

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1963-1964

Annexe au procès-verbal de la séance du 7 novembre 1963.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi, MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN PREMIÈRE LECTURE, relatif au bail à ferme dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion,

Par M. Jacques DELALANDE,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Lors de l'examen en première lecture du texte qui vous est présenté, j'ai eu l'occasion de vous en préciser les buts et les modalités de façon détaillée.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, secrétaires ; Abel-Durand, Paul Baratgin, Robert Bouvard, Robert Bruyneel, Louis Courroy, Jacques Delalande, Emile Dubois, Pierre Fastinger, André Fosset, Jean Geoffroy, Gustave Héon, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Paul-Jacques Kalb, Edouard Le Bellegou, Pierre Marcilhacy, Pierre-René Mathey, Marcel Molle, François Monsarrat, Louis Namy, Jean Nayrou, Guy Petit, Louis Talamoni, Fernand Verdeille, Robert Vignon, Joseph Voyant, Paul Wach, Modeste Zussy.

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture, 72, 159 et in-8° 58 (1962-1963).

2^e lecture, 7 (1963-1964).

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 431, 552 et in-8° 97.

Je me bornerai à vous rappeler aujourd'hui que ce projet de loi, qui nous revient de l'Assemblée Nationale très légèrement modifié, s'insère dans l'ensemble des mesures prises depuis 1961 pour favoriser le développement économique de nos départements d'Outre-Mer.

L'agriculture constituant la base de leurs ressources, il est de première importance que soit permise une exploitation rationnelle des terres.

Un premier stade a été franchi par la loi du 2 août 1961 qui a eu pour objet la mise en valeur des terres insuffisamment exploitées, la limitation du faire valoir direct et la protection des colons partiaires.

Je vous ai indiqué les résultats, limités pour l'instant par des impératifs budgétaires, que l'on pouvait raisonnablement attendre de cette réforme, notamment de son premier point.

Pour des raisons à la fois économiques et sociales, il a semblé indispensable au Gouvernement de compléter l'œuvre mise en train par la loi de 1961 en permettant que le maximum de terre soit mis à la disposition de la main-d'œuvre surabondante d'au moins trois de ces départements.

C'est à ce dessein que correspondent les dispositions qui vous sont soumises en donnant au fermage dans les D. O. M. les fondements juridiques qui lui faisaient défaut jusqu'à présent.

Le bail à ferme y est en effet pratiquement inconnu et l'on doit attendre de sa diffusion, réclamée par les élus locaux, un meilleur équilibre social, une hausse du niveau de vie et un développement des cultures vivrières jusqu'alors négligées par les grandes sociétés ou les grands propriétaires exploitants.

L'Assemblée Nationale a adopté en première lecture la plupart des modifications que le Sénat avait votées. Sous réserve de quelques adaptations nécessitées par les conditions locales, le texte qui vous est soumis est la projection outre-mer de notre statut du fermage métropolitain, traduit en une langue plus simple et plus claire.

Votre Commission vous demande d'adopter sans modification, faisant siens les quelques amendements de l'Assemblée Nationale, les articles suivants restant en discussion.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

..... Conforme

TITRE I^r

Conclusion. — Durée et prix des baux.

Articles 2^e à 4.

..... Conformes

Texte adopté par le Sénat.

TITRE II

Résiliation.

Cession et sous-location.

Article 5.

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

a) S'il apporte la preuve :

1^o 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^o Soit d'abus de jouissance du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;

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

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

TITRE II

Résiliation.

Cession et sous-location.

Article 5.

Conforme, sauf :

**Texte proposé
par la Commission.**

Conforme.

Texte adopté par le Sénat.

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, s'il subit de ce fait un préjudice, a droit à une indemnité d'éviction fixée par le tribunal.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

...Le preneur, à raison du préjudice qu'il subit, a droit à une indemnité d'éviction fixée par le tribunal.

**Texte proposé
par la Commission.**

L'Assemblée Nationale a modifié la dernière ligne de cet article, considérant que la résiliation du bail apporte inéluctablement un préjudice au preneur. Celui-ci aurait donc droit dans tous les cas à une indemnité d'éviction fixée par le tribunal.

Le Gouvernement ne partage pas ce sentiment, estimant qu'il n'y a pas forcément préjudice. Il a accepté l'amendement sous réserve que le juge ne puisse accorder de dommages et intérêts qu'autant qu'il y a préjudice et dans la limite de celui-ci.

Votre Commission accepte la rédaction de l'Assemblée Nationale et fait siennes les observations du garde des sceaux. La rédaction proposée par la Commission des lois de l'Assemblée ne peut d'ailleurs s'interpréter autrement : « à raison du préjudice qu'il subit » veut dire qu'il n'y a indemnité que s'il y a dommage.

Articles 6 et 7.

..... Conformes

TITRE III

Congé. — Renouvellement. — Reprise.

Articles 8 à 10.

..... Conformes

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par la Commission.

Article 10 bis (nouveau).

Au cas où il viendrait à être établi, soit que celui qui a invoqué le droit de reprise ne se trouve pas dans les conditions permettant l'exploitation effective et permanente du fonds, prévue à l'article 10 ci-dessus, soit que le propriétaire n'a exercé la reprise du fonds ou de partie du fonds qu'afin de faire fraude au droit du preneur, notamment par des opérations de location ou de vente, le preneur a droit, soit au maintien dans les lieux si la décision validant le congé n'a pas encore été exécutée, soit à la réintégration dans le fonds ou à la reprise en jouissance des parcelles avec ou sans dommages-intérêts, soit à des dommages-intérêts.

Conforme.

Ce nouvel article a pour objet de rendre applicables dans les D. O. M. les dispositions de l'article 846 du Code rural qui précisent les droits du preneur évincé par une reprise abusive.

Votre Commission accepte ce texte en observant qu'il comble une lacune mais qu'il est souhaitable si l'on veut faciliter une large application de la loi de ne pas inquiéter les éventuels bailleurs par des dispositions susceptibles de trop entraver leurs libertés. Faute de quoi on irait à l'encontre du but poursuivi.

Articles 11 à 13.

..... Conformes

TITRE IV

Indemnité au premier sortant.

Articles 14 à 16.

..... Conformes

TITRE V

Droit de préemption.

Articles 17 à 22.

..... Conformes

Texte adopté par le Sénat.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par la Commission.

TITRE VI

Dispositions diverses.

Article 23.

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer des échanges ou prendre des locations 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 ils peuvent être autorisés par le tribunal.

TITRE VI

Dispositions diverses.

Article 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.

Le propriétaire doit être, préalablement à l'échange, informé de celui-ci par le preneur. En cas de désaccord entre les parties, l'échange peut être autorisé par le tribunal dans la limite du quart de la surface totale du fonds loué.

Conforme.

Le deuxième alinéa de cet article a été modifié à la demande du Gouvernement.

L'alinéa autorise les échanges de parcelles entre preneurs à condition que lesdits échanges ne portent que sur la jouissance de la chose.

Il a paru au Gouvernement que cette disposition était inutile comme allant de soi car le preneur ne saurait échanger une propriété ou même des droits réels qu'il n'a pas.

Par ailleurs, le texte disposait que les échanges, quand ils sont subordonnés à l'accord du bailleur, ne peuvent porter que sur le quart de la surface totale du fonds loué et qu'à défaut d'un accord du bailleur ils peuvent être autorisés par le tribunal.

Il semble inutile au Gouvernement d'entraver la convention des parties par une limitation des surfaces si bailleur et preneur sont d'accord.

C'est seulement s'il y a désaccord du bailleur que cette limitation pourrait être imposée sous l'autorisation du tribunal.

Nous vous demandons d'approuver ces nouvelles dispositions.

Articles 24 et 25.

..... Conformes

Texte adopté par le Sénat.

Article 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 de 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.

Texte adopté par l'Assemblée nationale.

Article 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 preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité ou l'établissement public lui a fait connaître, dans le congé, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

Enfin, le bail peut à tout moment être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité, à raison du préjudice qu'il subit.

Texte proposé par la Commission.

Conforme.

L'article 26 règle les conditions d'application de la loi aux baux du domaine public.

Les trois derniers alinéas ont été mis en harmonie par l'Assemblée Nationale, que nous approuvons, avec les dispositions applicables en métropole qui figurent dans la nouvelle rédaction de l'article 861 du Code rural adoptée par la Commission mixte paritaire chargée d'examiner la proposition de loi relative au droit de reprise des baux ruraux.

Articles 27 et 28.

..... Conformes

Sous le bénéfice de ces observations votre Commission vous demande d'adopter sans modification ce texte du projet de loi, modifié par l'Assemblée Nationale dans sa première lecture, dont la teneur suit :

PROJET DE LOI (1)

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.)

Article premier.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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 PREMIER

Conclusion. — Durée et prix des baux.

Art. 2.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté un texte identique figurent en petits caractères dans le dispositif. Ils ne sont rappelés que pour mémoire et ne peuvent plus être remis en cause (art. 42 du règlement).

Art. 4.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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, à raison du préjudice qu'il subit, a droit à une indemnité d'éviction fixée par le tribunal.

Art. 6.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code civil, toute cession de bail est interdite ainsi que toute cession partielle, toute sous-location et toute attribution en colonat partiaire, sauf si ces opérations sont consenties avec l'accord exprès et écrit du bailleur par l'un des organismes mentionnés à l'article 58-18 du Code rural.

TITRE III

Congé. — Renouvellement. — Reprise.

Art. 8.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Lors du renouvellement et à défaut d'accord des parties, le tribunal fixe le prix du nouveau bail. Les autres clauses et conditions sont celles du bail précédent ; le tribunal peut toutefois, en tant que de besoin, modifier ces clauses à la demande d'une des parties.

Le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de sa sortie du fonds l'exercice par le preneur de son droit éventuel à indemnité.

Art. 10.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

Le même droit appartient aux sociétés dont l'objet est principalement agricole et dont les membres appelés à en assumer la direction 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, majeur ou mineur émancipé par le mariage, 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. 10 bis (nouveau).

Au cas où il viendrait à être établi, soit que celui qui a invoqué le droit de reprise ne se trouve pas dans les conditions permettant l'exploitation effective et permanente du fonds, prévue à l'article 10 ci-dessus, soit que le propriétaire n'a exercé la reprise du fonds ou de partie du fonds qu'afin de faire fraude au droit du preneur, notamment par des opérations de location ou de vente, le preneur a droit, soit au maintien dans les lieux si la décision validant le congé n'a pas encore été exécutée, soit à la réintégration dans le fonds ou à la reprise en jouissance des parcelles avec ou sans dommages-intérêts, soit à des dommages-intérêts.

Art. 11.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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 1^{er}, titre VIII) du Code rural, à moins que ledit bénéficiaire ne justifie de l'autorisation prévue à l'article 188-12 (Livre 1^{er}, titres VIII) du même Code.

Art. 12.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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, sous réserve que, s'il y a soulte, celle-ci n'excède pas la moitié de la valeur des biens échangés, à moins qu'il ne s'agisse 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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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 des 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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

Le propriétaire doit être, préalablement à l'échange, informé de celui-ci par le preneur. En cas de désaccord entre les parties, l'échange peut être autorisé par le tribunal dans la limite du quart de la surface totale du fonds loué.

Art. 24.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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, fait 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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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 preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité ou l'établissement public lui a fait connaître, dans le congé, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

Enfin, le bail peut à tout moment être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité, à raison du préjudice qu'il subit.

Art. 27.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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