

N° 403

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1974-1975

Annexe au procès-verbal de la séance du 17 juin 1975.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN DEUXIÈME LECTURE

portant modification du statut du fermage,

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel,
du Règlement et d'Administration générale.)

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).

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

L'Assemblée Nationale a adopté, avec modifications, en deuxième lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

Articles premier A et premier.

..... Conformes

Article premier *bis*.

..... *Suppression conforme*

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 par-

venue 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.

..... Conforme

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 à 6.

..... Conformes

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 des dites 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 et 10.

..... **Conformes**
.....

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.

..... **Conforme**

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'orientation 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. 15.

..... Conforme

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.

..... Conforme

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.

..... Conforme

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, 18 bis et 19.

..... Conformes

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.

.....

Délibéré en séance publique, à Paris, le 17 juin 1975.

Le Président,

Signé : Edgar FAURE.