

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1979-1980

Annexe au procès verbal de la séance du 29 novembre 1979.

RAPPORT ⁽¹⁾

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE (2) chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi tendant à permettre l'adhésion des preneurs de baux à ferme à des sociétés d'exploitation agricole,

Par M. Paul GIROD,

Sénateur.

1- Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale par M. Jacques Boyon, sous le numéro 1435.

2- Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, sénateur, président, Jean Desnais, député, vice-président, Jacques Boyon, député, Paul Girod, sénateur, rapporteur. Membres titulaires : MM. Michel Durafour, Emile Bizet, Jean Foyer, Michel Delprat, Maurice Dousset, députés, MM. Yves Esteve, Jean Geoffroy, Marcel Rudloff, Baudouin de Hauteclouque, Etienne Dailly, sénateurs. Membres suppléants : M. Jean-Louis Goslaff, Lucien Jacob, Auguste Cazalet, François Grussenmeyer, Charles Revet, Sébastien Couepel, Jean Pineau, députés, MM. Jacques Thyraud, Pierre Marcellhacy, Edgar Tailhades, Charles Lederman, Michel Giraud, Paul Pillet, Pierre Jourdan, sénateurs.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (6^e législ.) : 1^{re} lecture, 454, 1016 et in-8° 156 ;
2^e lecture, 1113, 1185 et in-8° 197.

Sénat : 1^{re} lecture, 311, 356 et in-8° 101 (1978-1979).
2^e lecture, 433, 440 et in-8° 7 (1978-1979).

SOMMAIRE

La Commission mixte paritaire est parvenue à un texte commun.

Le point essentiel restant en litige était celui des sociétés dépourvues de la personnalité morale : conformément à la volonté du Sénat, la Commission mixte paritaire a admis la possibilité, pour les preneurs de baux à ferme, de mettre les biens exploités à la disposition de telles sociétés, mais seulement dans le cas où elles sont régies par des statuts établis par un écrit ayant acquis date certaine.

Mesdames, Messieurs,

La Commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi tendant à permettre l'adhésion des preneurs de baux à ferme à des sociétés d'exploitation agricole s'est réunie au Sénat le 28 novembre 1979 sous la présidence de M. Yves Estève, doyen d'âge.

Elle a d'abord procédé à la désignation de son bureau, composé de :

- président : M. Jozeau-Marigné, sénateur ;
- vice-président : M. Desanlis, député ;
- rapporteurs : MM. Boyon, député, Paul Girod, sénateur.

Abordant ensuite l'examen de l'article premier, restant seul en discussion, la commission a entendu successivement ses deux rapporteurs, M. Boyon, pour l'Assemblée Nationale, et M. Paul Girod, pour le Sénat, qui ont évoqué le principal point de divergence entre les deux Assemblées, à savoir l'application de la proposition de loi aux sociétés non immatriculées. Pour M. Boyon, cette application risquerait d'entraîner des fraudes, en particulier lorsqu'il s'agit de sociétés créées de fait, aux structures par trop imprécises. M. Paul Girod, sans pour autant méconnaître ce risque, a fait valoir que l'information du bailleur prévue par le texte du Sénat permet de le pallier. Il a souligné qu'en revanche la rédaction de l'Assemblée Nationale maintenait hors du champ d'application de l'article non seulement les sociétés sans personnalité morale, nombreuses en agriculture, et qui permettent d'assurer d'une façon progressive les transmissions d'exploitations entre parents et enfants, mais encore la plupart des sociétés civiles constituées avant la loi du 4 janvier 1978.

Après un débat auquel ont notamment participé MM. Dailly, Foyer et le président Jozeau-Marigné, la commission s'est ralliée, pour l'alinéa premier du texte proposé pour l'article 834 du Code rural, à une rédaction de synthèse proposée par M. Jean Foyer, et aux termes de laquelle pourraient bénéficier de la mise à disposition d'un bien loué, d'une part les sociétés dotées de la personnalité morale et, d'autre part, les sociétés en participation, mais seulement lorsqu'elles sont régies par des statuts établis par un écrit ayant acquis date certaine, ce qui paraît de nature à éviter toute fraude.

L'alinéa 2 a alors été accepté dans le texte du Sénat, et l'alinéa 3 dans celui de l'Assemblée Nationale, déjà accepté par le Sénat, les rapporteurs ayant insisté sur l'importance de cet alinéa, qui limite l'application de l'article aux seules sociétés dont tous les membres participent effectivement à la mise en valeur des biens, ce qui exclut toute agriculture « de façade ».

L'alinéa 4 a été adopté dans une rédaction nouvelle, aux termes de laquelle les coassociés du preneur sont responsables indéfiniment et solidairement auprès du bailleur, ainsi que la société elle-même, si elle est dotée de la personnalité morale.

L'alinéa 5 a été adopté dans le texte de l'Assemblée Nationale.

Enfin, en ce qui concerne le II, ajouté à l'article premier par le Sénat, et tendant à compléter le septième alinéa de l'article 845 du Code rural, M. Paul Girod a exposé que cette adjonction avait pour objet de faire disparaître une anomalie, en évitant que le preneur ayant exercé son droit de préemption (ou le bailleur ayant exercé le droit de reprise) ne puisse se voir contester la possibilité d'exploiter au sein d'une société, étant bien précisé qu'une telle disposition ne dispense nullement l'intéressé de participer personnellement aux travaux sur les lieux, de façon effective et permanente. La commission s'est ralliée à ce point de vue, sous réserve d'une modification rédactionnelle tenant compte des précisions apportées précédemment au premier alinéa de l'article 834 du Code rural.

C'est sous le bénéfice de ces observations que la Commission mixte paritaire vous demande d'adopter les dispositions restant en discussion de la présente proposition de loi, dans la rédaction qui figure ci-après.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Article premier.

L'article 834 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. 834. — A la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, le preneur qui fait partie d'une société *immobilière* à objet exclusivement agricole composée d'exploitants agricoles à titre principal peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.

« Le preneur, qui reste seul titulaire du bail, doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Tous les membres de la société sont tenus de participer à la mise en valeur des biens qu'elle exploite dans les mêmes conditions. Nonobstant toute stipulation contraire, le preneur peut mettre fin à tout moment à la mise à disposition si l'un ou plusieurs de ceux-ci

Texte adopté par le Sénat.

Article premier.

1. — L'article 834 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. 834. — A la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, le preneur qui fait partie d'une société à objet exclusivement agricole *et constituée entre personnes physiques* peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.

« L'avis adressé au bailleur doit, à peine de nullité, indiquer les noms et prénoms des associés, les parcelles que le preneur met à la disposition de la société, la durée de celle-ci, sa forme et son objet. Le preneur doit en outre, dans les deux mois et à peine de résiliation du bail, aviser le bailleur dans les mêmes formes de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus énumérés, ainsi que du fait qu'il cesse de faire partie de la société, ou de mettre le bien loué à la disposition de celle-ci. La nullité ou la résiliation ne sont pas encourues si les omissions ou les irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

cessent de remplir cette condition. Le bail ne peut être résilié que si cette situation a persisté plus d'un an après que le bailleur a mis le preneur en demeure de la régulariser. Ce délai est porté à deux ans en cas de décès de l'un des associés. Il peut en outre, en cas de force majeure, être prolongé par le tribunal paritaire.

« Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Toutefois, la société est tenue solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

L'agrément personnel du bailleur est nécessaire en cas de métayage; le preneur doit convenir préalablement avec lui et avec la société de la manière dont il sera fait application au bien loué des articles 819 à 825 du présent code.

Texte adopté par le Sénat.

« Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Toutefois la société, ainsi que les autres associés, sont tenus individuellement et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

Alinéa sans modification.

II — Dans le septième alinéa de l'article 845 du Code rural, après les mots :

*« ... pendant au moins neuf ans... »,
sont insérés les mots :*

« ... à titre individuel ou au sein d'une société... ».

Art. 2 et 3.

Conformes.

TEXTE ADOPTE
PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE

Article premier.

I. L'article 834 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. 834. — A la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, le preneur qui fait partie d'une société à objet exclusivement agricole, constituée entre personnes physiques et, soit dotée de la personnalité morale, soit, s'il s'agit d'une société en participation, régie par des statuts établis par un écrit ayant acquis date certaine, peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.

* L'avis adressé au bailleur doit, à peine de nullité, indiquer les noms et prénoms des associés, les parcelles que le preneur met à la disposition de la société, la durée de celle-ci, sa forme et son objet. Le preneur doit en outre, dans les deux mois et à peine de résiliation du bail, aviser le bailleur dans les mêmes formes de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus énumérés, ainsi que du fait qu'il cesse de faire partie de la société, ou de mettre le bien loué à la disposition de celle-ci. La nullité ou la résiliation ne sont pas encourues si les omissions ou les irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

- Le preneur, qui reste seul titulaire du bail, doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Tous les membres de la société sont tenus de participer à la mise en valeur des biens qu'elle exploite, dans les mêmes conditions. Nonobstant toute stipulation contraire, le preneur peut mettre fin à tout moment à la mise à disposition si l'un ou plusieurs de ceux-ci cessent de remplir cette condition. Le bail ne peut être résilié que si cette situation a persisté plus d'un an après que le

baillieur ait mis le preneur en demeure de la régulariser. Ce délai est porté à deux ans en cas de décès de l'un des associés. Il peut en outre, en cas de force majeure, être prolongé par le tribunal paritaire.

« Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

« L'agrément personnel du bailleur est nécessaire en cas de métayage ; le preneur doit convenir préalablement avec lui et avec la société de la manière dont il sera fait application au bien loué des articles 819 à 825 du présent code. »

II. — Dans le septième alinéa de l'article 845 du Code rural, après les mots :

« ... pendant au moins neuf ans... »,

sont insérés les mots :

« ... à titre individuel ou au sein d'une société dotée de la personnalité morale, ou d'une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis date certaine. »

Art. 2 et 3.

..... Conformes