de son bail, à une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies au taux pratiqué par la Caisse régionale de Crédit agricole pour les prêts à moyen terme. Cette rente sera fixée par le tribunal paritaire et due à compter de la demande en justice. Elle ne pourra faire l'objet d'une convention entre les parties, laquelle serait nulle de plein droit.

« VI. — Lors de chaque échéance, le prix du fermage est réglable soit en nature, soit en espèces, soit partie en nature et partie en espèces, selon que les parties en ont convenu ou que le tribunal paritaire en a décidé.

« VII. — Le montant d'un fermage payable en espèces se règle nonobstant toutes clauses contraires selon les principes suivants :

« a) Pour les fermages ou la partie de fermage en blé, le prix retenu pour cette denrée est le prix blé-fermage fixé pour la campagne précédant l'échéance par décret, en même temps que le prix du blé commercialisé ;

« b) Pour la partie de fermage en d'autres denrées, les prix retenus pour ces denrées sont calculés sur la base des cours moyens pratiqués d'échéance à échéance et tels qu'ils sont publiés pour chaque département par arrêté préfectoral, après avis de la Commission consultative. Toutefois et par exception :

« En ce qui concerne le lait et le beurre, il est tenu compte pour les trois quarts du cours moyen pratiqué pendant la période du 1^{er} avril au 30 septembre et pour un quart du cours moyen pratiqué du 1^{er} octobre au 31 mars ;

« En ce qui concerne les pommes de terre, autres que primeurs, il est tenu compte exclusivement du cours moyen pratiqué pendant les mois d'août, septembre et octobre.

« VIII. — Les dispositions ci-dessus sont d'ordre public et applicables aux baux en cours. »

Art. 2.

Prix du bail à métayage.

L'article 821 du Code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 821. — Dans le bail à part de fruits ou métayage, la part du bailleur ou prix du bail ne peut être supérieure au tiers des produits habituellement soumis au partage, y compris ceux du cheptel, de la vigne, des plantations fruitières, du tabac et autres productions spéciales.

« Outre sa part, il est laissé au preneur disposition entière des produits du jardin, des lapins et de la volaille qui ne dépassent pas le cadre de l'élevage familial ; le métayer a encore le droit, avant tout partage, de prélever sur l'exploitation les produits nécessaires à la nourriture de sa famille.

« Le preneur ne peut être astreint, en sus de la part des produits revenant au bailleur, à aucune redevance, prestation ou service soit en nature, soit en argent, soit en travail, quelle qu'en soit la forme ou l'origine. Le propriétaire ne peut en récupérer le montant par une modification des conditions du partage.

« La direction effective de l'exploitation appartient au métayer. Il décide en particulier de tous achats et ventes nécessaires à la bonne exploitation du fonds et qui concernent notamment la production, le matériel, les engrais et les semences.

« Les dispositions du présent article sont d'ordre public. Toutefois, elles ne s'appliquent aux baux en cours qu'à compter du début de l'année culturale qui suit la demande qui en est faite par l'une ou l'autre des parties et à condition que cette demande soit formulée au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. »

Art. 3.

Limitation du droit de reprise.

Le deuxième alinéa de l'article 811 du Code rural est modifié ainsi qu'il suit :

« Toutefois, le bailleur peut, si la faculté lui en a été expressément accordée lors de la conclusion du bail par une disposition particulière, reprendre le fonds loué à l'expiration de chaque période triennale pour y installer un fils ou une fille ayant atteint sa majorité pendant ladite période et sous les conditions générales de l'article 845 ci-après. »

Art. 4.

L'article 845 du Code rural est modifié ainsi qu'il suit :

« Art. 845. — I. — Le bailleur, à l'exclusion de toute personne morale, a le droit de s'opposer au renouvellement du bail d'un fonds quand il en exerce la reprise ou bien pour l'exploiter lui-même personnellement d'une manière effective et permanente et au moins

pendant neuf ans, ou bien pour y installer en vue d'une exploitation identique, en application de l'article 811, un fils ou une fille atteignant sa majorité.

« Il doit être notamment justifié :

« — que le bénéficiaire du droit de reprise a les possibilités matérielles, les aptitudes physiques et les connaissances techniques agricoles suffisantes pour l'exploitation personnelle, active et directe du fonds faisant l'objet de la reprise ;

« — qu'il n'exploite personnellement aucun autre bien rural ;

« — qu'il n'exerce ou n'exerce plus aucune profession industrielle, commerciale ou libérale, et d'une façon générale qu'il n'a aucune autre occupation professionnelle susceptible de l'empêcher d'exercer sur place l'exploitation personnelle exigée de lui et d'y occuper les bâtiments d'habitation.

« — Dans tous les cas et afin de ne permettre aucun démembrement des biens loués, la reprise ne pourra s'exercer que sur la totalité desdits biens.

« II. — Le congé motivé, donné dans les conditions prévues à l'article 838 en vue d'une reprise et qui doit en mentionner nommément le bénéficiaire exclusif, ne pourra être validé que dans les conditions fixées à l'article 841.

« III. — Dans tous les cas où une telle reprise devient effective, le bailleur est tenu de verser au preneur sortant, indépendamment de toutes autres indemnités pouvant être par ailleurs à sa charge, une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par l'exercice d'une telle reprise. Cette indemnité comprend notamment les frais de déménagement et de réinstallation dans une exploitation sensiblement de même importance, nature et qualité dans la région considérée.

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

Art. 5.

Le premier alinéa de l'article 846 du Code rural est abrogé et remplacé par l'alinéa suivant :

« Au cas où il viendrait à être établi, soit que celui qui a excipé du droit de reprise ne remplit pas les conditions et obligations prévues à l'article 845, soit que le propriétaire n'a exercé la reprise du fonds ou de partie du fonds que dans le but de faire

fraude au droit du preneur, notamment par des opérations de location ou de vente, le preneur a droit soit au maintien dans les lieux si la décision validant le congé n'a pas encore été exécutée, soit à la réintégration dans le fonds ou à la reprise en jouissance des parcelles avec dommages-intérêts, soit à des dommages-intérêts. »

Art. 6.

Conversion du métayage en fermage.

L'article 865 du Code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 865. — Le bailleur ne peut tenir en échec le droit du colon à la conversion de son bail que si, préalablement à la demande de conversion, il a délivré congé régulier ou saisi le tribunal paritaire d'une demande de résiliation du bail, et seulement jusqu'à ce qu'il soit statué sur la validation du congé ou sur la demande de résiliation.

« Le tribunal saisi, en même temps qu'il statue ainsi, se prononce sur la demande de conversion. »

Art. 7.

Le congé.

L'article 841 du Code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 841. — En vue de sa validation, le congé donné par le bailleur doit être déféré au tribunal compétent dans le mois de sa notification ; passé ce délai, il sera considéré comme caduc.

« Le tribunal apprécie les motifs allégués par le bailleur. S'il constate que le congé n'est pas régulier en la forme ou n'est pas justifié, il en prononce la nullité. »

Art. 8.

Droit de renouvellement du bail.

Le dernier alinéa de l'article 838 du Code rural est modifié comme suit :

« A défaut de congé, il s'opère un nouveau bail dont la durée est de neuf ans. Dans tous les cas, le bail renouvelé aura à l'égard des tiers date certaine au jour du renouvellement. »

Art. 9.

Cumuls et réunions d'exploitations agricoles.

Le titre VII du livre I^{er} du Code rural intitulé « De l'autorisation préalable en matière de cumuls ou réunions d'exploitations agricoles ou de certains autres cumuls » est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 188-1.* — A partir de la promulgation de la présente loi, tout cumul ou réunion d'exploitations agricoles est soumis à autorisation préalable quelle que soit la superficie des exploitations considérées.

« *Art. 188-2.* — Peuvent être remis en cause tout cumul et toute réunion d'exploitations agricoles résultant soit d'une acquisition à titre onéreux, soit de l'exercice du droit de reprise, soit d'un bail à ferme ou à métayage conclus entre le 15 juin 1949 et la date de la promulgation de la présente loi, dans la mesure où il en est résulté, directement ou indirectement par morcellement parcellaire, la disparition d'une exploitation familiale.

« *Art. 188-3.* — La superficie maximum au-dessus de laquelle sont remis en cause les cumuls et réunions de fonds bâtis ou non bâtis est déterminée selon les régions naturelles, les catégories de terre et la nature des cultures pour chaque département par la Commission départementale des cumuls et réunions d'exploitations prévue ci-après. Les décisions de cette Commission sont rendues exécutoires par arrêté préfectoral.

« *Art. 188-4.* — Il est institué dans chaque département une commission des cumuls et réunions d'exploitations.

« La commission consultative des baux ruraux, complétée par des représentants des propriétaires exploitants, en faire-valoir direct, désignés à raison de deux par arrondissement, fait fonction dans le département de commission des cumuls et réunions d'exploitations.

« Les représentants des propriétaires exploitants ne doivent être ni bailleurs ni preneurs d'une autre exploitation. Ils sont désignés par le Préfet sur propositions des organisations syndicales agricoles.

« Leur mandat expire en même temps que celui des membres bailleurs et preneurs de la commission consultative.

« Les décisions, qui sont motivées, sont prises à la majorité des voix. Seuls prennent part au vote les représentants des propriétaires exploitants, des bailleurs et des preneurs.

« *Art. 188-5.* — Les demandes d'autorisation de cumuls sont adressées au Préfet du département par lettre recommandée.

« La commission des cumuls et réunions d'exploitations statue souverainement dans un délai de trois mois à compter de la demande.

« Autorisation de plein droit est accordée lorsque le requérant, en présentant sa demande, prend l'engagement d'installer dans un délai de trois ans l'un de ses fils ou filles comme exploitant distinct ; toutefois, si à l'expiration du délai accordé le descendant n'est pas effectivement établi, à son nom et d'une manière distincte, sur le fonds, objet de l'instance, le cumul pourra être remis en cause dans les conditions prévues à l'article 188-6.

« *Art. 188-6.* — Les cumuls visés aux articles 188-2, 188-3 pourront être également remis en cause dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, sauf au tribunal compétent à accorder les dérogations exceptionnelles en raison de la situation de famille de leurs auteurs.

« Tous autres cumuls réalisés en contradiction des dispositions qui précèdent peuvent à tout moment être remis en cause.

« La remise en cause se fait selon la procédure suivante :

« Tout intéressé de nationalité française présentant les aptitudes professionnelles suffisantes pourra demander au tribunal paritaire de prononcer l'amodiation à son profit. A cet effet, il adressera sa demande par lettre recommandée avec accusé de réception au secrétaire du tribunal paritaire. Toutes parties intéressées seront alors convoquées à la plus prochaine audience utile pour qu'il soit statué sur la remise en cause. En cas de demandes multiples, le tribunal exercera son choix compte tenu de la famille et des aptitudes professionnelles des différents demandeurs, préférence étant cependant accordée au preneur précédemment évincé.

« A défaut d'accord entre les parties, le tribunal fixera le prix du bail conformément aux dispositions de l'article 812 du Code rural. L'amodiation prendra effet après l'enlèvement de la récolte de l'année en cours.

« Si, par effet de la réunion ou depuis la réunion il y a eu regroupement, mutation ou échange de parcelles, le tribunal pourra modifier les limites des fonds réclamés, en vue d'assurer une meilleure exploitation.

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

Art. 10.

Amélioration de l'habitat rural.

Les articles 802, 803, 804 et 805 du Code rural sont abrogés et remplacés par les dispositions ci-après :

« *Art. 802.* — Tout bailleur d'un fonds de terre bâti est tenu de consacrer, au minimum, 25 % du prix du bail, diminué des impôts fonciers, aux travaux de réparations, d'améliorations ou de construction que nécessite l'état des bâtiments (logements, bâtiments d'exploitation, installations annexes) situés sur le fonds.

« Pour les fonds de terre bâtis donnés à métayage, le pourcentage qui devra être ainsi consacré sera celui de la valeur locative maximum qui résulterait pour le fonds de l'application de l'article 812 du Code rural.

« *Art 803.* — Les sommes dépensées par le bailleur pendant les cinq années précédant l'entrée en vigueur des dispositions ci-dessus en sus de celles qui auraient correspondu à l'application de ce pourcentage minimum annuel viennent en déduction des dépenses à prévoir au titre des exercices ultérieurs.

« Il en ira de même des dépenses effectuées postérieurement à l'entrée en vigueur des présentes dispositions lorsqu'elles excéderont le pourcentage minimum annuel.

« *Art. 804.* — Tout litige relatif au montant et à l'utilisation du pourcentage visés aux articles 802 et 803 ci-dessus est de la compétence du tribunal paritaire.

« Notamment, en cas d'inobservation par le propriétaire bailleur de ses obligations, le tribunal paritaire pourra, à la requête du preneur, ordonner la mise en œuvre des travaux dans un délai déterminé. A défaut d'exécution par le propriétaire, le preneur sera autorisé à prendre l'initiative des travaux, à en acquitter le montant et à en poursuivre le remboursement sur le prix des baux à venir.

« Art. 805. — En vue de contribuer à l'amélioration de l'habitat rural, tout propriétaire bailleur d'un fonds de terre non bâti est tenu de verser annuellement et avant le 31 décembre de chaque année à la caisse régionale de-Crédit agricole mutuel de sa circonscription 15 % du prix du bail ou de la valeur locative déclarée dudit fonds.

« En cas d'inobservation, de fraude ou de retard de quelque durée qu'il soit, il sera perçu une pénalité égale à 10 % du versement en cause.

« Dans tous les cas, et à défaut de versements exécutés par le bailleur pendant deux années, le preneur est autorisé à les effectuer lui-même à son lieu et place, pénalités comprises, à charge d'en retenir le remboursement sur le montant du prix du bail.

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

Art. 11.

Taxe de voirie.

L'article 854 du Code rural est modifié comme suit :

« Art. 854. — Le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations, de l'impôt foncier et de la taxe de voirie sont à la charge exclusive du bailleur.

« En cas de sinistre, ni le bailleur ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur s'il n'y a faute grave de sa part.

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

Art. 12.

Parcelles isolées.

L'article 809 du Code rural est complété par l'alinéa suivant, *in fine* :

« Toutefois, cette superficie ne devra pas dépasser 50 ares en culture générale et 15 ares en culture spéciale. »

Art. 13.

Indemnités pour améliorations.

Les dispositions des articles 847, 848, 849, 850 et 851-1 du Code rural sont ainsi modifiées :

« Art. 847. — Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail ou à l'occupation des lieux, le preneur qui a, par son travail, apporté des améliorations au fonds a droit à une indemnité due par le bailleur.

« Le paiement de cette indemnité peut être exigé par le preneur soit lors du renouvellement du bail, soit lors de la sortie effective des lieux, soit lors de l'exercice du droit de préemption par le preneur.

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

« 1° En ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol, l'indemnité est égale à la somme que coûteraient les travaux à la date de son paiement, compte tenu de l'état dans lequel ces bâtiments et ouvrages se trouvent ;

« 2° En ce qui concerne les plantations, les travaux importants de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou de leur changement de culture ainsi que toutes améliorations culturales, l'indemnité est égale à la somme dont l'exploitation a augmenté de valeur, fixée à la date de son paiement.

« Art. 849. — La preuve des améliorations résulte soit d'un état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 809, soit de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.

« Art. 850. — Les améliorations consistant soit en construction ou ouvrages incorporés au sol, soit en plantations, soit en travaux importants de transformation du sol en vue de la mise en culture ou d'un changement de culture, c'est-à-dire d'un coût dépassant le montant de l'année de fermage en cours lors de son exécution, doivent, pour donner droit à indemnité, être prévues pour le bail ou bien être consenties sous quelque forme que ce soit par le bailleur, ou bien être déclarées ou reconnues nécessaires ou utiles par le tribunal paritaire.

« La preuve du consentement du bailleur peut être apportée par tous les moyens. Il résultera notamment du fait que les travaux auront été faits à sa connaissance, sans opposition de sa part ;

elle résultera encore de son silence pendant le mois suivant l'envoi par le preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour requérir son assentiment.

« A défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire est compétemment saisi par la partie la plus diligente, et même si les travaux ont été entrepris. En aucun cas, le tribunal paritaire ne pourra refuser la mise en œuvre de travaux correspondant aux nécessités de l'agriculture moderne, à des bâtiments d'exploitation appropriés et à un habitat convenable pour le preneur et sa famille.

« *Art. 851-1.* — Sont nulles toutes conventions pouvant intervenir entre les parties, et jusqu'à la sortie des lieux, ayant pour effet de supprimer ou restreindre les droits conférés au preneur par les dispositions ci-dessus. »

Art. 14.

Domaines de l'Etat et des collectivités publiques.

Le dernier alinéa de l'article 861 du Code rural est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Les baux et domaines de l'Etat, des départements, des communes, des établissements publics et des établissements d'utilité publique sont dans tous les cas soumis à la présente législation sur les baux ruraux. Toutefois, le droit de préemption en cas d'aliénation ne pourra être exercé et le droit au renouvellement ne pourra être invoqué si l'aliénation prévue ou la reprise demandée interviennent en vue d'une affectation du bien au fonctionnement d'un service public ou à la mission d'intérêt général poursuivie par la personne morale intéressée.

« En sont seulement exclus les locations de jardins d'agrément et d'intérêt familial ainsi que les baux de chasse et de pêche. »

Art. 15.

Remise en culture des parcelles ou exploitations agricoles en friche ou abandonnées.

Les articles 39 à 45 du Code rural sont abrogés et remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. 39.* — Sans préjudice de l'application des dispositions du titre VII du livre I^{er} du Code rural relatives aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles, tout exploitant agricole de nationalité

française peut saisir le tribunal paritaire seul compétent aux fins d'exploiter toutes parcelles ou exploitations agricoles incultes ou abandonnées. La demande est faite par lettre recommandée avec accusé de réception au secrétaire du tribunal paritaire.

« Après s'être assuré que les parcelles et exploitations, objets de la demande, sont incultes et abandonnées depuis au moins deux ans, le tribunal paritaire statue dans les deux mois à compter de la demande et accorde, nonobstant toutes dispositions contraires, le droit d'exploitation au demandeur.

« Art. 40. — En cas de demandes multiples, le tribunal exercera son choix entre les différents demandeurs ; toutefois, s'agissant de parcelles, la préférence sera accordée à l'exploitant le plus voisin et disposant de la plus petite exploitation.

« A la requête du propriétaire, le tribunal paritaire pourra fixer le montant du fermage annuel, lequel ne sera dû qu'à partir de la quatrième année de jouissance et sera égal à la moitié de la valeur locative équitable des parcelles ou exploitations comparables en état de culture et de productivité.

« La durée de la concession comme les droits du concessionnaire sont les mêmes que ceux accordés au fermier par la législation en vigueur.

« Art. 41. — Tous les actes de procédure auxquels donnera lieu l'application du présent article, ainsi que les décisions, compromis, procès-verbaux de conciliation, rapports d'experts, extrait, copie, grosses ou expéditions qui seront délivrés, les significations qui en seront faites seront dispensés du timbre et enregistrés gratis.

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

Art. 16.

Sur les expertises agricoles.

Il est ajouté au décret n° 58-1293 du 22 décembre 1958 relatif à la constitution et au fonctionnement des tribunaux paritaires un article 19 bis ainsi conçu :

« Art 19 bis. — Le tribunal paritaire, quand il estime être insuffisamment éclairé par les explications des parties et les documents produits, peut toujours ordonner une mesure d'instruction avant de

statuer sur le fond. S'il peut notamment ordonner une expertise, il ne doit cependant y recourir qu'exceptionnellement, et après avoir constaté l'impossibilité où il se trouve, par empêchement ou parce que les investigations nécessitent des connaissances techniques spéciales, de procéder lui-même et de rassembler directement les éléments d'information utiles, notamment en visitant les lieux ou en confiant cette mission à un assesseur bailleur et un assesseur preneur.

« Le tribunal choisit librement l'expert parmi les personnes de la région devant présenter toutes les garanties nécessaires en raison de leurs qualités morales comme de leurs aptitudes particulières, et notamment leur connaissance de la vie courante et de la pratique agricole. Dans tous les cas, le tribunal statue, par une disposition spéciale de sa décision, sur les frais et honoraires de l'expert qu'il a désigné.

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