

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

Annexe au procès-verbal de la séance du 27 juin 1970.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
après déclaration d'urgence
relatif au bail rural à long terme,

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à une commission spéciale.)

Le Premier Ministre.

Paris, le 27 juin 1970.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le texte du projet de loi relatif au bail rural à long terme, adopté, en première lecture, par l'Assemblée Nationale après déclaration d'urgence dans sa séance du 26 juin 1970.

Le Premier Ministre,

Signé : JACQUES CHABAN-DELMAS.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4^e législ.) : 1205, 1305 et In-8° 278.

Baux ruraux. — Exploitations agricoles - Successions - Retraite (âge de la) - Publicité foncière (taxe) - Mutation (droits de) à titre gratuit - Sociétés agricoles d'investissement foncier (S.A.I.F.) - Code rural.

L'Assemblée Nationale a adopté, en première lecture, après déclaration d'urgence, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

Article premier.

Il est ajouté au Titre premier du Livre sixième du Code rural un chapitre VII intitulé : « *Bail à long terme* » et comprenant les articles suivants :

« *Art. 870-24.* — Le bail à long terme, régi par les dispositions du présent chapitre, est conclu, sans clause de reprise triennale, pour une durée de dix-huit ans au moins, sous réserve des dispositions de l'article 870-26.

« Il est rédigé par écrit et doit être suivi d'un état des lieux établi selon les dispositions de l'article 809. Faute par les parties de s'être conformées à ces prescriptions, le bail sera réputé conclu pour neuf ans aux clauses et conditions du contrat type établi dans le département par la Commission consultative des baux ruraux en application de l'article 809.

« *Art. 870-25.* — Lorsqu'au terme du bail, le preneur se trouve à plus de neuf ans de l'âge normal du droit à pension retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf application des dispositions de l'article 845 du présent Code relatif au droit de reprise du bailleur, le bail est, à défaut de convention contraire, prorogé de plein droit pour une seule période de neuf ans dans les conditions du présent chapitre. Pendant cette période les dispositions du deuxième alinéa de l'article 811 sont applicables.

« Lorsqu'au terme du bail ou de la période de prorogation visée ci-dessus, le preneur est à neuf ans au plus de l'âge normal du droit à pension retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, le bail est, sur sa demande et par dérogation aux dispositions de l'article 845 relatif au droit de reprise du bailleur, prorogé de plein droit dans les conditions définies au présent chapitre, jusqu'à la fin de l'année agricole au cours de laquelle le preneur aura atteint l'âge de la retraite. Lorsque le preneur a la possibilité de cesser son activité avant l'âge de la retraite en bénéficiant de l'indemnité viagère de départ ou de toute autre mesure complémentaire ou analogue, il peut se prévaloir des dispositions ci-dessus tout en gardant le droit de bénéficier des avantages des baux à long terme jusqu'à 65 ans s'il ne veut pas se retirer avant cet âge et s'il est apte à assurer normalement l'exploitation du fonds.

« Au cours de la dernière période de prorogation visée à l'alinéa précédent, le preneur ne peut céder le bail à un de ses descendants.

« *Art. 870-26.* — Un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre et d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre cet âge.

« *Art. 870-27.* — Le prix du bail à long terme est stipulé en quantités de denrées en tenant compte des proportions dans lesquelles elles concourent à la production d'ensemble de la région agricole.

« Ces quantités ne peuvent dépasser des limites déterminées pour chaque catégorie de terres et selon la nature des cultures. Ces limites sont calculées en pourcentage de la production moyenne par hectare des trois dernières années constatée pour une ou plusieurs denrées dans la région naturelle agricole où sont situés les biens loués, à l'exclusion des productions sans sol.

« La constatation de cette production moyenne doit être effectuée à nouveau à l'expiration d'un délai de neuf ans. Si elle aboutit à la révision des quantités susmentionnées, le prix du bail en cours peut être modifié à l'initiative de l'une des parties. A défaut d'accord, le tribunal paritaire fixe le nouveau prix du bail.

« Lorsque des aménagements et des équipements ont été réalisés par le bailleur en accord avec le preneur, le prix du bail peut toutefois dépasser les maxima fixés pour les baux à long terme. Ce dépassement ne peut être supérieur à l'intérêt des sommes ainsi investies au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme.

« *Art. 870-28.* — Le preneur peut demander la résiliation de son bail soit lorsque l'un des membres de sa famille, indispensable au travail de la ferme ou lui-même est frappé d'incapacité de travail grave et permanente, soit lorsque la famille est amputée, par suite de décès, d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme. Dans tous ces cas, la résiliation ne peut avoir lieu que dans les conditions fixées à l'avant-dernier alinéa de l'article 831.

« *Art. 870-29.* — Les dispositions des articles 847 à 850 sont applicables au gré du preneur.

« Toutefois si, en application du premier alinéa de l'article 850, le bailleur a refusé de prendre à sa charge les travaux d'amélioration du bien loué, le preneur peut faire exécuter à ses frais ou exécuter lui-même, sans autorisation du propriétaire, et dans les conditions définies aux deux derniers alinéas de l'article 850, les travaux mentionnés aux articles 847 à 850, dont la période d'amortissement résultant de l'article 848 ou des textes pris pour son application ne dépasse pas de plus de cinq ans l'expiration du bail.

« Pour les investissements dont la durée d'amortissement est inférieure à dix ans, l'indemnité au preneur sortant ne peut être supérieure à la moitié des dépenses effectuées par le preneur et évaluées à la date d'expiration du bail.

« *Art. 870-30.* — *Supprimé.*

« *Art. 870-31.* — *Supprimé.*

« *Art. 870-32.* — *Supprimé.*

« *Art. 870-33.* — Les dispositions des chapitres I, II et III du présent Titre sont applicables aux baux à long terme conclus et prorogés dans les conditions du présent chapitre, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de celui-ci.

« Les dispositions contenues dans l'article 870-24, dans les deux premiers alinéas de l'article 870-27 et dans l'article 870-29 sont réputées d'ordre public.

« Art. 870-34. — *Supprimé.* »

Article premier *bis* (nouveau).

Les baux conclus en application de l'article premier de la présente loi sont exonérés de la taxe de publicité foncière.

La première transmission à titre gratuit d'un bien donné à bail dans les conditions prévues au même article est exonérée des droits de mutation à concurrence des trois quarts de la valeur de ce bien.

Article premier *ter* (nouveau).

Un décret en Conseil d'Etat précisera en tant que de besoin les conditions d'application du chapitre VII (nouveau) du Livre sixième du Titre premier du Code rural et notamment celles de l'article 870-27.

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi pourront être étendues et adaptées par décret en Conseil d'Etat aux Départements d'outre-mer, après avis de leurs conseils généraux.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 26 juin 1970.

Le Président,

Signé : Achille PERETTI.