

N° 72

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE OUVERTE LE 27 DECEMBRE 1962

Enregistré à la Présidence du Sénat le 22 février 1963.
Rattaché, pour ordre, au procès-verbal de la 2^e séance du 21 février 1963.

PROJET DE LOI

*relatif au bail à ferme dans les départements de la Guadeloupe, de la
Guyane, de la Martinique et de la Réunion,*

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. GEORGES POMPIDOU,
Premier Ministre,

PAR M. LOUIS JACQUINOT,
Ministre d'Etat chargé des Départements et Territoires d'Outre-Mer,

PAR M. JEAN FOYER,
Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

PAR M. VALÉRY GISCARD D'ESTAING,
Ministre des Finances et des Affaires Economiques,

ET PAR M. EDGARD PISANI,
Ministre de l'Agriculture.

(Renvoyé à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel,
du Règlement et d'Administration générale.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La nécessité de promouvoir dans les Départements d'Outre-Mer une évolution profonde de la structure foncière est à l'origine de la loi du 2 août 1961, qui a prévu un ensemble de mesures tendant à améliorer la situation des populations agricoles en modifiant les conditions d'exploitation et en facilitant l'accession des petits exploitants à la propriété.

Le climat psychologique créé par cette loi a incité très rapidement certains grands propriétaires fonciers à proposer spontanément la vente de parcelles importantes de leurs domaines, augmentant ainsi considérablement les possibilités de lotissements agricoles offertes aux organismes chargés de les réaliser et levant l'obstacle essentiel que constituait au développement de la petite propriété l'insuffisance des terres disponibles.

Mais les opérations d'accession à la propriété rurale, sous cette forme d'acquisition et de lotissement des grands domaines, demeurent limitées par l'importance des sommes à engager pour acquérir, en vue de leur rétrocession aux petits exploitants, les terres offertes à la vente.

C'est pourquoi, parallèlement à la mise en œuvre des mesures prévues par la loi du 2 août 1961, il est apparu souhaitable de favoriser le développement d'un mode de tenure peu pratiqué dans les départements considérés, le fermage.

En effet, l'accession d'un salarié agricole à la qualité de fermier constitue une réelle promotion sociale et présente en même temps, pour le bénéficiaire, l'avantage de ne pas avoir à supporter les charges financières du remboursement de la valeur de la propriété, charges qui sont celles de l'exploitant accédant à la propriété.

Dans le même temps, le financement public nécessaire se limite aux dépenses d'encadrement et d'assistance technique.

Or, à l'heure actuelle, dans ces départements, le bail à ferme n'est régi par aucun texte. Les contrats de fermage écrits sont rares, preneur et bailleur se contentant en règle générale d'accords verbaux.

Pour encourager ce mode de tenure, il convient donc de lui donner une assise juridique en définissant un statut du fermage adapté à la situation particulière des Départements d'Outre-Mer.

Le présent projet de loi répond à cette préoccupation. Il a pour objet de déterminer les règles applicables en ce qui concerne le bail à ferme dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion.

Les dispositions de ce projet s'inspirent dans une très large mesure de celles du livre VI du Code rural relatives au fermage dans les départements métropolitains. Cependant, des modifications ont été apportées par rapport à cette législation, pour tenir compte des différences que présentent les conditions économiques et sociales de l'agriculture dans les Départements d'Outre-Mer par rapport à celles de la Métropole.

Il en résulte que le régime du bail à ferme dans les Départements d'Outre-Mer aurait, par rapport à celui de la Métropole, une physionomie originale, dont les caractéristiques principales seraient les suivantes :

1° *Conclusion, durée et prix du bail à ferme.*

Le contrat de bail doit résulter d'un écrit, qu'il s'agisse d'un acte établi d'accord parties ou d'un contrat-type élaboré par la Commission départementale des baux ruraux.

La durée du bail doit pouvoir être fixée en fonction des conditions particulières de chaque exploitation, selon le climat et selon la nature des cultures, sous réserve toutefois d'un minimum souhaitable qui, après consultation des Chambres d'agriculture locales et des Conseils généraux, a été fixé à six ans.

En ce qui concerne le prix, le projet de loi s'inspire de deux considérations : d'une part, la nécessité que le prix corresponde à une valeur locative normale qui peut varier en fonction des conditions locales, et, d'autre part, le souci de ne pas entraver par un système trop rigide de détermination du prix le développement du mode de tenure que l'on cherche à encourager.

2° *Résiliation, renouvellement, reprise.*

Le bail ne peut être résilié qu'à certaines conditions limitativement prévues. En cas de décès du preneur, il peut continuer au profit de son conjoint, de ses ascendants ou de ses descendants qui

participent ou qui ont participé à l'exploitation au cours des cinq années qui ont précédé le décès.

Le droit de reprise du propriétaire sera strictement réglementé pour éviter tous abus. Le bailleur ne pourra reprendre son fonds que s'il désire l'exploiter personnellement et d'une manière effective et permanente.

Le preneur sortant aura droit à une indemnité lorsqu'il aura apporté des améliorations au fonds loué.

3° *Droit de préemption.*

Un droit de préemption est institué en faveur du preneur en place en cas de vente de tout ou partie du fonds qui lui a été donné à bail. Toutefois ce droit ne pourra être invoqué dans un certain nombre de cas, qui sont énumérés par l'article 18 du projet de loi.

4° *Dispositions diverses.*

Possibilité pour le preneur d'effectuer en cours de bail des échanges ou locations de parcelles qui ont pour effet d'assurer une meilleure exploitation.

Application du texte aux baux des collectivités publiques, avec cette réserve que le droit de préemption et le droit au renouvellement ne peuvent être invoqués lorsque ces collectivités reprennent le bien loué pour les besoins d'un service public ou pour poursuivre la mission d'intérêt général qui leur est confiée.

Des décrets fixeront ultérieurement les conditions de constitution et de fonctionnement des institutions devant être mises en place pour l'application de ce nouveau régime du bail à ferme, notamment les Commissions consultatives départementales des baux ruraux, et préciseront les conditions d'application de certains principes énoncés dans le texte législatif, en particulier celles du droit de reprise et du droit de préemption.

Ce projet de loi est en fait le complément des mesures qui résultent de la loi du 2 août 1961 et permettra de donner plus d'ampleur aux réformes qu'il est indispensable de réaliser dans la structure agraire des Départements d'Outre-Mer.

PROJET DE LOI

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Ministre d'Etat chargé des Départements et Territoires d'Outre-Mer, du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, du Ministre des Finances et des Affaires économiques et du Ministre de l'Agriculture,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi, délibéré en Conseil des Ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le Ministre d'Etat chargé des Départements et Territoires d'Outre-Mer, qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article premier.

La présente loi a pour objet de déterminer les règles applicables en ce qui concerne le bail à ferme dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion.

TITRE I^{er}

Conclusion — Durée et prix des baux.

Art. 2.

Le bail à ferme d'un fonds rural soumis aux dispositions de la présente loi est constaté par écrit ; à défaut d'écrit, le bail est censé fait aux clauses et conditions du contrat-type établi, pour le département ou pour la région du département dans laquelle se trouve le fonds, par une Commission consultative départementale des baux ruraux.

Un arrêté préfectoral pris après avis de ladite Commission fixe, en tenant compte des besoins locaux, la nature et la superficie

maximum des parcelles de terre ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole qui ne seront pas soumises aux dispositions de la présente loi.

Art. 3.

La durée du bail ne peut être inférieure à six ans ; elle est fixée par l'écrit ou, à défaut, par le contrat-type mentionné à l'article 2 ci-dessus.

Art. 4.

Le prix du fermage est évalué en une quantité de denrées. La ou les denrées devant servir de base au calcul du prix des baux dans le département ou dans les diverses régions du département, ainsi que les quantités de ces denrées représentant, par nature de cultures et par catégories de terres, la valeur locative normale des biens loués sont déterminées par arrêté préfectoral pris après avis de la Commission consultative des baux ruraux.

Le prix du fermage, évalué sur ces bases, est payable en nature ou en espèces, ou partie en nature et partie en espèces. Les parties optent pour le mode de paiement lors de la conclusion du bail ; faute d'option le bail se fait en espèces.

Le fermage ne peut comprendre, en sus du prix, aucune prestation ou service de quelque nature que ce soit, à titre gratuit.

TITRE II

Résiliation — Cession et sous-location.

Art. 5.

Le bailleur ne peut faire résilier le bail que dans les cas suivants :

a) S'il apporte la preuve :

1° Soit de deux défauts de paiement ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, faire mention de cette disposition ;

2° Soit d'abus de jouissance du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;

3° Soit de la non-exploitation directe de tout ou partie du bien considéré ;

b) S'il veut reprendre une partie des terres en vue de les affecter à la construction lorsque le bien rural est inclus en tout ou en partie dans un périmètre de construction ou, en l'absence de projet d'aménagement, s'il veut reprendre des parcelles nécessaires pour le développement des agglomérations existantes, lorsqu'un avis favorable a été donné préalablement par la Commission consultative des baux ruraux, le directeur des services départementaux du Ministère de la Construction entendu. Le preneur a droit à une indemnité d'éviction fixée par le tribunal.

Art. 6.

En cas de décès du preneur, son conjoint, ses ascendants et ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement et de façon continue pendant au moins un an au cours des cinq années qui ont précédé le décès bénéficient conjointement du bail en cours. Ce dernier peut, toutefois, être attribué par le tribunal au conjoint ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès de leur auteur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au premier alinéa du présent article.

La résiliation du bail peut encore être demandée par le preneur, lorsque lui-même ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente, lorsque la famille est privée, par suite de décès, d'un ou de plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ou lorsque le preneur est devenu propriétaire ou locataire d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même.

Art. 7.

Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code civil, la cession de bail est interdite, sauf accord du bailleur.

Toute cession partielle, toute sous-location et toute attribution en colonat partiaire sont interdites.

TITRE III

Congé — Renouvellement — Reprise.

Art. 8.

Sauf si le bailleur justifie de l'un des motifs prévus à l'article 5 ou s'il invoque un droit de reprise, tout preneur a droit au renouvellement de son bail.

Art. 9.

Lors du renouvellement du bail, à défaut d'accord des parties, le tribunal fixe le prix et les conditions du nouveau bail. Le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de sa sortie du fonds l'exercice par le preneur du droit à indemnité.

Art. 10.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail s'il reprend le fonds pour l'exploiter personnellement d'une manière effective et permanente en participant aux travaux sur les lieux pendant au moins six ans. Dans le cas où le bénéficiaire de la reprise se borne à la direction et la surveillance générale de l'exploitation, la profession d'exploitant agricole doit être son activité principale.

Le même droit appartient aux sociétés dont l'objet est principalement agricole et dont les membres participent effectivement aux travaux.

Le bailleur peut également refuser le renouvellement du bail en vue d'installer un de ses descendants ou un descendant de son conjoint ayant atteint l'âge de la majorité qui devra exploiter le fonds dans les conditions fixées ci-dessus.

Par dérogation aux dispositions de l'article 3, le droit de reprise prévu à l'alinéa qui précède peut être exercé en cours de bail à l'expiration de l'une des périodes prévues par le contrat-type si le bailleur s'est expressément réservé cette faculté lors de la conclusion du bail.

Art. 11.

Le bailleur ne peut exercer son droit de reprise si la superficie totale des exploitations dont disposerait le bénéficiaire de la reprise excède celle fixée en application de l'article 188-10 (livre I^{er}, titre VIII) du Code rural, à moins que ledit bénéficiaire ne justifie de l'autorisation prévue à l'article 188-12 (livre I^{er}, titre VIII) du même Code.

Art. 12.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sur la partie des terres nécessaire à la construction pour son usage ou celui de sa famille d'une maison d'habitation avec dépendances et jardin ainsi que sur la partie nécessaire à la création ou à l'extension d'une entreprise industrielle.

Art. 13.

Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail.

Le congé peut être déféré au tribunal par le preneur dans un délai de quatre mois à dater de sa réception, sous peine de forclusion.

A peine de nullité, le congé doit mentionner les motifs allégués par le propriétaire, indiquer, en cas de reprise, l'identité ou la raison sociale, le domicile ou le siège social, l'activité principale du ou des bénéficiaires éventuels, et reproduire les termes de l'alinéa précédent.

TITRE IV

Indemnité au preneur sortant.

Art. 14.

Quelle que soit la cause de la cessation du bail, le preneur sortant qui a apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur.

Art. 15.

Les améliorations consistant en constructions, plantations, ouvrages ou travaux de transformation du sol, n'ouvrent droit à indemnité que si elles résultent d'une clause du bail ou si, à défaut d'accord du propriétaire, elles ont été autorisées par le tribunal.

Art. 16.

Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au bailleur des délais n'excédant pas deux années.

TITRE V

Droit de préemption.

Art. 17.

L'exploitant, preneur en place d'un fonds rural soumis aux dispositions de la présente loi, bénéficie d'un droit de préemption en cas d'aliénation volontaire à titre onéreux de tout ou partie des biens qui lui ont été donnés à bail.

Art. 18.

Le droit de préemption ne peut être invoqué par le preneur en cas d'aliénation faite au profit de parents du bailleur ou de son conjoint jusqu'au troisième degré inclus, à moins qu'il ne soit lui-même parent du bailleur au même degré ou à un degré plus rapproché que l'acquéreur.

Echappent également au droit de préemption :

1° Les aliénations ou constitutions de droits d'usufruit, d'usage et d'habitation, les constitutions de servitudes ainsi que les cessions de mitoyenneté ;

2° Les échanges avec soulte, quelle que soit l'importance de cette soulte, de parcelles de terre comprises dans l'exploitation contre d'autres parcelles en vue d'opérations assimilables à des opérations de remembrement ou rentrant dans le cadre de telles opérations ;

3° Les aliénations de fonds ruraux inclus dans une propriété d'agrément dont ils forment l'accessoire ;

4° Les aliénations effectuées en vue de créer ou d'étendre sur le fonds une entreprise industrielle ;

5° Les aliénations faites en vue de la construction d'immeubles.

Art. 19.

Les droits de préemption pouvant exister au profit de l'Etat, des collectivités publiques et des établissements publics priment le droit de préemption du preneur.

Art. 20.

Dans le cas où un propriétaire veut aliéner un fonds comprenant plusieurs exploitations distinctes, il doit mettre en vente chacune de celles-ci de façon à permettre à chaque preneur d'exercer son droit de préemption sur la partie des biens qu'il exploite.

Art. 21.

Si l'aliénation est faite en fraude des droits du preneur ou moyennant un prix inférieur ou à des conditions plus favorables à l'acquéreur que celles qui ont été notifiées au preneur, le tribunal pourra, à la requête de ce dernier, indépendamment de l'attribution éventuelle à son profit de dommages-intérêts, prononcer l'annulation de l'aliénation et le substituer au tiers acquéreur, aux conditions acceptées par ce dernier. Le preneur doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal dans le délai d'un an à partir du jour où il a eu connaissance de l'aliénation.

Art. 22.

Conformément à l'article 1058 du Code général des impôts, en cas d'éviction d'un acquéreur, l'exercice du droit de préemption ne donne pas ouverture à la perception de nouveaux droits de mutation ni d'une nouvelle taxe de publicité foncière.

Les frais et loyaux coûts du contrat exposés, s'il y a lieu, par l'acquéreur évincé, lui sont remboursés par le preneur.

TITRE VI

Dispositions diverses.

Art. 23.

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer des échanges ou prendre en location des parcelles dans le but d'assurer une meilleure exploitation.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et ne peuvent s'exercer que sur le quart au plus de la surface totale du fonds loué.

Ils sont soumis à l'agrément préalable du propriétaire. En cas de désaccord entre les parties, l'échange ou la location peut être autorisé par le tribunal.

Art. 24.

Pendant la durée du bail, le preneur peut, sous la condition d'en avertir trois mois à l'avance le bailleur, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation sans nuire à la conservation des sols.

Art. 25.

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux baux en cours qui viendraient à expiration moins de trois ans après la date de promulgation de la présente loi.

Art. 26.

Les baux du domaine de l'Etat, des départements, des communes, des établissements publics et des organismes mentionnés à l'article 58-18 du Code rural, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, le droit de préemption et le droit au renouvellement du bail ne pourront être opposés par les preneurs lorsque les biens loués seront utilisés pour les besoins d'un service public ou affectés à la mission d'intérêt général poursuivie par ces personnes morales.

Art. 27.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Toute clause ou stipulation tendant à restreindre les droits reconnus au preneur est réputée non écrite.

Art. 28.

Les conditions d'application de la présente loi seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

Fait à Paris, le 22 février 1963.

Signé : GEORGES POMPIDOU.

Par le Premier Ministre :

Le Ministre d'Etat chargé des Départements et Territoires d'Outre-Mer,

Signé : Louis JACQUINOT.

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

Signé : Jean FOYER.

Le Ministre des Finances et des Affaires économiques,

Signé : Valéry GISCARD D'ESTAING.

Le Ministre de l'Agriculture,

Signé : Edgard PISANI.