

adopté

S É N A T

le 18 décembre 1970.

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

PROJET DE LOI

relatif au bail rural à long terme.

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté sans modification, en deuxième lecture, le projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4^e législ.) : 1^{re} lecture, 1205, 1305 et in-8° 278.
2^e lecture, 1407, 1482 et in-8° 335.

Sénat : 1^{re} lecture, 345 (1969-1970), 12 et in-8° 9 (1970-1971).
2^e lecture, 109 et 113 (1970-1971).

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, doit être suivi d'un état des lieux établi selon les dispositions de l'article 809.

« *Art. 870-25.* — Le bail à long terme est conclu, sans possibilité de reprise triennale pendant son cours, pour une durée d'au-moins dix-huit ans, sous réserve des dispositions de l'article 870-26.

« Il est renouvelable par période de neuf ans dans les conditions prévues à l'article 837 et sans préjudice, pendant lesdites périodes, de l'application de l'article 811, alinéas 2 et suivants.

« Toutefois, le bail prend fin, quelle que soit la durée restant à courir, à la fin de l'année culturale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

« En outre, il peut être convenu que les membres de la famille du preneur ne pourront bénéficier des dispositions des articles 831 et 832.

« Il peut, d'autre part, à la condition que la durée du bail initial soit de vingt-cinq ans au moins, être convenu que le bail à long terme, à son expiration, se renouvelle, sans limitation de durée, par

tacite reconduction. Dans ce cas, chacun des parties peut y mettre fin chaque année par acte extrajudiciaire, sans que le bailleur soit tenu de remplir les conditions énoncées aux articles 838 et 845. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné.

« *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.* — Pour les baux à ferme conclus ou renouvelés dans les conditions du présent chapitre, 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 cinq 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 revision 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.

« Les sept derniers alinéas de l'article 812 sont applicables.

« *Art. 870-28.* — Les dispositions des articles 847 à 850 sont applicables.

« 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. 870-29.* — Les dispositions des chapitres premier, II, III du présent titre sont applicables aux baux à long terme conclus dans les conditions du présent chapitre, ainsi qu'à leurs renouvellements successifs, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions dudit chapitre.

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

Art. 2.

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, durant le bail et ses renouvellements successifs.

Art. 3.

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. 4.

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.

Art. 5.

Le Gouvernement déposera, avant le 1^{er} octobre 1971, un projet de loi tendant à autoriser la conclusion de conventions départementales entre bailleurs et preneurs de baux ruraux.

Art. 6.

Dans l'article 845-1, premier alinéa du Code rural, il est substitué aux termes :

« Au tiers de la surface minimum d'installation définie en application de l'article 188-3 »,

les termes :

« A la surface minimum susceptible d'ouvrir droit au complément de retraite visé à l'article 27 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole. »

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 18 décembre 1970.

Le Président,
Signé : Alain POHER.