

PROJET DE LOI

relatif au bail à ferme dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion.

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté sans modification, en deuxième lecture, le projet de loi modifié par l'Assemblée Nationale, en première lecture, dont la teneur suit :

Article premier.

La présente loi a pour objet de déterminer les règles applicables en ce qui concerne le bail à ferme dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion.

Voir les numéros :

Sénat : 72, 159 et In-8° 58 (1962-1963).

7 et 21 (1963-1964).

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

TITRE I^{er}

Conclusion. — Durée et prix des baux.

Art. 2.

Le bail à ferme d'un fonds rural soumis aux dispositions de la présente loi est constaté par écrit ; à défaut d'écrit, le bail est censé fait aux clauses et conditions du contrat-type établi, pour le département ou pour la région du département dans laquelle se trouve le fonds, par une Commission consultative départementale des baux ruraux.

Un arrêté préfectoral pris après avis de ladite Commission fixe, en tenant compte des besoins locaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terre ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole qui ne seront pas soumises aux dispositions de la présente loi.

Art. 3.

La durée du bail ne peut être inférieure à six ans ; elle est fixée par l'écrit ou, à défaut, par le contrat-type mentionné à l'article 2 ci-dessus.

Art. 4.

Le prix du fermage est évalué en une quantité de denrées. La ou les denrées devant servir de base au calcul du prix des baux dans le départe-

ment ou dans les diverses régions du département, ainsi que les quantités de ces denrées représentant, par nature de cultures et par catégories de terres, la valeur locative normale des biens loués sont déterminées par arrêté préfectoral pris après avis de la Commission consultative des baux ruraux.

Le prix du fermage, évalué sur ces bases, est payable en nature ou en espèces, ou partie en nature et partie en espèces. Les parties optent pour le mode de paiement lors de la conclusion du bail ; faute d'option le bail se fait en espèces.

Le fermage ne peut comprendre, en sus du prix, aucune prestation ou service de quelque nature que ce soit, à titre gratuit.

TITRE II

Résiliation. — Cession et sous-location.

Art. 5.

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

a) S'il apporte la preuve :

1° Soit de deux défauts de paiement ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, faire mention de cette disposition ;

2° Soit d'abus de jouissance du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;

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

b) S'il veut reprendre une partie des terres en vue de les affecter à la construction lorsque le bien rural est inclus en tout ou en partie dans un périmètre de construction ou, en l'absence de projet d'aménagement, s'il veut reprendre des parcelles nécessaires pour le développement des agglomérations existantes, lorsqu'un avis favorable a été donné préalablement par la Commission consultative des baux ruraux, le directeur des services départementaux du Ministère de la Construction entendu. Le preneur, à raison du préjudice qu'il subit, a droit à une indemnité d'éviction fixée par le tribunal.

Art. 6.

En cas de décès du preneur, son conjoint, ses ascendants et ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement et de façon continue pendant au moins un an au cours des cinq années qui ont précédé le décès bénéficient conjointement du bail en cours. Ce dernier peut, toutefois, être attribué par le tribunal au conjoint ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considéra-

tion des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès de leur auteur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au premier alinéa du présent article.

La résiliation du bail peut encore être demandée par le preneur, lorsque lui-même ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente, lorsque la famille est privée, par suite de décès, d'un ou de plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ou lorsque le preneur est devenu propriétaire ou locataire d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même.

Art. 7.

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

TITRE III

Congé. — Renouvellement. — Reprise.

Art. 8.

Sauf si le bailleur justifie de l'un des motifs prévus à l'article 5 ou s'il invoque un droit de reprise, tout preneur a droit au renouvellement de son bail.

Art. 9.

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

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

Art. 10.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail s'il reprend le fonds pour l'exploiter personnellement d'une manière effective et permanente en participant aux travaux sur les lieux pendant au moins six ans.

Le même droit appartient aux sociétés dont l'objet est principalement agricole et dont les membres appelés à en assumer la direction participent effectivement aux travaux.

Le bailleur peut également refuser le renouvellement du bail en vue d'installer un de ses descendants ou un descendant de son conjoint majeur ou mineur émancipé par le mariage, qui devra exploiter le fonds dans les conditions fixées ci-dessus.

Par dérogation aux dispositions de l'article 3, le droit de reprise prévu à l'alinéa qui précède peut être exercé en cours de bail à l'expiration de l'une des périodes prévues par le contrat type si le bailleur s'est expressément réservé cette faculté lors de la conclusion du bail.

Art. 11.

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

Art. 12.

Le bailleur ne peut exercer son droit de reprise si la superficie totale des exploitations dont disposerait le bénéficiaire de la reprise excède celle fixée en application de l'article 188-10 (livre I^{er}, titre VIII) du Code rural, à moins que ledit bénéfici-

ciaire ne justifie de l'autorisation prévue à l'article 188-12 (livre I^{er}, titre VIII) du même Code.

Art. 13.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sur la partie des terres nécessaire à la construction pour son usage ou celui de sa famille d'une maison d'habitation avec dépendances et jardin ainsi que sur la partie nécessaire à la création ou à l'extension d'une entreprise industrielle.

Art. 14.

Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail.

Le congé peut être déféré au tribunal par le preneur dans un délai de quatre mois à dater de sa réception, sous peine de forclusion.

A peine de nullité, le congé doit mentionner les motifs allégués par le propriétaire, indiquer, en cas de reprise, l'identité ou la raison sociale, le domicile ou le siège social, l'activité principale du ou des bénéficiaires éventuels, et reproduire les termes de l'alinéa précédent.

TITRE IV

Indemnité au preneur sortant.

Art. 15.

Quelle que soit la cause de la cessation du bail, le preneur sortant qui a apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur.

Art. 16.

Les améliorations consistant en constructions, plantations, ouvrages ou travaux de transformation du sol, n'ouvrent droit à indemnité que si elles résultent d'une clause du bail ou si, à défaut d'accord du propriétaire, elles ont été autorisées par le tribunal.

Art. 17.

Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au bailleur des délais n'excédant pas deux années.

TITRE V

Droit de préemption.

Art. 18.

L'exploitant, preneur en place d'un fonds rural soumis aux dispositions de la présente loi, bénéficie d'un droit de préemption en cas d'aliénation volontaire à titre onéreux de tout ou partie des biens qui lui ont été donnés à bail.

Art. 19.

Le droit de préemption ne peut être invoqué par le preneur en cas d'aliénation faite au profit de parents du bailleur ou de son conjoint jusqu'au

troisième degré inclus, à moins qu'il ne soit lui-même parent du bailleur au même degré ou à un degré plus rapproché que l'acquéreur.

Echappent également au droit de préemption :

1° Les aliénations ou constitutions de droits d'usufruit, d'usage et d'habitation, les constitutions de servitudes ainsi que les cessions de mitoyenneté ;

2° Les échanges, sous réserve que, s'il y a soulte, celle-ci n'excède pas la moitié de la valeur des biens échangés, à moins qu'il ne s'agisse d'opérations assimilables à des opérations de remembrement ou rentrant dans le cadre de telles opérations ;

3° Les aliénations de fonds ruraux inclus dans une propriété d'agrément dont ils forment l'accessoire ;

4° Les aliénations effectuées en vue de créer ou d'étendre sur le fonds une entreprise industrielle ;

5° Les aliénations faites en vue de la construction d'immeubles.

Art. 20.

Les droits de préemption pouvant exister au profit de l'Etat, des collectivités publiques et des établissements publics priment le droit de préemption du preneur.

Art. 21.

Dans le cas où un propriétaire veut aliéner un fonds comprenant plusieurs exploitations distinctes,

il doit mettre en vente chacune de celles-ci de façon à permettre à chaque preneur d'exercer son droit de préemption sur la partie des biens qu'il exploite.

Art. 22.

Si l'aliénation est faite en fraude des droits du preneur ou moyennant un prix inférieur ou à des conditions plus favorables à l'acquéreur que celles qui ont été notifiées au preneur, le tribunal pourra, à la requête de ce dernier, indépendamment de l'attribution éventuelle à son profit de dommages-intérêts, prononcer l'annulation de l'aliénation et le substituer au tiers acquéreur, aux conditions acceptées par ce dernier. Le preneur doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal dans le délai d'un an à partir du jour où il a eu connaissance de l'aliénation.

Art. 23.

Conformément à l'article 1058 du Code général des impôts, en cas d'éviction d'un acquéreur, l'exercice du droit de préemption ne donne pas ouverture à la perception de nouveaux droits de mutation ni d'une nouvelle taxe de publicité foncière.

Les frais et loyaux coûts du contrat exposés, s'il y a lieu, par l'acquéreur évincé, lui sont remboursés par le preneur.

TITRE VI

Dispositions diverses.

Art. 24.

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer des échanges ou prendre en location des parcelles dans le but d'assurer une meilleure exploitation.

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

Art. 25.

Pendant la durée du bail, le preneur peut, sous la condition d'en avertir trois mois à l'avance le bailleur, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation sans nuire à la conservation des sols.

Art. 26.

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux baux en cours qui viendraient à expiration moins de trois ans après la date de promulgation de la présente loi.

Art. 27.

Les baux du domaine de l'Etat, des départements, des communes, des établissements publics et des organismes mentionnés à l'article 58-18 du Code rural, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions de la présente loi.

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

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

Enfin, le bail peut à tout moment être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces

biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité, à raison du préjudice qu'il subit.

Art. 28.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Toute clause ou stipulation tendant à restreindre les droits reconnus au preneur est réputée non écrite.

Art. 29.

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

Délibéré en séance publique, à Paris, le 3 décembre 1963.

Le Président,

Signé : Gaston MONNERVILLE.