

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1968-1969

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 octobre 1968.

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 modifiant et complétant les dispositions relatives au colonat partiaire ou métayage dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de la Réunion,

Par M. Baudouin de HAUTECLOCQUE,
Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Fréquent dans les Départements d'Outre-Mer, et en particulier à la Réunion, le colonat partiaire est un mode de faire-valoir les biens agricoles qui associe un propriétaire, apportant ses connaissances techniques et ses capitaux, à un colon, apportant son travail.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Marcel Champeix, Marcel Molle, Marcel Prélot, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Louis Namy, Jean Sauvage, secrétaires ; Jean-Pierre Blanc, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Fernand Chatelain, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Fernand Esseul, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Fernand Lefort, Robert Liot, Pierre Mailhe, Pierre Marilhac, Paul Massa, André Mignot, Lucien De Montigny, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Jacques Piot, Roger Poudonson, Pierre Prost, Pierre Shiele, Jacques Soufflet, Fernand Verdeille.

Voir le numéro :

Sénat : 240 (1967-1968).

Colonat partiaire. — Métayage - Code rural - Baux ruraux - Départements d'Outre-Mer - S. A. F. E. R.

Son statut a été défini par la loi n° 61-843 du 2 août 1961. Il s'inspire du métayage métropolitain, mais s'en écarte sur différents points pour tenir compte de conditions locales particulières.

Le présent projet de loi, déposé sur le bureau du Sénat par le Gouvernement, le 16 août 1968, a pour objet de modifier et de compléter ce statut et porte essentiellement sur quatre points :

- l'exclusion des parcelles qui ne constituent pas des parties essentielles d'une exploitation agricole ;
- l'octroi au colon d'un droit au renouvellement ;
- la fixation de la part du colon aux trois quarts des fruits, au lieu des deux tiers ;
- la possibilité de convertir le colonat partiaire en fermage.

1. *L'exclusion des parcelles qui ne constituent pas des parties essentielles d'une exploitation agricole.*

En droit métropolitain (art. 809, dernier alinéa, du Code rural), certaines règles du statut des baux ruraux sont inapplicables aux parcelles « ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole » pour lesquelles une dérogation a été accordée par arrêté préfectoral pris après avis de la commission consultative des baux ruraux.

L'article premier du projet de loi tend à insérer, dans les textes applicables au colonat partiaire dans les Départements d'Outre-Mer, un article 870-1 *bis* permettant d'exclure les mêmes parcelles du champ d'application du statut par arrêté interministériel pris sur proposition du préfet, après avis de la commission consultative des baux ruraux.

2. *L'octroi au colon d'un droit au renouvellement.*

D'après l'article 870-4, résultant de la loi du 2 août 1961, le colon partiaire dans les Départements d'Outre-Mer n'a, à l'expiration de son bail, qu'un droit de priorité au cas où le propriétaire déciderait de redonner le bien en colonat. L'article 2 du projet de loi tend à lui accorder un droit de renouvellement, comme c'est le cas en métropole.

Le texte proposé diffère cependant sur plusieurs points de la législation métropolitaine.

C'est ainsi, en particulier, qu'il ne comporte aucune référence aux dispositions sur les cumuls, ni à celles relatives au Fonds d'Action Sociale pour l'Aménagement des Structures Agricoles — qui ne sont pas applicables Outre-Mer — et qu'en revanche, il exclut du bénéfice du droit au renouvellement les colons partiaires des S. A. F. E. R., afin que celles-ci ne soient pas entravées dans leur rôle de redistribution de la propriété foncière.

3. *La fixation de la part du colon aux trois quarts des fruits au lieu des deux tiers.*

Aux termes de l'exposé des motifs du projet gouvernemental « la situation du propriétaire, si on la compare à celle des propriétaires fonciers métropolitains, est très avantageuse, car notamment l'absence quasi totale de bâtiments d'habitation et d'exploitation allège considérablement ses charges. Il a paru, dans ces conditions, souhaitable d'accroître la part du colon en fixant celle-ci au minimum aux trois quarts des fruits et produits de l'exploitation contre deux tiers actuellement ».

Il n'est cependant pas certain que le bailleur n'effectue jamais d'investissements. Le texte du projet gouvernemental ne fait-il pas lui-même allusion, à l'article 4, au cheptel vif ou mort lui appartenant, ainsi qu'aux plantations qu'il a effectuées ?

Il est, d'autre part, à craindre qu'en attribuant au bailleur une part trop faible des produits, sous prétexte qu'il n'investit pas assez, on ne l'incite à investir encore moins, ce qui ne peut que nuire au développement agricole des Départements d'Outre-Mer.

Il semble nécessaire de trouver une solution plus souple, permettant de proportionner la part du bailleur à l'importance de ses investissements.

4. *La possibilité de convertir le colonat partiaire en fermage.*

La conversion du colonat partiaire en fermage, expressément prévue par le droit métropolitain, n'existait pas dans le statut de 1961. Là encore, le projet de loi tend à rapprocher le régime applicable aux Départements d'Outre-Mer de celui de la Métropole.

Le texte proposé s'écarte cependant de ce dernier sur certains points.

D'abord, la conversion peut être demandée par le preneur seul, alors qu'en métropole elle peut l'être par l'une ou l'autre des parties. Elle peut, d'autre part, être demandée à n'importe quel moment, alors qu'en métropole elle est subordonnée à un préavis de 18 mois et ne prend effet qu'à l'expiration de la période triennale en cours.

En métropole, la conversion est possible dans quatre cas (mauvais entretien des bâtiments, refus des bailleurs de contribuer aux investissements nécessaires, cas où le preneur est propriétaire de plus des deux tiers du cheptel et du matériel, pas de collaboration entre les parties) ; le texte en ajoute un cinquième : « Lorsque cette conversion présente un intérêt économique et social ».

Ce cinquième cas de conversion risque de soulever de sérieuses difficultés d'application, car son contenu juridique reste très imprécis, et les tribunaux auront sans doute quelque peine à en définir les limites. Il convient de souligner qu'il n'existe pas de tribunaux paritaires des baux ruraux dans les Départements d'Outre-Mer, ce qui est regrettable, étant donné l'efficacité en métropole de ces tribunaux particulièrement aptes à concilier les parties et à juger en fonction des réalités pratiques.

La procédure de conversion est également différente : alors qu'en métropole elle est prononcée en fonction des intérêts en présence par le tribunal paritaire des baux ruraux, qui comprend, outre le juge d'instance, des représentants en nombre égal des bailleurs et des preneurs, elle est, dans le texte proposé, de la compétence du tribunal de grande instance, après avis d'une commission dont les membres sont désignés par le préfet parmi ceux de la commission consultative des baux ruraux.

Enfin, quelques divergences sont à noter en ce qui concerne les effets de la conversion : en métropole, le preneur peut soit acquérir le cheptel et le matériel, soit simplement en garder la jouissance moyennant un supplément de fermage. Dans ce dernier cas, le bailleur peut exiger que lui soient notifiées toutes les ventes de bétail, à peine d'abus de jouissance. Cette dernière possibilité n'est pas prévue. En revanche, le projet prévoit que le preneur peut également retenir la jouissance des plantations moyennant un supplément de fermage jusqu'à la fin de la période culturale de celles-ci.

Soucieuse de favoriser le développement économique et social des Départements d'Outre-Mer, votre Commission vous propose l'adoption de ce projet, mais elle vous demande d'y apporter, par voie d'amendement, quelques modifications qui lui paraissent souhaitables sur le plan de l'équité, tout en facilitant l'application de certaines de ses dispositions.

*

* * *

— A l'article premier, les deux amendements qui vous sont proposés ont trait essentiellement à la forme.

Le premier tend à remplacer les mots « un corps de ferme », qui ne semblent pas correspondre à la réalité dans les Départements d'Outre-Mer et sont inadéquats dans un texte relatif au colonat partiaire.

Le second tend à substituer aux mots : « ... les superficies minima considérées comme répondant aux exigences de l'alinéa qui précède », une formule qui a paru plus claire à votre Commission et qui se rapproche de celle de l'article 809 du Code rural applicable en métropole.

— A l'article 2, il vous est proposé d'introduire une disposition existant en droit métropolitain et exigeant du preneur, pour bénéficiaire du droit au renouvellement, les mêmes conditions que celles imposées au bailleur exerçant le droit de reprise.

— L'article 2 bis (nouveau) que votre commission vous demande d'introduire dans le projet de loi, a pour objet de rendre applicable dans les Départements d'Outre-Mer l'article 830-1 du Code rural permettant la résiliation du bail sur des parcelles dont la destination doit être changée. Cette disposition a pour but, rappelons-le, d'éviter que le développement des villes puisse être entravé par le fait que les parcelles situées sur leur périphérie font l'objet d'un bail rural.

— A l'article 3, fixant la part du colon aux trois quarts au lieu des deux tiers, votre commission a jugé équitable de réduire la part des propriétaires qui se contentent d'un rôle de rentier du sol, mais estime en revanche excessif de pénaliser ceux qui, par leurs investissements, ont contribué à l'augmentation de la productivité et à l'amélioration de l'habitat.

Aussi, vous propose-t-elle de maintenir au tiers la part du propriétaire, lorsque celui-ci a effectué des investissements dont le montant dépasse un minimum fixé par le préfet, après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.

— A l'article 4, plusieurs amendements vous sont proposés.

Le premier porte sur une disposition de l'article 870-20, aux termes de laquelle la conversion peut être demandée « lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties n'a pu être instaurée ».

Contrairement à ce qui est prévu par le droit métropolitain, la conversion ne peut être demandée par le propriétaire, mais uniquement par le preneur. Aussi apparaît-elle comme une sorte de sanction à l'égard du propriétaire. Il semble donc équitable de préciser « lorsqu'une constante collaboration entre les parties n'a pu être assurée *par la faute du bailleur* », puisque seul celui-ci peut se voir imposer la conversion : il serait excessif, en effet, que le preneur puisse invoquer une absence de collaboration dont il serait responsable.

Le deuxième amendement concerne l'article 870-21.

Il paraît souhaitable, afin d'éviter tout arbitraire, de stipuler que, comme en métropole, le tribunal statue « en fonction des intérêts en présence ». Il serait équitable, en outre, de préciser que la commission prévue comprend, en nombre égal, des représentants des bailleurs et des preneurs.

Enfin, l'article 870-22 paraît devoir être entièrement refondu.

Tout d'abord, il paraît dangereux de permettre au preneur de conserver la jouissance du cheptel vif sans laisser corrélativement au bailleur la faculté d'en contrôler les ventes, ainsi qu'il est prévu en droit métropolitain. Ne serait-il pas plus simple d'en prévoir uniquement l'acquisition au comptant, quitte à accorder au preneur les moyens de crédit nécessaires pour y faire face ?

D'autre part, en ce qui concerne les plantations, il paraît évident que le preneur, à moins d'abandonner le bien loué, *doit* en retenir la jouissance, puisqu'elles y sont indissolublement liées. Il paraît, enfin, souhaitable de fixer dans la loi la majoration du fermage qui résulte de l'ensemble des investissements du bailleur,

y compris les plantations et les achats de matériel et qui doit comprendre, d'une part, l'amortissement des sommes investies et, d'autre part, l'intérêt de ces sommes calculé au taux légal.

Enfin, à l'article 5, l'amendement proposé est de pure technique législative et tend à introduire dans l'article 870-17 du Code rural les dispositions du projet précisant que toute clause ou stipulation tendant à restreindre les droits reconnus au preneur est réputée non écrite.

*
* *

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve des amendements ci-dessous, votre Commission vous propose d'adopter le présent projet de loi, déposé en première lecture sur le bureau du Sénat.

EXAMEN DES ARTICLES

Texte actuellement en vigueur.

Texte du projet gouvernemental.

Amendements proposés
par la commission.

Article premier.

Il est ajouté, après l'article 870-1 du chapitre V, titre 1^{er}, livre 6 du Code rural, un article 870-1 bis rédigé comme suit :

« Art. 870-1 bis. — Les parcelles de terres qui, en raison de leur superficie insuffisante, ne constituent pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre et relèvent uniquement des règles du Code civil.

« Pour chaque département, un arrêté interministériel, pris sur proposition du préfet, après avis de la commission consultative des baux ruraux prévue à l'article 2 de la loi du 17 décembre 1963, fixe, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux et de la nature des cultures, les superficies minimum considérées comme répondant aux exigences de l'alinéa qui précède. »

Art. 2.

L'article 870-4 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 870-4. — Le preneur a droit au renouvellement de son bail, sauf dans les cas suivants :

« 1° Si le bailleur justifie contre celui-ci d'un motif grave et légitime ;

« 2° Si le bailleur veut reprendre le fonds pour l'exploiter personnellement d'une manière effective et permanente pendant une durée minimum de six ans ou pour y installer, avec les mêmes obligations, un de ses descendants ou un descendant de son conjoint, majeur ou mineur émancipé ;

Article premier.

Alinéa conforme.

« Art. 870-1 bis. — Les parcelles...

... ne constituent pas une exploitation agricole ou des parties essentielles d'une telle exploitation ne sont...

... Code civil.

« Pour chaque département...

... les superficies maximales en deçà desquelles les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables. »

Art. 2.

Article conforme, sauf...

Art. 870-4 (L. n° 61-843 du 2 août 1961). — Le bail cesse de plein droit à son expiration sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Il ne peut être prorogé par tacite reconduction. Si le colon est laissé en jouissance, un nouveau bail doit être établi.

Lors de la cessation du contrat, le bailleur doit donner la priorité pour le nouveau bail au colon dont l'exploitation a cessé, à moins qu'il ne puisse invoquer contre ce dernier un motif grave et légitime.

Texte actuellement en vigueur.

Texte du projet gouvernemental.

Amendements proposés
par la commission.

« 3° Si le bailleur est une société d'aménagement foncier et d'établissement rural agréée en application de l'article 15 de la loi du 5 août 1960 qui effectue une opération de lotissement, à moins que le preneur n'exploite une superficie d'un seul tenant égale à la superficie moyenne, constatée par arrêté préfectoral, des exploitations à constituer dans ce lotissement par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural pour les mêmes catégories de cultures. Dans ce dernier cas, la durée du bail peut être prorogée au plus jusqu'au terme de la période légale pendant laquelle la société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut demeurer propriétaire.

« Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement ou le preneur qui entend y renoncer doit notifier sa décision dix-huit mois avant l'expiration du bail par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée minimum de six 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 statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

« Au cas où il viendrait à être établi 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 aux deuxièmement ci-dessus, ou que le propriétaire n'a exercé la reprise du fonds ou d'une 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. »

Texte actuellement en vigueur.

Texte du projet gouvernemental.

Amendements proposés
par la Commission.

Art. 870-6. (Loi n° 61-843 du 2 août 1961). — La part du preneur et celle du bailleur seront déterminées dans le contrat en tenant compte des usages locaux et de la contribution de chaque partie, la part du colon ne pouvant en aucun cas être inférieure aux deux tiers des fruits et produits provenant des terres non affectées à son usage personnel.

Art. 3.
L'article 870-6 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 870-6. — La part du preneur et celle du bailleur sont déterminées dans le contrat en tenant compte des usages locaux et de la contribution de chaque partie, la part du colon ne pouvant *en aucun cas* être inférieure aux trois quarts des fruits et produits provenant des terres non affectées à son usage personnel.

« Pour bénéficier du droit au renouvellement, le preneur doit remplir les obligations imposées au bénéficiaire de la reprise par le 2° ci-dessus. »

Art. 2 bis (nouveau).

Il est inséré dans le Code rural, après l'article 870-4, un article 870-4 bis ainsi rédigé :

« Art. 870-4 bis. — Les dispositions de l'article 830-1 sont applicables aux baux à colonat partiaire dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de la Réunion. Toutefois, la compétence dévolue par cet article au président du tribunal paritaire est exercée par le président du tribunal de grande instance. »

Art. 3.

Art. 3.

Alinéa conforme.

« Art. 870-6. — La part...

... du colon ne pouvant être inférieure...

... personnel.

« Toutefois, lorsque le bailleur justifie d'investissements tendant à améliorer la rentabilité de l'exploitation, ou les conditions d'habitat du colon, supérieurs à un montant minimal déterminé pour chaque département par le préfet après avis de la commission consultative des baux ruraux, sa part peut être portée au tiers des fruits et produits. En cas de contestation, le tribunal de grande instance est compétent. »

Texte actuellement en vigueur.

Texte du projet gouvernemental.

Amendements proposés
par la commission.

Art. 4.

Il est ajouté, au titre I^{er} du livre 6 du Code rural, un chapitre VI, intitulé : « Des dispositions relatives, dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Réunion et de la Guyane, à la conversion des baux à colonat partiaire en baux à ferme », comprenant les articles suivants :

« Art. 870-19. — Le bail à colonat partiaire peut être converti en bail à ferme, sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi du 17 décembre 1963, si le preneur en a fait, dans les cas prévus à l'article 870-20 ci-dessous, la demande au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

« Art. 870-20. — Cette demande peut être formulée :

« 1. Lorsque le propriétaire n'entretient pas les bâtiments ;

« 2. Lorsque le propriétaire se refuse à participer, au moins en proportion de sa part dans les bénéfices, aux investissements en cheptel ou en matériel indispensable à l'exploitation ;

« 3. Lorsque, en raison d'une clause de bail ou d'un accord entre les parties, le colon est propriétaire de plus des deux tiers du cheptel et du matériel ;

« 4. Lorsqu'une constante collaboration entre les parties n'a pu être assurée ;

« 5. Lorsque cette conversion présente un intérêt économique et social.

« Art. 870-21. — A défaut d'accord entre les parties, la demande est soumise à l'avis d'une commission dont les membres sont désignés par le préfet parmi ceux de la commission

Alinéa conforme.

« Art. 870-19. — Conforme.

« Art. 870-20. — Conforme, sauf...

« 4. Lorsqu'une constante collaboration entre les parties n'a pu être assurée par la faute du bailleur ;

« Art. 870-21. — A défaut d'accord entre les parties, le tribunal de grande instance de la situation des lieux statue, en fonction des intérêts en présence, après avis d'une commis-

Texte actuellement en vigueur.

Texte du projet gouvernemental.

Amendements proposés
par la commission.

consultative des baux ruraux. Il est, dans ce cas, statué par décision du tribunal de grande instance de la situation des lieux.

« Art. 870-22. — La conversion s'applique à l'ensemble des biens et produits soumis au régime du bail à colonat partiaire.

« Moyennant supplément de fermage, le preneur peut, à son gré, retenir la jouissance du cheptel vif ou mort ou tout ou partie, suivant les besoins de l'exploitation. Le preneur peut également retenir la jouissance des plantations, moyennant un supplément de fermage, jusqu'à la fin de la période culturale de la plantation.

« Le preneur peut, à son gré, acquérir au comptant la propriété du cheptel vif ou mort, en tout ou partie, suivant les besoins de l'exploitation et des plantations.

« A défaut d'accord entre les parties sur les prix et les conditions du nouveau bail ou sur les prix d'acquisition du cheptel vif ou mort ou des plantations, le tribunal est saisi du différend. Il statue compte tenu des usages locaux homologués par la commission consultative des baux ruraux.

« Au cours du bail, le preneur peut, à son gré, acquérir au comptant, en tout ou partie, des biens dont le bailleur a conservé la propriété. Dans ce cas, les conditions du bail sont modifiées en conséquence.

« Art. 870-23. — Sauf stipulation contraire, la conversion prend effet le premier jour de l'année culturale suivant celle en cours à la date de la décision qui la prononce.

Art. 5.

Toute clause ou stipulation tendant à restreindre les droits reconnus au preneur est réputée non écrite.

sion comprenant en nombre égal des représentants des bailleurs et des preneurs, désignés par le préfet au sein de la commission consultative des baux ruraux. »

« Art. 870-22. — La conversion s'applique à l'ensemble de l'exploitation, y compris le cheptel vif et le matériel affectés à celle-ci.

« A défaut d'accord amiable, le prix du bail, ainsi que le prix d'acquisition du cheptel vif par le colon, sont fixés par le tribunal. Lorsque des investissements, et en particulier des achats de matériel ou des plantations, ont été effectués avant la conversion, le prix du bail est majoré du montant de l'amortissement de ces investissements pour la part de ceux-ci due au bailleur, ainsi que de l'intérêt, calculé au taux légal, du capital investi par ce dernier et non amorti. »

« Art. 870-23. — Conforme.

Art. 5.

L'article 870-17 du Code rural est complété par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Toute clause ou stipulation tendant à restreindre les droits reconnus au preneur est réputée non écrite. »

Texte actuellement en vigueur.

Texte du projet gouvernemental.

Amendements proposés
par la commission.

Art. 6.

Art. 6.

Les dispositions de la présente loi
sont applicables aux baux en cours.

Conforme.

Art. 7.

Art. 7.

Un décret fixera, en tant que de
besoin, les conditions d'application
de la présente loi.

Conforme.

Art. 8.

Art. 8.

L'article 870-16 du Code rural est
abrogé.

Conforme.

Art. 870-16 (L. n° 61-843 du 2 août
1961). — Toutes les contestations
entre bailleurs et colons partiaires
sont portées devant le tribunal d'ins-
tance de la situation des lieux.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article 870-1 *bis* du Code rural, remplacer les mots :

« ... un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole... »,
par les mots :

« ... une exploitation agricole ou des parties essentielles d'une telle exploitation... ».

Amendement : Dans le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 870-1 *bis* du Code rural, remplacer les mots :

« ... les superficies minimum considérées comme répondant aux exigences de l'alinéa qui précède. »

par les mots :

« ... les superficies maximales en deçà desquelles les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables. »

Art. 2.

Amendement : Compléter *in fine* le texte proposé pour l'article 870-4 du Code rural par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour bénéficier du droit au renouvellement, le preneur doit remplir les obligations imposées au bénéficiaire de la reprise par le 2° ci-dessus. »

Article additionnel 2 *bis* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi un article additionnel 2 *bis* (nouveau), ainsi rédigé :

Il est inséré dans le Code rural, après l'article 870-4, un article 870-4 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 870-4 *bis*. — Les dispositions de l'article 830-1 sont applicables aux baux à colonat partiaire dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de la Réunion. Toutefois, la compétence dévolue par cet article au président du tribunal paritaire est exercée par le président du tribunal de grande instance. »

Art. 3.

Amendement : I. — Dans le texte proposé pour l'article 870-6 du Code rural, supprimer les mots :

« ... en aucun cas... »

II. — Compléter *in fine* ce texte par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque le bailleur justifie d'investissements tendant à améliorer la rentabilité de l'exploitation, ou les conditions d'habitat du colon, supérieurs à un montant minimal déterminé pour chaque département par le préfet, après avis de la commission consultative des baux ruraux, sa part peut être portée au tiers des fruits et produits. En cas de contestation, le tribunal de grande instance est compétent. »

Art. 4.

Amendement : Rédiger comme suit le 4 du texte proposé pour l'article 870-20 :

« 4) Lorsqu'une constante collaboration entre les parties n'a pu être assurée par la faute du bailleur ; »

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 870-21 :

« Art. 870-21. — A défaut d'accord entre les parties, le tribunal de grande instance de la situation des lieux statue, en fonction des intérêts en présence, après avis d'une commission comprenant en nombre égal des représentants des bailleurs et des preneurs, désignés par le préfet au sein de la commission consultative des baux ruraux. »

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 870-22 :

« Article 870-22. — La conversion s'applique à l'ensemble de l'exploitation, y compris le cheptel vif et le matériel affectés à celle-ci.

« A défaut d'accord amiable, le prix du bail ainsi que le prix d'acquisition du cheptel vif par le colon sont fixés par le tribunal. Lorsque des investissements, et en particulier des achats de matériel ou des plantations, ont été effectués avant la conversion, le prix du bail est majoré du montant de l'amortissement de ces investissements pour la part de ceux-ci due au bailleur, ainsi que de l'intérêt, calculé au taux légal, du capital investi par ce dernier et non amorti. »

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

L'article 870-17 du Code rural est complété par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Toute clause ou stipulation tendant à restreindre les droits reconnus au preneur est réputée non écrite. »

PROJET DE LOI

(Texte présenté par le Gouvernement.)

Article premier.

Il est ajouté après l'article 870-1 du chapitre V, titre I^{er}, livre 6 du Code rural, un article 870-1 bis rédigé comme suit :

« Art. 870-1 bis. — Les parcelles de terres qui, en raison de leur superficie insuffisante, ne constituent pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre et relèvent uniquement des règles du Code civil.

« Pour chaque département, un arrêté interministériel, pris sur proposition du préfet, après avis de la commission consultative des baux ruraux prévue à l'article 2 de la loi du 17 décembre 1963, fixe, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux et de la nature des cultures, les superficies minimum considérées comme répondant aux exigences de l'alinéa qui précède. »

Art. 2.

L'article 870-4 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 870-4. — Le preneur a droit au renouvellement de son bail sauf dans les cas suivants :

« 1) Si le bailleur justifie contre celui-ci d'un motif grave et légitime ;

« 2) Si le bailleur veut reprendre le fonds pour l'exploiter personnellement d'une manière effective et permanente pendant une durée minimum de six ans ou pour y installer, avec les mêmes obligations, un de ses descendants ou un descendant de son conjoint, majeur ou mineur émancipé ;

« 3) Si le bailleur est une société d'aménagement foncier et d'établissement rural agréée en application de l'article 15 de la loi du 5 août 1960 qui effectue une opération de lotissement, à moins que le preneur n'exploite une superficie d'un seul tenant égale à la superficie moyenne, constatée par arrêté préfectoral, des exploitations à constituer dans ce lotissement par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural pour les mêmes catégories de cultures. Dans ce dernier cas, la durée du bail peut être prorogée au plus jusqu'au terme de la période légale pendant laquelle la société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut demeurer propriétaire.

« Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement ou le preneur qui entend y renoncer doit notifier sa décision dix-huit mois avant l'expiration du bail par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée minimum de six 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 statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

« Au cas où il viendrait à être établi 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 au deuxièmement ci-dessus, ou que le propriétaire n'a exercé la reprise du fonds ou d'une 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. 3.

L'article 870-6 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 870-6. — La part du preneur et celle du bailleur sont déterminées dans le contrat en tenant compte des usages locaux et de la contribution de chaque partie, la part du colon ne pouvant en aucun cas être inférieure aux trois quarts des fruits et produits provenant des terres non affectées à son usage personnel. »

Art. 4.

Il est ajouté au titre I^{er} du livre 6 du Code rural un chapitre VI intitulé « Des dispositions relatives dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Réunion et de la Guyane à la conversion des baux à colonat partiaire en baux à ferme » comprenant les articles suivants :

« Art. 870-19. — Le bail à colonat partiaire peut être converti en bail à ferme sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi du 17 décembre 1963 si le preneur en a fait, dans les cas prévus à l'article 870-20 ci-dessous, la demande au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

« Art. 870-20. — Cette demande peut être formulée :

« 1) Lorsque le propriétaire n'entretient pas les bâtiments ;

« 2) Lorsque le propriétaire se refuse à participer au moins en proportion de sa part dans les bénéfices aux investissements en cheptel ou en matériel indispensable à l'exploitation ;

« 3) Lorsque, en raison d'une clause de bail ou d'un accord entre les parties, le colon est propriétaire de plus des deux tiers du cheptel et du matériel ;

« 4) Lorsqu'une constante collaboration entre les parties n'a pu être assurée ;

« 5) Lorsque cette conversion présente un intérêt économique et social.

« Art. 870-21. — A défaut d'accord entre les parties, la demande est soumise à l'avis d'une commission dont les membres sont désignés par le préfet parmi ceux de la commission consultative des baux ruraux. Il est dans ce cas statué par décision du tribunal de grande instance de la situation des lieux.

« Art. 870-22. — La conversion s'applique à l'ensemble des biens et produits soumis au régime du bail à colonat partiaire.

« Moyennant supplément de fermage, le preneur peut à son gré retenir la jouissance du cheptel vif ou mort ou tout ou partie

suivant les besoins de l'exploitation. Le preneur peut également retenir la jouissance des plantations moyennant un supplément de fermage jusqu'à la fin de la période culturale de la plantation.

« Le preneur peut, à son gré, acquérir au comptant la propriété du cheptel vif ou mort en tout ou partie suivant les besoins de l'exploitation et des plantations.

« A défaut d'accord entre les parties sur les prix et les conditions du nouveau bail ou sur les prix d'acquisition du cheptel vif ou mort ou des plantations, le tribunal est saisi du différend. Il statue compte tenu des usages locaux homologués par la commission consultative des baux ruraux.

« Au cours du bail, le preneur peut, à son gré, acquérir au comptant, en tout ou partie, des biens dont le bailleur a conservé la propriété. Dans ce cas, les conditions du bail sont modifiées en conséquence.

« *Art. 870-23.* — Sauf stipulation contraire, la conversion prend effet le premier jour de l'année culturale suivant celle en cours à la date de la décision qui la prononce.

Art. 5.

Toute clause ou stipulation tendant à restreindre les droits reconnus au preneur est réputée non écrite.

Art. 6.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux baux en cours.

Art. 7.

Un décret fixera en tant que de besoin les conditions d'application de la présente loi.

Art. 8.

L'article 870-16 du Code rural est abrogé.