
S É N A T

JANVIER - FEVRIER 1967

Service des Commissions.

BULLETIN DES COMMISSIONS

LOIS CONSTITUTIONNELLES, LEGISLATION
SUFFRAGE UNIVERSEL,
REGLEMENT ET ADMINISTRATION GENERALE

Mardi 31 janvier 1967. — *Présidence de M. Raymond Bonnefous, président.* — *Au cours d'une première séance tenue dans la matinée, la commission a entendu le rapport de M. Marcel Molle sur le projet de loi (n° 73, session 1966-1967) portant extension aux départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion de modifications apportées au Code civil et précisant les conditions d'application de certains articles de ce Code dans les mêmes départements.*

Le rapporteur a proposé l'adoption sans modification de ce texte, dont l'objet est de réaliser l'unification législative entre la métropole et les Départements d'Outre-Mer en ce qui concerne les dispositions ayant modifié le Code civil antérieurement au 27 octobre 1946.

Ses conclusions ont été approuvées.

M. Marcilhacy a ensuite présenté son rapport sur le projet de loi (n° 160, session 1966-1967), adopté par l'Assemblée Nationale, relatif à la Cour de cassation.

Le rapporteur a souligné que la réforme proposée tendait essentiellement à l'introduction de conseillers référendaires à la Cour de cassation, à l'augmentation du nombre des chambres, à la création de chambres mixtes et à la substitution de la compétence de l'assemblée plénière à celle des chambres réunies.

En ce qui concerne les conseillers référendaires, il a approuvé les termes du projet de loi, à l'exception de la disposition qui donne voix délibérative à ces magistrats dans le jugement des affaires qu'ils sont chargés de rapporter.

Il s'est, en second lieu, vivement élevé contre le système qui consiste à désigner, pour chaque affaire, certains des magistrats qui composent une chambre mixte, l'indépendance et la sérénité de la justice ne pouvant exister que si la juridiction de jugement est préconstituée.

Il a, par ailleurs, suggéré que les règles fixant la compétence de chacune des chambres civiles soient déterminées par le bureau de la Cour de cassation et non par un décret en Conseil d'Etat.

Il s'est également prononcé en faveur de la désignation des membres de l'assemblée plénière par le bureau et non par le premier président.

Enfin il a envisagé de donner à la Cour de cassation le pouvoir de statuer définitivement sur une affaire après deuxième cassation, même si les moyens invoqués à l'appui du dernier pourvoi ne sont pas identiques à ceux développés auparavant.

Les conclusions du rapporteur ont été approuvées, à l'exception de la dernière relative aux pouvoirs de la Cour après deuxième cassation. De plus, la commission a adopté un amendement de MM. Champeix et Le Bellegou tendant à faire désigner par le bureau, et non plus par le premier président, les membres des chambres mixtes.

Au cours d'une seconde séance tenue dans l'après-midi, la commission a tout d'abord adopté, sur le rapport de M. Garet, le projet de loi (n° 146, session 1966-1967) instituant un tribunal de première instance dans l'archipel des Nouvelles-Hébrides.

Elle a ensuite entendu le rapport de M. Le Bellegou sur le projet de loi (n° 197, session 1966-1967) prorogeant certains baux ruraux consentis au profit des rapatriés. Le rapporteur a préconisé l'adoption des dispositions présentées par le Gouvernement, en les complétant par un amendement destiné à donner au bailleur la possibilité de demander la révision du prix du bail pour la durée de la prorogation prévue.

Ses propositions ont été adoptées.

M. Guillard a, d'autre part, présenté son rapport sur le projet de loi (n° 198, session 1966-1967) relatif à l'amélioration de l'habitat. Sur la suggestion du rapporteur, le projet de loi a été adopté sous réserve d'un certain nombre d'amendements tendant notamment : à permettre au propriétaire d'intervenir dans l'appréciation de l'opportunité des travaux affectant le gros-œuvre, à incorporer dans la loi du 1^{er} septembre 1948 les dispositions relatives aux occupants de bonne foi et à permettre au juge d'accorder au propriétaire, pour le remboursement du coût des travaux, des délais excédant une année.

Ces amendements sont les suivants :

Article premier.

Supprimer les mots « ... ou les occupants de bonne foi ».

Article 2.

Rédiger comme suit cet article :

« Les travaux prévus à l'article premier peuvent être exécutés par le propriétaire dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.

« Les locataires ne peuvent s'y opposer, ni interdire l'accès des locaux loués, ou le passage dans ceux-ci de conduits de toute nature ».

Article 3.

1° Dans le premier alinéa de cet article, supprimer les mots « ... ou l'occupant de bonne foi... ».

2° Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Toutefois, s'il s'agit de travaux affectant le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature, ils doivent être autorisés préalablement par le propriétaire ou par justice en cas d'opposition injustifiée de celui-ci ».

Article 4.

1° Rédiger comme suit le début du premier alinéa de cet article :

« Le locataire notifie au propriétaire, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée... ».

2° Rédiger comme suit la fin du premier alinéa de cet article :

« ... supérieur à un an, soit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, s'il entend s'y opposer pour un motif sérieux et légitime ».

3° Rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa de cet article :

« ... le locataire peut, pour son propre compte, exécuter ou faire exécuter ces travaux, à moins qu'ils n'affectent le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature ».

Article 4 bis.

Insérer dans le dispositif du projet, après l'article 4, un article 4 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature, l'opposition du propriétaire peut résulter soit d'un refus adressé par celui-ci au locataire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit de l'absence de réponse dans les deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite conformément à l'article précédent.

« En cas d'opposition injustifiée du propriétaire ou si celui-ci n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire peut demander en justice l'autorisation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux ».

Article 4 ter.

Insérer dans le dispositif du projet, après l'article 4 bis, un article 4 ter (nouveau) ainsi rédigé :

« En tout état de cause, le propriétaire peut exiger que les travaux soient effectués sous la direction d'un homme de l'art désigné avec son accord ou, à défaut, par la juridiction compétente.

« Si sa demande est formulée à l'occasion d'une procédure judiciaire visée aux articles 4 et 4 bis, l'homme de l'art est désigné par la décision autorisant les travaux ».

Article 5.

1° Dans le premier alinéa de cet article, supprimer les mots « ou occupant ».

2° Dans le premier alinéa de cet article, après les mots « ... le coût des travaux dont il a assumé la charge... », insérer les mots « ... évalué à la date de sa sortie, et... ».

3° Compléter *in fine* cet article par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au propriétaire des délais excédant une année ».

Article 6.

1° Compléter *in fine* le I de cet article par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Toutefois, leurs dispositions demeurent en vigueur pour le calcul de l'indemnité à laquelle pourraient prétendre les locataires ou occupants ayant effectué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi des travaux visés audit article ».

2° Après le II de cet article, insérer un II *bis* ainsi rédigé :

« II *bis*. — L'article 14 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Le propriétaire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article pour l'exécution des travaux spécifiés par le décret pris pour l'application de l'article premier de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat ».

3° Après le II *bis* de cet article, insérer un II *ter* ainsi rédigé :

« II *ter*. — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948) un article 14 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 14 *bis*. — Les dispositions de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat sont applicables aux occupants de bonne foi dans les mêmes conditions qu'aux locataires ».

Article 8.

Rédiger comme suit cet article :

« La présente loi entrera en vigueur à la date de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article premier, qui en fixera les modalités d'application et précisera, en particulier, les conditions dans lesquelles seront déterminés les immeubles qui, en raison de leur configuration, de leur état de vétusté ou de leur situation, seront exclus de son champ d'application ».

La commission a enfin, sur le rapport de M. Guillard, approuvé les termes de la proposition de loi (n° 158, session 1966-1967), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à étendre

aux sociétés de caution mutuelle des négociants en grains agréés le bénéfice du privilège conféré à l'Office national interprofessionnel des céréales, par l'article 23 bis du décret du 23 novembre 1937.

Mercredi 1^{er} février 1967. — La commission a tout d'abord entendu le rapport de M. De Montigny sur la proposition de loi (n° 98, session 1966-1967), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à insérer un article 252-1 dans le Code pénal.

Le rapporteur a proposé l'adoption de ce texte qui a pour objet d'assimiler au bris de scellés tout détournement d'objets figurant au procès-verbal d'apposition des scellés.

Ses conclusions ont été approuvées.

M. Jean Geoffroy a ensuite présenté son rapport sur la proposition de loi (n° 97, session 1966-1967), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à modifier l'article 62 du Code de l'administration communale en vue de faire cesser l'incompatibilité existant entre les fonctions de géomètre du cadastre et le mandat de maire ou d'adjoint.

Le rapporteur ne s'est pas déclaré favorable à l'adoption de ce texte, étant donné le rôle de plus en plus important dévolu aux géomètres du cadastre. Il a ajouté, avant de conclure au rejet de la proposition de loi, que son vote constituerait un précédent fâcheux qui serait invoqué dans l'avenir à l'appui de demandes de cessation de telle ou telle incompatibilité.

La proposition de loi a été rejetée.

Sur le rapport de M. Zussy, la commission a également décidé, après l'avoir examinée, de renvoyer la pétition n° 23 au Ministre des Armées.

Elle a enfin poursuivi l'examen du rapport de M. de Hauteclouque sur la proposition de loi (n° 176, session 1965-1966), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à compléter le statut du fermage en ce qui concerne les améliorations pouvant être apportées par les preneurs.

Après une longue discussion, les amendements suivants ont été apportés à la proposition de loi, compte tenu des décisions déjà prises le 8 décembre 1966 :

Article premier.

1. — Dans le deuxième alinéa, supprimer les mots « parcelle par parcelle ».

2. — Dans le deuxième alinéa, après les mots « leurs rendements moyens », ajouter les mots « au cours des cinq dernières années »

Article 3.

Remplacer les deux derniers alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

« Sont assimilées aux améliorations les réparations non locatives effectuées par le preneur et nécessaires à la conservation du bien loué.

« En cas de vente par adjudication du bien loué, le cahier des charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations qui y ont été apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles 848 à 850 ci-dessous ».

Article 3 bis.

Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 847-1 du Code rural :

« 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 exiger, tant pour les améliorations ayant fait l'objet d'une indemnité que pour celles réalisées directement par lui, une majoration du prix du bail correspondant à l'accroissement de la productivité de l'exploitation et, s'il y a lieu, à l'amélioration des bâtiments d'habitation ».

Article 4.

Rédiger comme suit le texte modificatif proposé pour l'article 848 du Code rural :

« L'indemnité est fixée comme suit :

« 1° En ce qui concerne les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, l'indemnité est égale au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, compte tenu de l'amortissement. Elle n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués ont été entretenus et conservent une valeur effective d'utilisation ;

« 1° bis En ce qui concerne les bâtiments d'habitation, l'indemnité est égale au coût des travaux au moment de l'expiration du bail réduit de 6 p. 100 par année écoulée depuis leur

exécution. Elle n'est due que pour les travaux visés par la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application, et dans la mesure où les aménagements faits ont été entretenus et sont ou demeurent aptes à leur destination ;

« 2° En ce qui concerne les plantations, l'indemnité n'est due par le bailleur que dans la mesure où les travaux effectués par le preneur entraînent, au moment de son départ, une augmentation de la valeur locative du fonds loué. Elle est basée sur la somme que coûteraient les travaux à l'expiration du bail, cette somme pouvant être réduite en fonction de la nature des plantations, de leur qualité et de leur âge. 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 ayant entraîné une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 p. 100, les améliorations culturelles résultant de la mise en œuvre de techniques de culture dont la pratique entraîne une augmentation de la production ainsi que les améliorations foncières visées à l'article 836, l'indemnité est égale au montant des dépenses faites par le preneur, dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, compte tenu du profit qu'il en a retiré.

« 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. La part des travaux restée à la charge du bailleur et celle dont le financement a été assuré par une subvention ou aurait pu l'être sans la négligence du preneur ne donnent pas lieu à indemnité ».

Articles 4 bis, 4 ter et 5.

Supprimer ces articles.

Article 6.

Rédiger comme suit cet article :

« L'article 850 du Code rural est ainsi rédigé :

« Sauf en ce qui concerne les améliorations culturelles et foncières définies à l'article 848-3°, les améliorations doivent résulter d'une clause du bail ou être autorisées par le bailleur. En cas de refus de celui-ci ou à défaut de réponse dans les

deux mois à une notification à lui adressée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elles peuvent être autorisées par le tribunal paritaire, à moins que le bailleur n'ait décidé de les prendre à sa charge. Lorsque les travaux affectent le gros œuvre des bâtiments, le propriétaire 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 le tribunal paritaire.

« Toutefois, peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur les 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 sur proposition de la Commission consultative des baux ruraux, ces travaux ne pouvant avoir trait au gros œuvre des bâtiments que dans la mesure où ils concernent le passage de conduits de toute nature. Cette liste comprendra obligatoirement les travaux dispensés de l'autorisation préalable du bailleur par la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application. Elle pourra, en outre, comprendre les travaux concernant l'installation de l'eau et de l'électricité dans les bâtiments d'exploitation, la salubrité des étables destinées au cheptel vif, la conservation des éléments fertilisants organiques, la participation à des travaux d'irrigation ou de drainage. Deux mois avant leur exécution, le preneur doit en communiquer au bailleur le devis descriptif et estimatif, par lettre recommandée avec accusé 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 le bien-fondé des travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution.

« 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 ».

Article 6 bis (nouveau).

Insérer un article additionnel 6 bis (nouveau) ainsi conçu :

« 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 ».

Article 7.

Dans le texte modificatif proposé pour l'article 182 du Code rural, remplacer le mot « fermier » par le mot « preneur ».

Article 8.

Rédiger comme suit cet article :

« Les dispositions de la présente loi concernant les modalités de l'indemnisation du preneur 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 ».

Article 9.

Rédiger comme suit cet article :

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