

# SÉNAT

1<sup>re</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1962-1963

Annexe au procès-verbal de la séance du 13 décembre 1962.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1) sur la proposition de loi, MODIFIÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN PREMIÈRE LECTURE, tendant à modifier les articles 811, 837, 838, 842, 843, 845 et 861 du Code rural relatifs aux droits de reprise et de renouvellement en matière de baux ruraux,*

Par M. Marcel MOLLE,  
Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

En droit, la présente proposition de loi est examinée par le Sénat en deuxième lecture. En fait, il s'agit véritablement d'un premier examen, tant ce texte qui nous revient de l'Assemblée Nationale diffère de la proposition de loi déposée au Sénat par MM. Blondelle, Deguise et de Pontbriand et adoptée le 9 décembre 1960 sur le rapport de M. Delalande.

(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, Maurice Charpentier, Louis Courroy, Jacques Delalande, Emile Dubois, Jules Emaille, Pierre Fastinger, 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, Fernand Verdeille, Robert Vignon, Joseph Voyant, Paul Wach, Modeste Zussy.

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).

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

Le texte voté par le Sénat en première lecture visait simplement à permettre au bailleur d'exercer le droit de reprise non seulement à son profit ou à celui de ses fils et filles, mais encore au profit de ses autres descendants : ses petits-enfants par exemple.

Tout en adoptant sur ce point précis la position du Sénat, l'Assemblée Nationale s'est livrée à une véritable refonte du droit de la reprise tant du point de vue de la procédure qu'en ce qui concerne les conditions de fond.

D'autre part, elle a également apporté des modifications au Code rural dans diverses matières ne concernant pas directement la reprise : obligations du preneur, clauses et conditions du bail en cas de renouvellement de celui-ci, baux du domaine de l'Etat et des collectivités publiques.

C'est donc, en quelque sorte, une nouvelle proposition de loi qui se trouve en instance devant le Sénat.

Votre Commission a, dans l'ensemble, approuvé les textes adoptés par l'Assemblée Nationale, textes dont certains ont pour but de mettre fin aux incertitudes d'articles mal rédigés et ayant donné lieu à une jurisprudence hésitante et parfois contradictoire dont le remarquable rapport présenté par M. Godefroy donne de nombreux exemples.

Votre Commission s'est attachée à examiner de près ces exemples, et à élaborer des textes qui répondent aux objections soulevées par M. Godefroy.

Certaines dispositions votées par l'Assemblée Nationale vont, semble-t-il, au-delà de ces objections, et risquent de compromettre l'équilibre entre les droits du bailleur et ceux du preneur.

Les principaux amendements qui vous sont proposés ont pour but d'adapter au maximum le texte aux nécessités immédiates en ne frappant que les abus qu'il s'agit d'empêcher et en gênant le moins possible l'exercice normal des droits des uns et des autres.

D'autres amendements n'ont pour objet que de remettre en forme des rédactions trop hâtives ou d'harmoniser les articles de la proposition tant entre eux qu'avec les autres dispositions du Code rural.

Enfin, votre Commission s'est trouvée dans l'obligation de remettre en cause certaines parties du texte en raison de l'adoption, postérieurement au vote de l'Assemblée Nationale, de la loi complémentaire à la loi d'orientation agricole. Le rejet de la « carte profes-

sionnelle agricole » un moment envisagée lors de l'élaboration de cette loi entraîne la suppression de toute allusion à l'exercice à titre principal de la profession d'agriculteur. De même, la refonte complète de la législation sur les cumuls appelle la modification des dispositions relatives aux cumuls contenues dans le présent texte. Enfin, une question est restée en suspens lors du vote de la loi complémentaire : celle de l'indemité à allouer au preneur lorsque le bien loué est utilisé pour l'extension urbaine. Le texte adopté alors se trouve en effet à une place qui n'est pas la sienne dans le Code rural, aux termes mêmes du rapport présenté au nom de la Commission mixte paritaire par M. Le Bault de La Morinière à l'Assemblée Nationale et par MM. Deguise et Hugues au Sénat, « la Commission a estimé qu'il était préférable de l'adopter pour que soient indemnisés les fermiers victimes d'expropriations actuellement en cours, tout en réservant la possibilité d'une remise en cause du présent texte lors de l'examen de la proposition de loi sur les baux ruraux ».

Répondant au vœu de la Commission mixte paritaire, votre Commission vous propose par voie d'amendement de placer ce texte là où il doit être, sans pour autant en modifier le fond.

En raison de leur diversité, les dispositions qui vous sont soumises peuvent difficilement faire l'objet d'une étude plus détaillée dans un exposé d'ensemble. Aussi, votre Rapporteur a-t-il jugé préférable de les commenter à propos de chaque article.

## EXAMEN DES ARTICLES

### Article premier.

(Modification du deuxième alinéa de l'article 811 du Code rural.)

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>« Toutefois, le bailleur peut, si la faculté lui en a été expressément accordée lors de la conclusion du bail, reprendre le fonds loué à l'expiration de chaque période triennale pour y installer un fils ou une fille ayant atteint l'âge de la majorité, qui devra exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article 845 du présent Code.</p>	<p>« Toutefois, le bailleur peut, si la faculté lui en a été expressément accordée lors de la conclusion du bail, reprendre le fonds 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. »</p>	<p>« Toutefois, le bailleur peut, si la faculté lui en a été expressément accordée lors de la conclusion ou du renouvellement du bail, reprendre le fonds 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.</p>	<p>Conforme (sauf remplacement du mot « fonds » par le mot « bien »).</p>
<p>« Cette faculté n'est pas transmissible lors d'une cession à titre onéreux par le bailleur du fonds auquel elle s'applique. La clause correspondante du bail est, dans ce cas, réputée caduque. »</p>		<p>« 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.</p>	<p>Conforme.</p>
		<p>« Le droit de reprise triennale n'est pas transmissible lors d'une cession à titre onéreux par le bailleur du fonds auquel il s'applique. La clause correspondante du bail est dans ce cas réputée caduque. »</p>	<p>« 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. »</p>

*Observations.* — En dehors de la substitution du mot « descendant » aux mots « fils ou fille », déjà adoptée par le Sénat, les modifications apportées à cet article par l'Assemblée Nationale sont sim-

plement destinées à l'harmoniser avec d'autres modifications apportées à d'autres articles.

Toutefois, cette harmonisation est incomplète ; en effet, la nouvelle rédaction de l'article 838 prévoit qu' « à défaut de congé ou d'écrit nouveau, le bail est reconduit pour une durée de neuf ans aux clauses et conditions du bail précédent ».

Le même bail peut donc, en fait, continuer indéfiniment puisque, en vertu des articles 831 et 832, les enfants peuvent succéder à leurs parents. En réputant caduque la clause de reprise triennale en cas d'aliénation, on peut ainsi interdire définitivement cette clause pour le bien considéré.

Ce n'est manifestement pas ce qu'a voulu le législateur de 1960 lorsqu'il a adopté la disposition rendant caduque la clause de reprise triennale en cas d'aliénation. Le but recherché était d'empêcher la spéculation en évitant que la clause ne soit invoquée pendant le bail en cours lors de l'acquisition. C'est en ce sens qu'il semble nécessaire de modifier le dernier alinéa de cet article.

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

(Création d'un article 830-1 du Code rural.)

**Texte actuel  
du Code rural.**

**Texte adopté  
par le Sénat.**

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

**Texte proposé  
par la Commission.**

Cf. article 844 (trois derniers alinéas).

« 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

Texte actuel  
du Code rural.

Texte adopté  
par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

avis favorable a été donné préalablement par la commission consultative des baux ruraux, le directeur des services départementaux du ministère du logement et 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. »

*Observations.* — Lors du vote de la loi complémentaire à la loi d'orientation agricole, l'Assemblée Nationale a prévu, par une modification à l'article 844 du Code rural, l'octroi d'une indemnité au preneur lorsque la reprise est exercée sur des parcelles incluses dans un périmètre d'agglomération, ou nécessaires au développement urbain.

Cette indemnité est justifiée par le fait que, dans ce cas, le droit de reprise peut être exercé à tout moment.

Le Sénat a écarté cette disposition, estimant qu'elle était contraire à l'un des principes qui servent de base au statut des baux ruraux, principe selon lequel il n'est dû, en cas de reprise, aucune indemnité, si ce n'est en cas d'amélioration du bien loué.

La Commission mixte paritaire a admis le bien-fondé de cette objection. Elle a toutefois retenu le texte de l'Assemblée Nationale, mais en précisant qu'il ne s'agissait en quelque sorte que d'une solution provisoire et que le Sénat aurait à reprendre la question à l'occasion de la proposition de loi sur les baux ruraux.

C'est pour tenir compte de ce souhait de la Commission mixte paritaire réunie en juillet dernier qu'il a paru nécessaire de se pencher à nouveau sur cette question. Il semble, au terme de cette nouvelle étude, que toutes les difficultés proviennent d'une erreur initiale qui a consisté à placer ces dispositions dans le chapitre concernant le droit de reprise. En fait, il ne s'agit nullement d'une reprise, puisque la nature même du droit de reprise est de faire

échec au droit de renouvellement, et qu'il n'y a lieu à renouvellement que lorsque le bail est expiré. Il s'agit en réalité d'une forme particulière de résiliation.

C'est pourquoi, sans en modifier le fond, nous proposons le transfert de ces dispositions dans la section relative à la résiliation, sous la forme d'un article 830-1 nouveau du Code rural, les alinéas correspondants de l'article 844 étant supprimés.

### Article premier bis.

(Adjonction d'un deuxième alinéa à l'article 837 du Code rural.)

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
		« 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. »	Conforme.

*Observations.* — Cet article, qui a pour but d'imposer au preneur les mêmes obligations qu'au bailleur qui reprend, n'appelle pas de commentaires particuliers.

### Article premier ter.

(Modification de l'article 838 du Code rural.)

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
« Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail; ce congé peut être valablement donné par lettre recommandée avec avis de réception; il doit mentionner expressément les motifs allégués par le propriétaire. »		« 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 extra-judiciaire. « A peine de nullité, le congé doit : — mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur; »	Conforme.  Conforme.

Texte actuel  
du Code rural.

Texte adopté  
par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

— indiquer, en cas de congé pour reprise, les noms, 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, si ce n'est leur héritier, à moins que par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions prévues par 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 ou à défaut d'écrit nouveau, le bail est reconduit pour une durée de neuf ans, aux clauses et conditions du bail précédent, sauf application de l'article 843. »

Conforme.

Conforme.

« 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. »

*Observations.* — Les modifications adoptées par l'Assemblée Nationale ont trois buts principaux :

D'abord informer plus complètement le preneur de ses droits, en obligeant le bailleur, lors du congé, à lui en indiquer expressément les motifs et le bénéficiaire ainsi que la procédure pour y faire échec.

Ensuite, faire échec à certaines fraudes, en interdisant de changer le bénéficiaire en cours de procédure, et en précisant que l'acquéreur ne peut se prévaloir du congé donné par son vendeur ; il paraît en effet indispensable que, au moment d'accepter ou de

refuser le congé, le preneur sache quel sera le bénéficiaire de la reprise, afin de savoir si ce dernier remplit ou non les conditions exigées.

Enfin, prévoir à défaut de congé ou d'écrit nouveau, la reconduction du bail aux clauses et conditions du bail précédent.

Ces dispositions semblent pouvoir être approuvées sous réserve d'une modification du dernier alinéa. En effet, il ne s'agit pas à proprement parler d'une reconduction, mais d'un renouvellement.

D'autre part, il paraît de meilleure technique législative de régler dans cet alinéa le problème de la fixation du prix du nouveau bail par le tribunal paritaire, ce qui permet de supprimer le premier alinéa de l'article 843 et de réserver ainsi cet article à la question du report de l'indemnité due au preneur qui a amélioré le bien loué.

*Article premier ter A.*

(Création d'un article 838-1 [nouveau] du Code rural.)

Texte actuel  
du Code rural.

Texte adopté  
par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

« 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. »

*Observations.* — L'adjonction de ce nouvel article est proposée pour tenir compte d'un amendement de MM. Descours-Desacre, Louvel et André, qui font observer que « lorsque le bailleur décède après avoir fait insérer dans le bail la clause de reprise triennale afin de reprendre le fonds pour un de ses descendants devant atteindre au cours du bail l'âge de la majorité, il semble inéquitable que ce décès mette obstacle à la reprise dont le preneur avait dû envisager l'éventualité lors de la conclusion du bail ». Les motifs

invoqués par MM. Descours-Desacres, Louvel et André ont paru parfaitement valables à votre Commission, qui a en outre estimé qu'il fallait appliquer la même solution en cas de transfert de propriété entre vifs (donation, constitution de dot, vente, etc.), dont le conjoint ou un descendant est bénéficiaire.

*Article premier quater.*

(Modification de l'article 842 du Code rural.)

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
« Tout preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au propriétaire dix-huit mois au moins avant l'expiration de ce bail. Cette notification peut être valablement faite par lettre recommandée, avec avis de réception.		« 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.	Conforme.
« A défaut de congé, il s'opère un nouveau bail dont la durée est de neuf ans. »		« A défaut de congé ou à défaut d'écrit nouveau, le bail est reconduit pour une durée de neuf ans, aux clauses et conditions du bail précédent sauf application de l'article 843. »	« A défaut de congé, le bail est renouvelé dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 838 ci-dessus. »

*Observations.* — Cet article a pour but d'aligner les conditions de forme du congé donné par le preneur sur celles du congé donné par le bailleur.

Encore que la portée d'une telle disposition paraisse assez limitée (si le preneur veut partir, rien ne peut l'en empêcher), cet article ne semble appeler aucun commentaire.

Il semble toutefois inutile de répéter dans le deuxième alinéa les dispositions du dernier alinéa de l'article 838, et il paraît de meilleure technique législative de faire simplement référence à cet article.

### Article premier quinquies.

(Modification du premier alinéa de l'article 843 du Code rural.)

**Texte actuel  
du Code rural.**

**Texte adopté  
par le Sénat.**

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

**Texte proposé  
par la Commission.**

« Lors du renouvellement du bail, à défaut d'accord des parties, le tribunal paritaire cantonal fixe le prix du nouveau bail ; les conditions sont celles du contrat type approuvé par le préfet, sur avis de la commission consultative départementale des baux ruraux. »

« Lors du renouvellement du bail, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire cantonal fixe le prix et les conditions du nouveau bail ; le prix est établi par référence à l'arrêté préfectoral prévu à l'article 812 du présent code. »

Suppression.

*Observations.* — Les modifications proposées aux articles 838 (dernier alinéa) et 842 (dernier alinéa) du Code rural rendent inutile le premier alinéa de l'article 843, qui doit être abrogé.

### Article premier sexies (nouveau).

(Suppression des trois derniers alinéas de l'article 844 du Code rural.)

**Texte actuel  
du Code rural.**

**Texte adopté  
par le Sénat.**

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

**Texte proposé  
par la Commission.**

« Par exception, si le bien rural est inclus en tout ou partie dans le périmètre d'agglomération défini par un projet d'aménagement, l'exercice du droit de reprise est laissé à tout moment au propriétaire sur les parcelles dont la destination doit être changée.

« En l'absence de projet d'aménagement, le droit de reprise du propriétaire peut aussi être exercé à tout moment, même si le but poursuivi est différent de ceux visés au premier alinéa ou n'a pas un caractère agricole ; sur des parcelles nécessaires pour le déve-

Suppression (cf. art. 830-1 ci-dessus).

Suppression.

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>loppement 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 du logement et de la reconstruction entendu.</p> <p>« 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. »</p>			Suppression.

*Observations.* — Cf. observations dans l'article premier A (nouveau) ci-dessus (art. 830-1 du Code rural).

### Article 2.

(Modification de l'article 845 du Code rural.)

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>Art. 845. — Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail :</p> <p>1° Lorsqu'il reprend le fonds pour l'exploiter lui-même personnellement d'une manière effective et permanente, soit à titre individuel, soit comme membre d'une coopérative de culture, dans des conditions définies par un règlement d'administration publique, pendant au moins neuf ans ;</p> <p>2° En application de l'article 811.</p> <p>Si le bailleur est déjà propriétaire ou usufruitier d'un autre bien qu'il</p>	<p>2° En application de l'article 811.</p> <p>Si le bailleur est déjà propriétaire ou usufruitier d'un autre bien qu'il</p>	<p>Art. 845. — Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail, s'il veut reprendre le fonds loué pour lui-même ou pour y installer un descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage.</p> <p>Si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre fonds, la reprise ne</p>	<p>Conforme (sous réserve du remplacement du mot « fonds » par le mot « bien »).</p> <p>Conforme, sous réserve du remplacement du mot « fonds » par le mot</p>

**Texte actuel  
du Code rural.**

exploite personnellement avec sa famille, il ne peut reprendre le bien loué que pour y installer ses fils ou filles ayant atteint l'âge de la majorité, qui devront l'exploiter aux conditions fixées à l'alinéa précédent. Si le bailleur n'a pas d'enfants ayant atteint l'âge de la majorité, il ne peut exercer le droit de reprise que pour une seule exploitation.

Tout bénéficiaire du droit de reprise doit occuper lui-même les bâtiments d'habitation du fonds qui a fait l'objet de la reprise. Dans les cas où, par exception, la dernière condition ne pourrait être remplie, le droit de reprise ne pourra être exercé qu'après décision du tribunal paritaire et seulement si le demandeur est en mesure d'assurer l'exploitation

**Texte adopté  
par le Sénat.**

exploite personnellement avec sa famille, il ne peut reprendre le bien loué que pour y installer un descendant majeur, ou mineur émancipé de plein droit par le mariage, qui devra l'exploiter aux conditions fixées à l'alinéa précédent. Si le bailleur n'a pas de descendants majeurs, ou mineurs émancipés par le mariage il ne peut exercer... (le reste sans changement).

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

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.

Le bénéficiaire de la reprise devra exercer, à titre principal, la profession d'agriculteur et exploiter le fonds repris, soit à titre individuel, soit à titre d'associé, d'une manière effective et permanente, en participant aux travaux sur les lieux pendant au moins neuf ans ; la direction et la surveillance générale de l'exploitation ne peuvent être considérées à elles seules comme répondant à ces conditions.

Le bénéficiaire de la reprise devra également occuper lui-même les bâtiments d'habitation du fonds 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.

**Texte proposé  
par la Commission.**

« bien » et de l'adjonction des dispositions suivantes :  
... Toutefois la reprise ne pourra être considérée 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 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.

Texte actuel  
du Code rural.

directe dans les conditions  
fixées au premier alinéa  
(1°); du présent article.

Le refus de renouvellement motivé par l'exercice du droit de reprise peut être déferé par le preneur, dans les quatre mois du congé, au tribunal paritaire compétent.

Le congé ne peut être valide si le preneur établit que celui qui excipe du droit de reprise ne se trouve pas dans les conditions permettant l'exploitation effective et permanente du fonds prévues au premier alinéa (1°), du présent article.

Texte adopté  
par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

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. Les conditions ne sont toutefois pas exigées des groupements d'exploitation en commun ou des sociétés à caractère familial dont l'objet social est la pratique de l'agriculture et dont les membres appelés à assurer l'exploitation répondent aux prescriptions des alinéas précédents.

La reprise partielle ne peut être autorisée lorsqu'elle est de nature à compromettre gravement l'équilibre économique de l'exploitation.

Le congé ne peut être valide s'il n'est pas établi que le bénéficiaire de la reprise remplit les conditions ci-dessus prévues pour exercer le droit de reprise, et notamment les conditions permettant l'exploitation effective et permanente du fonds.

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.

Supprimé.

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

*Observations.* — Le très délicat problème des conditions de fond exigées pour la reprise a fait l'objet d'une jurisprudence abondante et parfois contradictoire. L'Assemblée Nationale a tenté avec

raison de clarifier la question en procédant à une refonte complète de l'article 845 du Code rural. Le texte qu'elle a adopté après un assez long débat résulte en partie d'amendements de séance et, tout en pouvant être accepté dans son principe, appelle d'assez nombreuses rectifications de forme et de fond. Nous allons l'examiner, alinéa par alinéa.

*Premier alinéa.* — Cet alinéa, qui reprend sous une autre forme le texte voté par le Sénat en première lecture, n'appelle qu'un amendement de forme destiné à harmoniser la terminologie employée.

*Deuxième alinéa.* — Appliquée à la lettre, la disposition soumettant le droit de reprise aux règles régissant les cumuls, telles qu'elles résultent de la loi complémentaire à la loi d'orientation agricole, aboutit en fait à la suppression presque totale du droit de reprise.

Sont en effet soumises à la législation sur les cumuls les opérations ayant pour effet soit de ramener la superficie d'une exploitation agricole en deçà d'une superficie minimum, soit de réduire sans l'accord de l'exploitant la superficie d'une exploitation déjà inférieure à ce minimum, sans la supprimer totalement.

En d'autres termes, il suffit qu'un exploitant soit propriétaire ou locataire d'une parcelle, si petite soit-elle, en plus du bien pouvant faire l'objet de la reprise, pour que celle-ci soit impossible. Il lui suffira en conséquence de louer quelques ares à un comparse pour se maintenir en place indéfiniment !

D'autre part, la loi permet au Ministre de l'Agriculture de soumettre à autorisation préalable tous les cumuls, quelles que soient les superficies considérées. Il suffira, dans les départements où une telle réglementation est applicable, que le bailleur désireux d'exercer la reprise exploite un jardin pour se voir opposer la législation sur les cumuls.

Il paraît, en conséquence, nécessaire de ne subordonner la reprise aux règles sur le cumul, que sous certaines réserves.

Tout d'abord, il paraît indispensable de ne pas tenir compte, pour refuser la reprise, des autres biens exploités par le preneur. « Res inter alios acta » : cela ne concerne point le bailleur, qui peut très bien ne pas avoir été au courant de l'exploitation de ces autres biens par son preneur.

D'autre part, il semble que le cumul ne doive être pris en considération que lorsque l'exploitation déjà mise en valeur par le bénéficiaire de la reprise dépasse le seuil de rentabilité défini à l'article 7 de la loi d'orientation agricole. Il est évident qu'on ne peut obliger un agriculteur à rester sur une exploitation non rentable alors qu'il est propriétaire d'une autre qu'il l'est.

*Troisième alinéa.* — Le texte adopté par l'Assemblée Nationale constitue un bel exemple de rédaction allant au-delà du but poursuivi.

Aux termes mêmes du rapport de M. Godefroy, il s'agit de lutter contre une jurisprudence qui admet la reprise si le bénéficiaire de celle-ci n'a pas l'intention de participer effectivement aux travaux sur place, n'a pas de connaissances agricoles, n'a pas de cheptel ni les moyens d'en acquérir et n'a pas l'intention d'habiter sur le fonds repris ou à proximité.

Or, le texte adopté va beaucoup plus loin, notamment en exigeant l'exercice « à titre principal » de la profession d'agriculteur.

Ce texte pose à la fois un problème d'opportunité, un problème d'interprétation et un problème de principe.

Est-il opportun tout d'abord de priver du droit de reprise toute une catégorie de personnes vivant en milieu rural et exerçant une activité de nature agricole ou para-agricole (ingénieurs agricoles, conseillers agricoles, instituteurs itinérants agricoles, experts agricoles et fonciers, artisans ruraux, etc)? N'est-il pas évident que, dans certains cas (celui des conseillers agricoles en particulier), la pratique de l'agriculture constitue un élément indispensable à l'exercice même de leur activité professionnelle ?

D'autre part, l'interprétation risque d'être encore plus délicate que celle du texte actuel. Qu'est-ce qu'une profession principale ? Qui détermine le caractère principal de la profession ? En fonction de quels critères ? Du revenu ? Ou du temps consacré à chaque activité ? Il semble que la seule solution d'un tel problème serait l'instauration d'une carte professionnelle agricole, telle qu'elle est demandée par quelques syndicalistes.

Votre Commission n'a pas cru devoir résoudre le problème de principe ainsi posé et a estimé qu'il n'était pas de sa compétence de se prononcer pour ou contre la carte professionnelle. La seule chose qui lui ait paru certaine, c'est que cette carte n'existe pas

actuellement en droit positif français et qu'il serait inconcevable qu'elle pût être créée par la voie détournée d'une disposition relative aux baux ruraux.

Le texte qui vous est proposé, beaucoup moins ambitieux que celui de l'Assemblée Nationale, n'a pour but que d'éviter autant que faire se peut les hésitations de la jurisprudence et les abus qui ont pu en être la conséquence en précisant notamment que le bénéficiaire de la reprise doit participer effectivement aux travaux sur les lieux et posséder le cheptel et le matériel nécessaires à l'exploitation. Votre Commission n'a pas jugé opportun de maintenir dans le texte la phrase : « La direction et la surveillance générale de l'exploitation ne peuvent être considérées à elles seules comme répondant à ces conditions » ; il lui est apparu que ce n'était pas là une disposition législative, mais bien un commentaire. Elle n'en est pas moins d'accord avec l'Assemblée Nationale pour estimer que la direction et la surveillance générale de l'exploitation ne sauraient, sauf dans des cas très particuliers, être considérées comme une participation effective aux travaux sur les lieux.

*Quatrième alinéa du texte de l'Assemblée Nationale.* — Il s'agit, là encore, de faire échec à une jurisprudence qui admet la reprise au profit d'un bénéficiaire dont le domicile est assez éloigné du bien repris (plus de 60 km dans l'un des arrêts cités). Votre Commission a approuvé la réforme proposée par l'Assemblée Nationale, qui tend à exiger que, lorsque le bénéficiaire n'habite pas les bâtiments d'exploitation du bien repris, son habitation soit à proximité. Toutefois, il semble bien que l'Assemblée Nationale n'ait pas tiré toutes les conséquences logiques de la réforme qu'elle propose. En effet, le texte actuel prévoit l'obligation pour le bénéficiaire d'habiter les bâtiments d'habitation du fonds repris, et la faculté pour le tribunal paritaire de le dispenser de cette obligation.

Cette intervention du tribunal, justifiée dans le texte actuel, qui ne définit pas les caractères que doit avoir l'habitation autre que celle du fonds loué, n'a plus d'objet dans le texte voté par l'Assemblée Nationale, qui fait pratiquement disparaître tout pouvoir d'appréciation du tribunal ; ce dernier, en effet, ne pourra que constater que l'habitation envisagée est, ou n'est pas, à proximité du bien repris. Il semble plus simple et de meilleure technique législative d'aligner cette condition de la reprise sur les autres et de ne saisir le tribunal qu'en cas de contestation entre les parties.

Du point de vue formel enfin, il semble préférable de fusionner cet alinéa avec le précédent et de regrouper ainsi en un seul alinéa tout ce qu'on pourrait appeler les conditions personnelles exigées du bénéficiaire de la reprise lorsque ce bénéficiaire est une personne physique.

*Cinquième et sixième alinéa du texte de l'Assemblée Nationale* (quatrième et cinquième alinéa du texte proposé). — Votre Commission a approuvé dans leur principe ces deux alinéas qui ont pour but l'un de limiter le droit de reprise des sociétés lorsque l'apport du bien loué a été fait depuis moins de neuf ans, l'autre d'interdire la reprise partielle lorsqu'elle est de nature à nuire gravement à l'équilibre économique du bien.

Elle vous propose simplement une remise en forme qui tend à en clarifier la rédaction, et en ce qui concerne le second de ces alinéas, à préciser qu'il s'agit de la reprise partielle du bien loué, sans qu'il soit tenu compte des autres biens exploités par le preneur.

*Septième alinéa du texte de l'Assemblée Nationale*. — La règle fondamentale, qui s'impose en matière de preuve devant toutes les juridictions et remonte aux Romains, s'exprime par un adage latin : « *actori incumbit probatio ; reus in excipiendo fit actor* » ; ce qui signifie que c'est à celui qui invoque un fait d'en apporter la preuve, et que, lorsque c'est le défendeur qui invoque lui-même un argument pour répondre au demandeur, c'est alors à lui de prouver la véracité de ce qu'il avance.

Le texte actuel du Code rural déroge à cette règle, en mettant le preneur qui conteste le congé dans l'obligation de prouver que le bailleur ne remplit pas les conditions exigées. L'injustice flagrante d'une telle disposition ne semble toutefois pas justifier une autre injustice qui consisterait à mettre la preuve à la charge du bailleur dans tous les cas.

La solution la plus juste semble résider dans l'application des principes généraux du droit et implique par conséquent la suppression de l'alinéa, lequel, au surplus, n'est pas du domaine de la loi, aux termes de l'article 34 de la Constitution, qui exclut expressément de ce domaine la procédure civile.

*Sixième alinéa du texte proposé*. — Le but du texte est de renforcer la stabilité des situations acquises : renouvellement du bail aux conditions du bail précédent (art. 838), limitation de l'exercice du droit de reprise (art. 845).

Il paraît inéquitable que cette stabilité ne joue qu'au profit du preneur.

En particulier, il serait, ~~semble-t-il~~, particulièrement injuste que les restrictions nouvelles apportées au droit de reprise jouent dans le cas où c'est le preneur lui-même qui veut modifier unilatéralement le contrat.

Article 2 A (nouveau).

(Modification de l'article 846 du Code rural.)

Texte actuel  
du Code rural.

Texte adopté  
par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

« Au cas où il viendrait à être établi soit que celui qui a excipé du droit de reprise ne se trouve pas dans les conditions permettant l'exploitation effective et permanente du fonds prévue au premier alinéa, 1<sup>er</sup>, de l'article 845, soit que le propriétaire n'a exercé la reprise du fonds ou de partie du fonds que dans le but 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. »

« Au cas où il viendrait à être établi après validation du congé que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues à l'article 845, le preneur a droit... » (le reste sans changement).

*Observations.* — L'Assemblée Nationale n'a pas vu qu'en assortissant la reprise de nouvelles conditions, il fallait modifier l'article 846 qui ne fait allusion qu'aux conditions anciennes, et pas aux nouvelles.

Le plus simple semble être de procéder par simple référence à l'article 845, sans procéder à une nouvelle énumération.

## Article 2 bis.

(Modification du troisième alinéa de l'article 861 du Code rural.)

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>« 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 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. »</p>		<p>« 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, les preneurs ne peuvent se prévaloir du droit au renouvellement du bail, si la collectivité publique décide de reprendre les biens loués pour les affecter à un service public ou à une mission d'intérêt général, dont elle a la charge. L'aliénation desdits biens ne peut être regardée comme réalisant une telle affectation. La reprise est exercée, dans le cas visé ci-dessus, dans les formes et délais prévus à l'article 838. »</p>	<p>« 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 pour 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. »</p>

*Observations.* — Le texte de l'article 861, 3<sup>e</sup> alinéa, prévoit que le statut des baux ruraux s'applique aux baux du domaine de l'Etat et des autres collectivités publiques, mais que le droit de préemption et le droit de renouvellement ne peuvent être invoqués par le preneur si les biens loués sont utilisés dans un but d'intérêt général.

L'amendement adopté par l'Assemblée Nationale, sur la proposition de M. Boscher, a pour but de faire échec à une jurisprudence qui considère l'aliénation du bien loué comme une utilisation dans un but d'intérêt général, dans la mesure où le prix est utilisé dans un tel but. Justifié dans son principe, cet amendement est, malheureusement, très imparfaitement rédigé et aboutit à cette situation paradoxale qu'une collectivité publique propriétaire d'un bien loué et qui a besoin de faire utiliser ce bien par un autre organisme (un office d'H. L. M., par exemple), doit vendre le bien au preneur, si ce dernier veut exercer son droit de préemption, et, ensuite, entamer contre lui la procédure d'expropriation.

Devant un tel résultat, votre commission s'est vue dans l'obligation de revoir de près l'ensemble du problème, et il lui est apparu que les dérogations à apporter au statut des baux ruraux, dans le cas où le bailleur est une collectivité publique, étaient au nombre de trois.

D'abord, le droit au renouvellement ne peut être invoqué en cas d'affectation du bien loué à un but d'intérêt général. Ce cas est déjà prévu dans le texte actuel.

Ensuite, le droit de préemption ne doit pas pouvoir être invoqué en cas de cession à un organisme poursuivant un but d'intérêt général et lorsque le bien loué est nécessaire à la réalisation de l'objectif poursuivi.

Enfin, en cas d'urgence, la collectivité publique doit pouvoir résilier le bail lorsque le bien loué est nécessaire à la réalisation d'un programme d'intérêt général. Mais, dans ce dernier cas, une indemnité peut être allouée au preneur s'il subit un préjudice : cette solution est calquée sur celle proposée à l'article 830-1 ci-dessus.

### Article 3.

(Dispositions transitoires.)

Texte actuel  
du Code rural.

Texte adopté  
par le Sénat.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par la Commission.

Les clauses des baux en cours prévoyant pour le bailleur la faculté de reprendre le fonds loué pour installer un fils ou une fille ayant atteint l'âge de la majorité emportent de plein droit pour le bailleur la faculté de reprendre pour un descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage.

Les dispositions nouvelles des articles 845 et 861 sont applicables aux baux et aux instances en cours.

Deuxième alinéa conforme.

Les dispositions nouvelles des articles 811, dernier alinéa, 830-1, 837, 838-1, 845, 846 et 861 du Code rural sont applicables aux baux et aux instances en cours.

Deuxième alinéa conforme (sauf remplacement du mot « fonds » par le mot « bien »).

*Observations.* — Votre Commission vous propose d'adopter cet article, relatif à certaines dispositions transitoires, en ajoutant à la liste des articles applicables aux instances en cours les articles 811, dernier alinéa, 830-1, 837, 838-1 et 846 du Code rural.

\*

\* \*

Votre commission vous propose, en conséquence, d'adopter, sous réserve des amendements ci-dessous, le texte de la présente proposition de loi adoptée par l'Assemblée Nationale.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Article premier.

#### Amendements :

I. — Dans le deuxième alinéa du texte modificatif proposé par l'article 811 du Code rural, remplacer le mot :

« ...fonds... »,

par le mot :

« ...bien... ».

II. — Rédiger ainsi qu'il suit le dernier alinéa du texte modificatif proposé pour l'article 811 du Code rural :

« 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).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif des propositions de loi, après l'article premier, un article premier A (nouveau) ainsi conçu :

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 du Logement et 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 *ter*.

**Amendement :** Rédiger ainsi qu'il suit le texte modificatif proposé pour le dernier alinéa de l'article 838 du Code rural :

« 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).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif de la proposition de loi, après l'article premier *ter*, un article premier *ter* A (nouveau) ainsi conçu :

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*.

**Amendement :** Rédiger ainsi qu'il suit le dernier alinéa du texte modificatif proposé pour l'article 842 du Code rural :

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

Article premier *quinquies*.

**Amendement :** Rédiger cet article comme suit :

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

Article premier *sexies* (nouveau).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif de la proposition de loi, après l'article premier *quinquies*, un article premier *sexies* (nouveau) ainsi conçu :

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

## Art. 2.

**Amendement :** Rédiger ainsi qu'il suit le texte modificatif proposé pour l'article 845 du Code rural :

« 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 II du Livre premier du présent Code, relatif aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles. Toutefois, la reprise ne pourra être considérée 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 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 nécessaire 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).

**Amendement :** Insérer dans le dispositif de la proposition de loi, après l'article 2, un article 2 A (nouveau) ainsi rédigé :

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

« Au cas où il viendrait à être établi, après validation du congé, que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues à l'article 845, le preneur a droit... » *(Le reste sans changement.)*

## Art. 2 bis.

**Amendement :** Rédiger ainsi qu'il suit le texte modificatif proposé pour le dernier alinéa de l'article 861 du Code rural :

« 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.

#### Amendements :

I. — Rédiger ainsi qu'il suit le premier alinéa de cet article :

Les dispositions nouvelles des articles 811, dernier alinéa, 830-1, 837, 838-1, 845, 846 et 861 du Code rural sont applicables aux baux et aux instances en cours.

II. — Dans le deuxième alinéa de cet article, remplacer le mot :

« ..fonds.. »,

par le mot :

« ..bien.. ».

#### Intitulé de la proposition de loi.

**Amendement :** Rédiger comme suit l'intitulé de la proposition de loi :

*Proposition de loi 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.*

## PROPOSITION DE LOI

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

### 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 fonds 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.

« Le droit de reprise triennale n'est pas transmissible lors d'une cession à titre onéreux par le bailleur du fonds auquel il s'applique. La clause correspondante du bail est dans ce cas réputée caduque. »

### Article premier bis (nouveau).

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. »

Article premier *ter* (nouveau).

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 noms, 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, si ce n'est leur héritier, à moins que par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions prévues par 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 ou à défaut d'écrit nouveau, le bail est reconduit pour une durée de neuf ans, aux clauses et conditions du bail précédent, sauf application de l'article 843. »

Article premier *quater* (nouveau).

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 ou à défaut d'écrit nouveau, le bail est reconduit pour une durée de neuf ans, aux clauses et conditions du bail précédent sauf application de l'article 843. »

Article premier *quinquies* (nouveau).

Le premier alinéa de l'article 843 du Code rural est ainsi modifié :

« Lors du renouvellement du bail, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire cantonal fixe le prix et les conditions du nouveau bail ; le prix est établi par référence à l'arrêté préfectoral prévu à l'article 812 du présent code. »

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 fonds 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 fonds, 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 fonds repris, soit à titre individuel, soit à titre d'associé, d'une manière effective et permanente, en participant aux travaux sur les lieux pendant au moins neuf ans ; la direction et la surveillance générale de l'exploitation ne peuvent être considérées à elles seules comme répondant à ces conditions.

« Le bénéficiaire de la reprise devra également occuper lui-même les bâtiments d'habitation du fonds 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. Les conditions ne sont toutefois pas exigées des groupements d'exploitation en commun ou des sociétés à caractère familial

dont l'objet social est la pratique de l'agriculture et dont les membres appelés à assurer l'exploitation répondent aux prescriptions des alinéas précédents.

« La reprise partielle ne peut être autorisée lorsqu'elle est de nature à compromettre gravement l'équilibre économique de l'exploitation.

« Le congé ne peut être validé s'il n'est pas établi que le bénéficiaire de la reprise remplit les conditions ci-dessus prévues pour exercer le droit de reprise et notamment les conditions permettant l'exploitation effective et permanente du fonds. »

#### Art. 2 bis (nouveau).

La deuxième phrase du troisième alinéa de l'article 861 du Code rural est modifiée comme suit :

« Toutefois, les preneurs ne peuvent se prévaloir du droit au renouvellement du bail, si la collectivité publique décide de reprendre les biens loués pour les affecter à un service public ou à une mission d'intérêt général, dont elle a la charge. L'aliénation desdits biens ne peut être regardée comme réalisant une telle affectation. La reprise est exercée, dans le cas visé ci-dessus, dans les formes et délais prévus à l'article 838. »

#### Art. 3.

Les dispositions nouvelles des articles 845 et 861 sont applicables aux baux et aux instances en cours.

Les clauses des baux en cours prévoyant pour le bailleur la possibilité de reprendre le fonds 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 fonds pour un descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage.