

adopté

## SÉNAT

le 30 juin 1975.

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1974-1975

## PROJET DE LOI

*portant modification du statut du fermage.*

(Texte définitif.)

*Le Sénat a adopté, dans les conditions prévues à l'article 45 (alinéas 2 et 3) de la Constitution, le projet de loi dont la teneur suit :*

## Article premier.

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-propriété ou l'usufruit à moins que

---

**Voir les numéros :****Assemblée nationale** (5<sup>e</sup> législ.) : 1<sup>re</sup> lecture, 1171, 1369 et in-8° 232.2<sup>e</sup> lecture, 1683, 1744 et in-8° 304.Commission mixte paritaire : 1829,  
1831 et in-8° 342.**Sénat** : 1<sup>re</sup> lecture, 233, 302, 306 et in-8° 120 (1974-1975).2<sup>e</sup> lecture, 403, 419, 429 et in-8° 163 (1974-1975).

Commission mixte paritaire : 467 (1974-1975).

l'acquéreur ne soit, selon le cas, nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou usufruitier du bien vendu en nue-propriété. »

## Art. 2.

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 premier, 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. »

### Art. 3.

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 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.

« 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. 4.

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. 5.

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 déclaration 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. 6.

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. 7.

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. 8.

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. 9.

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. 10.

Le troisième alinéa de l'article 809 du Code rural est remplacé par les 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. 11.

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 deux ans au moins 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. 12.

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 modi-

fiées 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.

« 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. 13.

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. »

#### Art. 14.

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. 15.

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. 16.

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. 17.

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. 18.

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, soit à la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède 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, s'il estime que les opérations ne concourent pas à l'amélioration du fonds, saisir le tribunal paritaire, dans un délai de quinze jours 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. 19.

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. 20.

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 copreneurs, l'un d'entre eux est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants 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. 21.

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. 22.

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. 23.

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. 24.

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 eu 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. 25.

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 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. »

#### Art. 26.

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

#### Art. 27.

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 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. 28.

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 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. 29.

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 un an 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. Si, malgré la fixation de l'indemnité provisionnelle ou définitive, le bailleur n'a pas versé ou consigné celle-ci à la date de l'expiration du bail, il ne peut exiger le départ du preneur avant que ce versement ou cette consignation ait été effectué. »

### Art. 30.

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. 31.

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

« ... au preneur sortant... »

sont insérés les mots :

« ... ou au bailleur... ».

### Art. 32.

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 portant 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. 33.

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. 34.

La présente loi est applicable aux taux en cours. Toutefois, sauf accord contraire des parties, les dispositions de l'article 11 ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux baux conclus ou renouvelés après la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

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.

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 12 ci-dessus. Toutefois, sauf accord contraire des parties, la révision ne peut intervenir si le bail comporte une clause de reprise durant son cours, à moins que le bailleur ne renonce à l'exercice de cette clause jusqu'à l'expiration du bail.

Les dispositions du septième alinéa du II de l'article 12 et celles du III de l'article 33 ont un caractère interprétatif.

#### Art. 35.

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 3 nouveau du Code rural.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 30 juin 1975.

*Le Président,*  
Signé : Alain POHER.