

# PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE AVEC MODIFICATION PAR LE SÉNAT  
DANS SA DEUXIÈME LECTURE

*tendant à modifier les articles 811, 830-1, 837, 838, 838-1, 842, 843, 844, 845, 846 et 861 du Code rural relatifs aux droits de reprise et de renouvellement en matière de baux ruraux.*

---

*Le Sénat a adopté la proposition de loi modifiée par l'Assemblée Nationale dont la teneur suit :*

## Article premier.

Le deuxième alinéa de l'article 811 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, le bailleur peut, si la faculté lui en a été expressément accordée lors de la conclusion

---

**Voir les numéros :**

**Sénat :**

1<sup>re</sup> lecture : 27, 28, 29 et in-8° 40 (1960-1961).

2<sup>e</sup> lecture : 252 (1961-1962) et 15 (1962-1963).

**Assemblée Nationale (1<sup>re</sup> législ.) :** 1042, 1689, 1708 et in-8° 408.

ou du renouvellement du bail, reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale pour y installer un descendant, majeur ou mineur émancipé de plein droit par le mariage, qui devra exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article 845 du présent Code.

« Le propriétaire qui entend exercer la reprise prévue par le présent article doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration de la période triennale, dans les formes prescrites par l'article 838.

« La reprise triennale ne peut être exercée par un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition. »

### Article premier A (nouveau).

Il est inséré dans le Code rural, après l'article 830, un article 830-1 ainsi rédigé :

« *Art 830-1.* — Si le bien loué est inclus en tout ou partie dans le périmètre d'agglomération défini par un plan d'urbanisme, la résiliation peut être demandée à tout moment par le propriétaire sur les parcelles dont la destination doit être changée.

« En l'absence d'un plan d'urbanisme, le droit de résiliation du propriétaire peut aussi être exercé à tout moment sur les parcelles nécessaires au 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.

« Une indemnité est due au preneur lorsque celui-ci, du fait de la reprise exercée conformément aux deux alinéas précédents, subit un préjudice direct et certain. A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée par le tribunal paritaire. »

Article premier *bis*.

..... Conforme .....

Article premier *ter*.

L'article 838 du Code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 838. — Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

« A peine de nullité, le congé doit :

« — mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ;

« — indiquer, en cas de congé pour reprise, les nom, prénoms, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires possibles ;

« — reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article 841.

« Aucun bénéficiaire ne peut être substitué à celui ou à ceux dénommés dans le congé à moins que par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions

prévues par l'article 845. Dans ce cas, il peut leur être substitué un ascendant ou descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage.

« L'acquéreur à titre onéreux d'un bien rural ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise.

« A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord amiable, le prix est fixé par le tribunal paritaire conformément à l'article 812 ci-dessus. »

#### Article premier *ter* A (nouveau).

Il est inséré dans le Code rural, après l'article 838, un article 838-1 ainsi rédigé :

« *Art. 838-1.* — En cas de transfert de la propriété du bien loué au profit du conjoint ou d'un descendant du bailleur, les descendants de ce dernier, même devenus propriétaires ou copropriétaires, peuvent continuer à bénéficier des droits de reprise, y compris la reprise triennale, dans les mêmes conditions que si le transfert n'avait pas eu lieu. »

#### Article premier *quater*.

L'article 842 du Code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 842.* — Tout preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au propriétaire dix-huit mois au moins avant l'expiration

du bail. Cette notification doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

« A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 838 ci-dessus ».

#### Article premier *quinquies*.

Le premier alinéa de l'article 843 du Code rural est abrogé.

#### Article premier *sexies* (nouveau).

Les trois derniers alinéas de l'article 844 du Code rural sont abrogés.

#### Art. 2.

L'article 845 du Code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 845.* — Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou pour y installer un descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage.

« Si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien, la reprise ne pourra être accordée que sous réserve de l'application des dispositions du titre VII du livre premier du présent Code, relatif aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles. Toutefois, la reprise ne pourra être consi-

dérée comme entraînant un cumul lorsque les biens déjà exploités par le bénéficiaire ont une superficie inférieure à celle définie en application de l'article 7 de la loi d'orientation agricole n° 60-808 du 5 août 1960. En outre, la reprise ne pourra être refusée en raison de l'exploitation par le preneur d'autres biens que ceux faisant l'objet du bail.

« Le bénéficiaire de la reprise devra exploiter le bien repris pendant neuf ans, en participant effectivement aux travaux sur les lieux, soit à titre individuel, soit comme associé. Il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, des ressources financières suffisantes pour les acquérir et occuper les bâtiments d'habitation du bien repris ou une autre habitation située à proximité de celui-ci et en permettant l'exploitation directe.

« Les personnes morales ne peuvent exercer le droit de reprise que sur les biens qui leur ont été apportés en jouissance ou en propriété depuis plus de neuf ans, à moins qu'il ne s'agisse de groupements d'exploitation en commun ou de sociétés à caractère familial dont l'objet social est la pratique de l'agriculture et dont les membres appelés à assurer la gestion remplissent les conditions énoncées à l'alinéa précédent.

« Sous réserve des dispositions de l'article 844, le bailleur ne peut reprendre une partie des biens qu'il a loués si cette reprise partielle est de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de ces biens.

« Les dispositions des alinéas 2 et 3 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de reprise exercée conformément à l'article 865. »

#### Art. 2 A (nouveau).

Le début de l'article 846 du Code rural est modifié comme suit :

« Au cas où il viendrait à être établi que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues à l'article 845, ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment s'il vend le bien, le donne à ferme, ou pratique, sauf dans des circonstances exceptionnelles, la vente annuelle réitérée de la récolte sur pied d'herbe ou de foin, le preneur a droit... » (*Le reste sans changement.*)

#### Art. 2 B (nouveau).

Le début du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 846 du Code rural est modifié comme suit :

« Les dispositions de cet article ne sont pas applicables si, à la date de la notification du congé, le preneur exploite... » (*Le reste sans changement.*)

#### Art. 2 bis.

Le dernier alinéa de l'article 861 du Code rural est modifié comme suit :

« Les baux du domaine de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics,

lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions du présent titre. Toutefois, le droit au renouvellement du bail ne peut être exercé lorsque les biens loués doivent être utilisés dans un but d'intérêt général. En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est envisagée au profit d'un organisme ayant un but d'intérêt général et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par cet organisme. Enfin, le bail pourra à tout moment être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général ; dans ce dernier cas, le preneur a droit à une indemnité s'il subit un préjudice direct et certain. »

### Art. 3.

Les dispositions nouvelles des articles 811 (dernier alinéa), 830-1, 837, 838 (avant-dernier alinéa), 838-1, 845, 846 et 861 du Code rural sont applicables aux baux et aux instances en cours. En outre, dans les instances en cours, aucune forclusion ne pourra être opposée au preneur lorsque le congé n'a pas mentionné expressément les motifs allégués par le propriétaire.

Les clauses des baux en cours prévoyant pour le bailleur la possibilité de reprendre le bien loué pour y installer un fils ou une fille ayant atteint l'âge de la majorité emportent de plein droit

pour le bailleur la faculté de reprendre ce bien pour un descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 9 mai 1963.

*Le Président,*  
*Signé : Amédée BOUQUEREL.*