

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 octobre 1969.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à compléter l'article 851 du Code rural relatif au versement  
de l'indemnité due au preneur sortant,*

PRÉSENTÉE

Par M. Etienne DAILLY,

Sénateur.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une Commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Mesdames, Messieurs,

Aux termes de l'article 847 du Code rural, le preneur d'un bien rural qui y a apporté des améliorations a droit, lorsqu'il est mis fin au bail, à une indemnité, dont les modalités de fixation ont été récemment révisées par la loi n° 67-560 du 12 juillet 1967.

L'article 851 dudit Code précise, d'autre part, que pour le paiement de l'indemnité due, le juge peut accorder au bailleur des délais dépassant une année.

Cette disposition n'est pas critiquable en tant que telle ; il peut arriver que la situation financière du bailleur lui interdise un paiement immédiat de l'indemnité et il est équitable de permettre au juge d'en tenir compte, en particulier lorsque c'est le preneur qui a pris l'initiative de mettre fin à la convention le liant au bailleur.

Mais il paraît anormal que le preneur ne soit pas indemnisé dès l'expiration du bail lorsque c'est le bailleur qui l'oblige à quitter les lieux en exerçant son droit de reprise. Dans cette hypothèse, en effet, le bailleur ne pouvait ignorer, lorsqu'il a donné congé au preneur, que ce congé entraînerait pour lui l'obligation d'indemniser le preneur pour les améliorations apportées par ce dernier au bien loué : il est donc vraisemblable qu'il n'aurait pas donné congé s'il ne disposait pas des ressources nécessaires pour cette indemnisation. Il est, en revanche, de plus en plus fréquent que le preneur se trouve dans une situation financière si difficile que sa réinstallation soit conditionnée par l'utilisation immédiate des sommes à recevoir du bailleur.

Sans doute est-il exclu de conférer au preneur un droit réel sur la chose louée, et d'amorcer l'apparition d'une « propriété culturelle » dont les inconvénients, notamment pour les jeunes agriculteurs, ont été dénoncés à maintes reprises, en particulier par notre collègue M. de Hauteclocque lors du vote de la loi du 12 juillet 1967.

Le but du texte proposé est tout autre, et consiste simplement à subordonner le départ du preneur ayant reçu congé au versement de l'indemnité qui lui est due, ou, si le montant exact de cette indemnité n'est pas encore connu, d'une indemnité provisionnelle fixée par le juge statuant en la forme des référés. Ainsi, et sans qu'il soit porté atteinte aux principes qui régissent le droit des baux ruraux, pourraient être évitées des situations douloureuses, parfois génératrices de conflits sociaux.

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous demandons d'adopter la présente proposition de loi, qui est ainsi rédigée :

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique.

L'article 851 du Code rural est complété par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'exercice de son droit de reprise par le bailleur, l'expulsion du preneur est subordonnée au paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou, en cas de contestation sur le montant de celle-ci, d'une indemnité provisionnelle fixée par le juge statuant en la forme des référés. »