

PROPOSITION DE LOI

tendant à compléter le statut du fermage en ce qui concerne les améliorations pouvant être apportées par les preneurs.

(Texte définitif.)

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

Article premier.

Les alinéas 3 et 4 de l'article 809 du Code rural sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans les trois mois qui

Voir les numéros :

Assemblée Nationale : (2^e législ.) : 1^{re} lecture : 846, 1554 et in-8° 493.
 (3^e législ.) : 2^e lecture : 181, 223, 310 et in-8° 29.
 C. M. P. : 333, 371 et in-8° 56.

Sénat : 1^{re} lecture : 176 (1965-1966), 207 et in-8° 110 (1966-1967).
 2^e lecture : 302, 311 et in-8° 136 (1966-1967).
 C. M. P. : 329.

suivent l'entrée en jouissance. Passé ce délai ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal paritaire statuant en référé pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

« L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. »

Art. 2.

L'article 847 du Code rural est ainsi rédigé :

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

« Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier.

« En cas de vente du bien loué, l'acquéreur doit être averti par l'officier public ou ministériel chargé de la vente, du fait qu'il supportera, à la sortie du

preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci.

« Si la vente a lieu par adjudication, le cahier des charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles 848 à 850 ci-dessous. Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés. »

Art. 3.

Il est inséré, après l'article 847 du Code rural, un article 847-1 ainsi rédigé :

« *Art. 847-1.* — Pour permettre le paiement de l'indemnité due, le Crédit agricole pourra accorder aux bailleurs qui en feront la demande des prêts spéciaux à long terme. Lorsque le preneur sortant a obtenu un prêt pour réaliser des améliorations et que ce prêt n'est pas entièrement remboursé, le bailleur est, s'il en fait la demande, subrogé dans les droits et obligations du preneur et l'indemnité due est réduite en conséquence.

« Nonobstant les dispositions de l'article 812, le bailleur peut obtenir du preneur entrant, tant pour les améliorations ayant fait l'objet d'une indemnité dont il a supporté la charge que pour celles réalisées directement par lui, une majoration du prix du bail correspondant à l'amélioration de la rentabilité de l'exploitation et, s'il y a lieu, à celle des bâtiments d'habitation. »

Art. 4.

L'article 848 du Code rural est ainsi rédigé :

« 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 au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution. Toutefois, dans des conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat, il pourra, pour les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, être fixé, par arrêté préfectoral, après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux, des tables d'amortissement déterminées à partir d'un barème national. En tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation ;

« 2° En ce qui concerne les plantations, elle est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations. Lorsque les plants ont été fournis par le bailleur, il n'est pas tenu compte de la main-d'œuvre, sauf convention ou usage contraire ;

« 3° En ce qui concerne les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un

changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturales, ainsi que les améliorations foncières visées à l'article 836, l'indemnité est égale à la somme que coûteraient, à l'expiration du bail, les travaux faits par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, déduction faite de l'amortissement, dont la durée ne peut excéder dix-huit ans.

« La part des travaux visés au présent article dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité.

« Les travaux visés au présent article qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faits au juste prix ne donnent lieu à indemnité que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix. »

Art. 5.

L'article 850 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 850. — Sauf en ce qui concerne les améliorations culturales et les améliorations foncières définies à l'article 836, les travaux d'amélioration doivent résulter d'une clause du bail ou être autorisés par le bailleur. Afin d'obtenir cette autorisation, le preneur notifie sa proposition au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal pari-

taire, à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

« Toutefois, peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application. Il en est de même des travaux figurant sur une liste établie pour chaque région naturelle et en tenant compte de la structure et de la vocation des exploitations, par arrêté préfectoral pris après avis de la Commission consultative départementale des baux ruraux. Cette liste ne pourra comprendre que les travaux nécessités par les conditions locales et afférents, en ce qui concerne l'amélioration des bâtiments d'exploitation existants, à l'installation de l'eau et de l'électricité dans ceux-ci, à la protection du cheptel vif dans des conditions normales de salubrité et à la conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques, et, en ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol, à la participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle. Deux mois avant leur exécution, le preneur doit en communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Le bailleur peut, soit décider de les prendre à sa charge, soit, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire,

dans le délai de deux mois, à peine de forclusion, en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux, si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi ou si le bailleur n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

« Sauf accord du bailleur, les travaux doivent être réalisés dans les conditions les plus économiques, présenter un caractère d'utilité certaine et correspondre à la structure du bien loué, compte tenu de sa rentabilité foncière normale.

« Lorsque les travaux affectent le gros œuvre d'un bâtiment, le bailleur peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné, à défaut d'accord amiable, par ordonnance du président du tribunal paritaire statuant en la forme des référés. Toutefois, si sa demande est formulée à l'occasion d'une procédure engagée en application des alinéas qui précèdent, l'homme de l'art est désigné par la décision autorisant les travaux. »

Art. 6.

Il est inséré dans le Code rural un article 850-1 ainsi rédigé :

« Art. 850-1. — Sera puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000 F à 200.000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout

intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

« Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. »

Art. 7.

L'article 851-1 du Code rural est ainsi rédigé :

« *Art. 851-1.* — Sont réputées non écrites toutes clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant par les dispositions précédentes. Toutefois, peut être fixée à forfait l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail. »

Art. 8.

L'article 182 du Code rural est ainsi rédigé :

« *Art. 182.* — Le preneur qui désire effectuer des travaux d'amélioration dans les conditions prévues à l'article 850 ci-dessous, peut bénéficier à cet effet de l'aide financière de l'Etat. »

Art. 9.

Les dispositions de la présente loi concernant les modalités de l'indemnisation du preneur sortant sont applicables aux améliorations antérieures à

sa publication, dans la mesure où elles ont été réalisées, conformément aux règles en vigueur lorsqu'elles ont été effectuées.

Art. 10.

Le deuxième alinéa de l'article 836 du Code rural est abrogé.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 1^{er} juillet 1967.

Le Président,

Signé : Gaston MONNERVILLE.