

PROPOSITION DE LOI

tendant à modifier certaines dispositions du Code rural relatives aux droits de reprise et de renouvellement en matière de baux ruraux.

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté, dans les conditions prévues à l'article 45 (alinéas 2 et 3) de la Constitution, la proposition de loi 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 ou du renouvellement du bail, reprendre le bien

Voir les numéros :

Sénat : 27, 28, 29 et in-8° 40 (1960-1961).

252 (1961-1962), 15 et in-8° 28 (1962-1963).

227 (1962-1963) et 4 (1963-1964).

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

(2^e législ.) : 233, 421 et in-8° 86.

569 et in-8° 108.

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 ou renouvelé au cours de la minorité, par le représentant légal du mineur.

« 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. »

Art. 2.

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

« Art. 830-1. — La résiliation peut être demandée à tout moment par le propriétaire sur les parcelles dont la destination doit être changée, si le bien loué est inclus en tout ou en partie dans le péri-

mètre d'agglomération défini par un plan d'urbanisme rendu public ou soumis à enquête publique.

« 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. Le preneur restera en place jusqu'à la fin de l'année culturale au cours de laquelle aura été payée l'indemnité. »

Art. 3.

L'article 837 du Code rural est complété par un nouvel alinéa ainsi conçu :

« Le preneur doit réunir les mêmes conditions d'exploitation et d'habitation que celles exigées à l'article 845 du Code rural du bénéficiaire du droit de reprise en fin de bail. »

Art. 4.

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 pre-

neur, 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 noms, prénoms, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires possibles, ainsi que l'habitation que le bénéficiaire devra occuper après la reprise, si celui-ci n'envisage pas d'habiter les bâtiments du bien repris ;

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

« La nullité ne sera toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur.

« 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 lui être substitué 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, ce dernier peut se substituer soit son conjoint, soit l'un de ses descendants majeur ou mineur émancipé par le mariage ;

« — en cas de décès du bailleur, son héritier peut bénéficier du congé s'il remplit les conditions visées à l'article 845.

« 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 statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail ; le prix est établi conformément à l'article 812 ci-dessus. »

Art. 5.

Le premier alinéa de l'article 841 du Code rural est ainsi complété :

« Cette forclusion ne sera pas encourue si le congé est donné hors délai ou s'il ne comporte pas les mentions exigées à peine de nullité par l'article 838. »

Art. 6.

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. »

Art. 7.

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

Art. 8.

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

Art. 9.

I. — 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 I^{er} du présent Code, relatif aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles.

« Le bénéficiaire de la reprise devra, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans. Il ne pourra se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et devra participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de

la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il devra posséder le cheptel et le matériel nécessaires, ou à défaut, les moyens de les acquérir.

« Le bénéficiaire de la reprise devra occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou 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, 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, dans la limite de la superficie définie à l'article 7 de la loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole, augmentée d'un tiers,

une autre exploitation également donnée à bail par lui et sans que l'équilibre économique de l'exploitation ainsi réduite en soit gravement compromis.

« 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.

« Le bailleur exploitant de carrières a le droit d'exercer la reprise à fin de bail en vue de mettre en exploitation pour la bonne marche de son industrie les terrains à vocation agricole dont il est propriétaire. Il doit s'engager à entreprendre effectivement l'exploitation industrielle des parcelles ayant fait l'objet de la reprise. Le droit de reprise est limité aux parcelles nécessaires à l'exploitation desdites carrières. »

II. — Il est inséré dans le Code rural, après l'article 845, un article 845-1 ainsi conçu :

« *Art. 845-1.* — Durant la période correspondant à la mission du Fonds d'action sociale pour l'amélioration des structures agricoles, le droit de reprise tel qu'il est prévu aux articles 845 et 846 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 pour le bénéficiaire du droit de reprise, de constituer une exploitation de subsistance ayant une superficie au plus égale au tiers de celle fixée en application de l'article 7 de la loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole. Cette superficie est portée à la moitié si le

bénéficiaire a été effectivement, avant la date de la reprise, installé pendant cinq ans au moins comme exploitant agricole.

« Pendant la même période, le bailleur pourra, par dérogation à l'article 837 du présent Code, refuser le droit de renouvellement au preneur ayant atteint, à l'expiration du bail, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, si la superficie de son exploitation excède celle visée à l'alinéa précédent. Toutefois, cette faculté ne peut être exercée que si le bien loué atteint ou dépasse ladite superficie ou si, par sa réunion totale ou partielle à une ou plusieurs autres exploitations, il leur permet de l'atteindre ou de la dépasser. Les présentes dispositions sont applicables tant lorsque le propriétaire aliène ou donne à bail que lorsqu'il exploite en faire-valoir direct ; dans ce dernier cas, il ne devra pas avoir atteint, à l'expiration du bail, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

« Le preneur ainsi évincé en raison de son âge dans les conditions visées à l'alinéa précédent qui ne se réinstalle pas comme exploitant agricole est réputé remplir les conditions pour bénéficier des dispositions de l'article 27 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962.

« A titre transitoire, et en attendant la fixation des surfaces prévues à l'article 7 de la loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole, les superficies visées ci-dessus seront, dans les deux cas, égales à

celle fixée en application du troisième alinéa de l'article 188-3 du présent Code. »

Art. 10.

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

Art. 11.

Le début du deuxième 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. 12.

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. 13.

I. — L'article 862 du Code rural est ainsi rédigé :

« Art. 862. — Tout bail à colonat partiaire peut être converti en bail à ferme à l'expiration du bail ou de chaque période triennale si le propriétaire ou le preneur en a fait la demande par acte extrajudiciaire au moins dix-huit mois auparavant.

« Une demande de conversion ne peut être considérée comme une rupture de contrat, ni justifier une demande de reprise du propriétaire.

« En cas de contestation, le tribunal paritaire doit, en fonction des intérêts en présence, ordonner la conversion dans l'un des cas ci-après :

« — 1° lorsque le propriétaire n'entretient pas les bâtiments ;

« — 2° lorsqu'il se refuse à participer au moins en proportion de sa part dans les bénéfices aux investissements en cheptel ou en matériel indispensables à l'exploitation ;

« — 3° lorsque, en raison d'une clause du bail ou d'un accord entre les parties, le métayer est propriétaire de plus des deux tiers de la valeur du cheptel et du matériel ;

« — 4° lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties n'a pu être assurée. »

II. — Les articles 863 et 865 du Code rural sont abrogés.

Art. 14.

Les dispositions nouvelles des articles 811 (3°, 5° et 6° alinéas), 830-1, 837, 838 (avant-dernier alinéa), 841, 845, 845-1, 846, 861 et 862 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.

Pour l'application du 3° de l'article 862 du Code rural les investissements en cheptel et en matériel faits par le preneur antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi sont réputés faits avec l'accord du bailleur.

Délibéré en séance publique, à Paris le 17 décembre 1963.

Le Président,

Signé : Amédée BOUQUEREL.