

N° 227

SÉNAT

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1962-1963

Annexe au procès-verbal de la 1^{re} séance du 26 juillet 1963.

PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE

tendant à modifier les articles 811, 830-1, 837, 838, 838-1, 842, 843, 844, 845, 846, 861 et 865 du Code rural relatifs aux droits de reprise et de renouvellement en matière de baux ruraux,

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

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

Voir les numéros :

Sénat :

1^{re} lecture : 27, 28, 29 et in-8° 40 (1960-1961).

2^e lecture : 252 (1961-1962) 15, 20 et in-8° 28 (1962-1963).

Assemblée nationale :

1^{re} lecture : (1^{re} législ.) 1042, 1689, 1708 et in-8° 408.

2^e lecture : (2^e législ.) 233, 421 et in-8° 86.

L'Assemblée Nationale a modifié, en deuxième lecture, la proposition de loi dont la teneur suit :

PROPOSITION DE LOI

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 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 majeur, ou mineur émancipé de plein droit par le mariage, peut également reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale, en vue de l'exploiter personnellement dans les conditions susvisées, si le bail a été consenti par le tuteur au cours de la minorité.

« 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.

« En cas de mutation de la propriété au profit des descendants du bailleur, ceux-ci continuent à bénéficier, en cours de bail, de la clause de reprise triennale. »

Article premier A.

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

approuvé, 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 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 sortant, à raison du préjudice qu'il subit du fait de la résiliation prononcée conformément aux deux alinéas précédents. A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée par le tribunal paritaire. »

.....

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 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.

« Le fait pour le preneur de ne pas avoir contesté le congé dans les délais prévus à l'article 841 ne peut être regardé comme relevant le bailleur de la nullité encourue en cas d'absence dans le congé d'une ou des mentions ci-dessus indiquées.

« 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, s'il s'agit d'une demande de reprise pour l'installation d'un descendant, il peut être substitué au bénéficiaire empêché soit son conjoint, soit un

autre descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage. S'il s'agit d'une demande de reprise personnelle du bailleur, il peut lui être substitué soit son conjoint, soit l'un de ses descendants 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 entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et les conditions contestées du nouveau bail ; le prix est établi conformément à l'article 812 ci-dessus. »

Article premier *ter* A.

Supprimé

Article premier *quater* à premier *sexies*.

Conformes

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 IV du Livre Premier du présent Code, relatif aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles.

« Le bénéficiaire de la reprise devra exercer, à titre principal, la profession d'agriculteur et exploiter le bien repris, d'une manière effective et permanente en participant aux travaux sur les lieux pendant au moins neuf ans. La direction et la surveillance

de l'exploitation ne peuvent être considérées à elles seules comme répondant à ces conditions. Il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaire ou, à défaut, les moyens de les acquérir.

« Le droit de reprise ne pourra être exercé au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf s'il s'agit d'une exploitation ayant une superficie au plus égale à la moitié de celle fixée en application du troisième alinéa de l'article 188-3 du présent Code.

« Le bénéficiaire de la reprise devra occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris. Il pourra être délié de cette obligation soit par voie amiable, soit par décision judiciaire, à condition d'occuper une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe.

« Les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur des biens apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Cette condition n'est pas exigée des groupements d'exploitation en commun ni des sociétés constituées entre membres d'une même famille pour mettre fin à l'indivision. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des alinéas précédents par un ou plusieurs des membres des sociétés visées au présent alinéa.

« Sans préjudice 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 l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur.

« Par dérogation aux conditions prévues au présent article et après avis motivé de la Commission prévue à l'article 7 de la loi du 5 août 1960 d'orientation agricole, le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour une partie seulement des biens qu'il a loués si l'exercice de ce droit a pour objet d'agrandir une autre exploitation également affermée par lui et sans que l'équilibre économique de l'exploitation ainsi réduite en soit également compromise.

« Dans les cas prévus aux deux alinéas ci-dessus, le preneur a la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail. »

Art. 2 A.

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 la vente de la récolte sur pied d'herbe ou de foin, le preneur a droit... » (le reste sans changement).

Art. 2 B.

..... Conforme

Art. 2 bis.

Le dernier alinéa de l'article 861 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, 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 déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité, à raison du préjudice qu'il subit. »

Art. 2 *ter* (nouveau).

L'article 865 du Code rural est ainsi rédigé :

« Une demande de conversion ne peut être considérée comme une rupture de contrat. Une demande de reprise ne peut être opposée à une demande de conversion. »

Art. 3.

Les dispositions nouvelles des articles 811 (3^e, 5^e et 6^e alinéas), 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 pour lesquelles n'est pas intervenue une décision judiciaire irrévocablement jugée. 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 25 juillet 1963.

Le Président,

Signé : Jacques CHABAN-DELMAS.