

SÉNAT

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1962-1963

Annexe au procès-verbal de la séance du 2 juillet 1963.

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

Par M. Jacques DELALANDE,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi soumis à votre approbation se présente comme la conséquence logique de la loi de réforme foncière dans les Départements d'Outre-Mer du 2 août 1961.

Les buts de la réforme entreprise sont d'ordre économique et social.

(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, Daniel Benoist, Robert Bouvard, Robert Bruyneel, Maurice Charpentier, Louis Courroy, Jacques Delalande, Emile Dubois, Jules Emaile, Pierre Fastinger, Jean Geoffroy, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Paul-Jacques Kalb, Edouard Le Bellegou, Pierre Marcilhacy, Pierre-René Mathey, Marcel Molle, François Monsarrat, Louis Namy, Jean Nayrou, Louis Talamoni, Fernand Verdeille, Robert Vignon, Joseph Voyant, Paul Wach, Modeste Zussy.

Il est nécessaire de créer dans ces départements surpeuplés un maximum d'emplois. Pour ces populations rurales le problème essentiel est de mettre des terres à leur disposition.

Il est indispensable, sans bouleverser pour autant l'économie traditionnelle, de contrebalancer les résultats, parfois néfastes, d'une monoculture trop accentuée en favorisant la création de petites exploitations orientées vers des cultures diversifiées.

Il est opportun sur le plan humain de développer une classe de petits propriétaires propre à équilibrer socialement ces départements.

La Guyane exceptée, les trois départements considérés se caractérisent sur le plan foncier par une grande concentration des terres entre les mains de personnes privées ou de sociétés dont beaucoup d'entre elles possèdent également les moyens (usines sucrières) de traiter sur place les récoltes.

Nos collègues intéressés trouveront dans les documents parlementaires relatifs à la loi du 2 août 1961, ainsi que dans le rapport n° 162 du 21 mars 1962 établi par une délégation de votre Commission des Lois à la suite d'une mission aux Antilles, et dans le rapport n° 196 du 17 mai 1962 établi par une délégation de la Commission sénatoriale des Affaires économiques et du Plan à la suite d'une mission à la Réunion, des éléments intéressants relatifs à l'élaboration et aux débuts de l'application de la réforme foncière.

Ils trouveront ci-après les renseignements complémentaires que nous devons au Ministère d'Etat chargé des Départements d'Outre-Mer.

Martinique.

<i>Structure foncière :</i>	Nombre.	Superficie.
Propriétés de plus de 100 hectares..	150	43.000 ha
Propriétés de 40 à 100 hectares....	157	10.600 ha
Propriétés de moins de 40 hectares..	6.171	20.800 ha

N. B. — Le nombre des grandes propriétés aurait légèrement diminué depuis la réalisation de certains lotissements agricoles par la S. A. T. E. C.

Modes d'exploitation :

Le *fermage* est très peu pratiqué. On ne compterait que 226 fermiers localisés dans deux zones bien déterminées et le bail à ferme n'aurait généralement pour objet que des terres nues.

Le *faire-valoir direct* est le mode le plus pratiqué : 7.000 environ sur 9.000 exploitants agricoles.

Le *métayage* est appliqué, pour de petites parcelles, et on compte environ 1.500 métayers ou colons partiaires.

Utilisation des terres :

Terres labourables : 26.000 hectares.

dont 13.500 hectares en canne à sucre ;

7.500 hectares en bananes ;

1.000 hectares en ananas ;

4.000 hectares en cultures légumières.

Cultures fruitières arbustives : 6.000 hectares dont caféiers et cacaoyers.

Savanes : 20.000 hectares.

Territoire forestier : privé et domanial, 27.000 hectares.

Terres incultes ou insuffisamment exploitées, à vocation agricole, environ 3.000 hectares.

Guadeloupe.

<i>Structure foncière :</i>	<u>Nombre</u>	<u>Superficie</u>
Propriétés de plus de 100 hectares..	51	41.000 ha.
Propriétés de 50 à 100 hectares.....	510	10.950 ha.
Propriétés de moins de 50 hectares..	23.354	47.000 ha.

Modes d'exploitation :

Le *fermage* n'a jamais existé.

Le *colonat partiaire* représente 500 colons (donc peu pratiqué) pour la banane, avec une superficie moyenne de 0,40 hectare et 8.000 colons pour la canne à sucre, avec une superficie moyenne de 0,75 hectare. Le colon est en réalité un ouvrier agricole fixé sur une propriété en échange d'avantages en nature représentés par la production d'une tenure minuscule. La plupart des colons travaillent comme ouvriers sur d'autres terres.

Utilisation des terres :

Terres labourables : 36.413 hectares ;

Cultures d'arbres : 11.163 hectares ;

Bois et forêts : 67.500 hectares ;

Terres inutilisées, à vocation agricole : 16.500 hectares.

Réunion.

<i>Structure foncière :</i>	Nombre	Superficie
Propriétés de plus de 100 hectares..	98	36.500 ha.
Propriétés de 20 à 100 hectares.....	84	9.400 ha.
Propriétés de moins de 20 hectares..	18.404	39.300 ha.

Modes d'exploitation :

Ils ne peuvent être classés rigoureusement car les petits propriétaires (moins de 1 hectare) sont souvent aussi colons partiaires et occasionnellement ouvriers agricoles.

Le *colonat partiaire* représenterait 20 à 25.000 colons pour les cultures pérennes (canne, géranium et vanille) et 10 à 15.000 colons pour les cultures vivrières. Particulièrement développé dans la région sous le vent (Sud).

Le *faire-valoir direct*, le plus développé dans la région du vent (Nord) où il y a quelques grandes propriétés appartenant à des planteurs ou à des sociétés sucrières. Egalement prépondérant pour la culture du géranium, de la vanille, les cultures vivrières et l'élevage s'exerçant sur de petites propriétés exploitées familialement.

Le *fermage* n'existe pratiquement pas — sauf quelques propriétés louées à des sociétés sucrières (mais sans rapport avec le type usuel du fermage).

La *canne à sucre* est exploitée par 22.000 planteurs, dont 18.000 petits exploitants produisant 45 % environ de la récolte et constituant la main-d'œuvre des moyennes et grosses propriétés.

La loi du 2 août 1961 a eu trois objectifs précis :

— la mise en valeur des terres incultes ou insuffisamment exploitées ;

— la création de nouvelles exploitations agricoles par la limitation des superficies de faire-valoir direct, les surfaces excédentaires étant données en fermage ou métayage ;

— la protection des colons partiaires par une amélioration de leur statut.

Des constatations que nous avons pu faire sur place, il semble résulter que l'application de la réforme ne pose pas de problèmes particuliers en ce qui concerne le colonat partiaire.

Les objectifs du premier point en revanche pourront être partiellement atteints, mais au prix de grandes difficultés tenant essentiellement à une infrastructure déficiente et à la qualité médiocre des terres récupérables.

C'est de la limitation du faire-valoir direct et de la création en conséquence de nouvelles exploitations qu'il faut attendre l'essentiel des effets recherchés.

Cet objectif pourra être atteint, d'une part, au moyen de l'accession à la propriété encouragée et facilitée par l'application dans les Départements d'Outre-Mer tant de la loi foncière du 2 août 1961 dont les décrets d'application ont été récemment publiés, que des deux lois d'orientation agricole. Sur l'impulsion et avec l'aide de la S. A. T. E. C. et du Crédit agricole mutuel (dont nous avons pu, à la Réunion, constater le dynamisme et la hardiesse), un certain nombre d'opérations d'accession à la propriété sont prêtes à être réalisées et n'attendent plus que la signature du décret d'application aux Départements d'Outre-Mer de la loi d'orientation agricole.

D'autre part, la création d'exploitations nouvelles pourra se faire, sans transfert de propriété, par la mise en place et le développement du contrat de fermage, jusqu'ici à peu près inconnu et inappliqué comme ne correspondant pas plus à la concentration excessive des terres qu'au contraire à la multiplicité et à l'exiguïté extrême de certaines exploitations.

Il est, certes, difficile de prévoir dans quelle mesure le contrat de fermage recevra application et quel rôle il pourra jouer dans les relations humaines et dans le développement de l'agriculture dans les Départements d'Outre-Mer.

Cependant il paraît éminemment souhaitable de favoriser cette formule de contrat susceptible de cadrer avec le développement d'exploitations nouvelles et avec l'évolution souhaitée de la structure foncière.

Pour y parvenir il est nécessaire de définir l'instrument juridique de cette formule, en réglementant le statut du fermage dans les Départements d'Outre-Mer.

Sans doute ne s'agit-il nullement de rendre ce contrat obligatoire et de le substituer au colonat partiaire, notamment là où les structures de l'exploitation ou bien les mœurs justifient le maintien du dernier contrat auquel certaines populations peuvent être attachées.

Mais à une époque où tout doit être mis en œuvre pour accroître le produit de la terre et augmenter le niveau de vie d'une population dont la pauvreté est certaine, il est normal de proposer et d'encourager toutes les formules juridiques susceptibles de développer et d'augmenter la mise en valeur et le rendement des sols.

D'autre part, il est indéniable que tout doit être également recherché pour rendre plus indépendante la condition de l'homme, notamment de celui dont les moyens ne permettent pas l'accession à la propriété du sol qu'il cultive. Par suite, l'indépendance du fermier, supérieure à celle du colon partiaire et à celle de l'ouvrier agricole, ne peut qu'être favorisée et la promotion sociale que représente cette indépendance justifierait à elle seule l'encouragement qui doit être apporté à ce mode de tenure.

Les dispositions du projet de loi s'inspirent dans une large mesure du statut du fermage métropolitain codifié dans le livre IV de notre Code rural. Cependant, des modifications ont été apportées par rapport à notre législation métropolitaine et un cadre plus général a été tracé pour tenir compte des différences de conditions économiques et sociales présentées par l'agriculture dans les Départements d'Outre-Mer par rapport à celle de la métropole.

Par ailleurs, le texte proposé a le grand mérite de la concision, de la clarté et de la brièveté.

Ce texte nous est apparu suffisamment souple pour recevoir application dans les divers départements, avec cette précision que dans chacun d'eux un arrêté préfectoral fixera les superficies minima d'exploitation qui seront soumises à ce statut, ce qui permettra une adaptation exacte aux conditions locales, singulièrement différentes d'un département à l'autre.

Enfin, soulignons que ce texte, soumis à l'avis des conseils généraux et des chambres d'agriculture des départements intéressés a reçu l'approbation de ces conseils.

Votre commission a conclu à l'approbation de ce texte sous la seule réserve de quelques amendements de détail qui sont précisés dans le tableau comparatif ci-après et qui tendent à améliorer le projet de loi sans en modifier l'économie générale.

TABLEAU COMPARATIF

Texte du Projet de Loi.

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 a droit à une indemnité d'éviction fixée par le tribunal.

Texte proposé par la Commission.

Art. 5.

Conforme sauf dernière phrase :

Le preneur, s'il subit de ce fait un préjudice, a droit à une indemnité d'éviction fixée par le tribunal.

Observations. — Le texte du Code rural (art. 844) correspondant à cette disposition subordonne l'indemnité accordée au preneur à l'existence d'un préjudice direct et certain. Cette disposition paraît raisonnable et doit être transposée dans cet article. En effet, le preneur peut ne subir aucun préjudice (si, par exemple, il n'exploite pas effectivement la parcelle affectée à la construction).

Texte du Projet de Loi.

Art. 7.

Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code civil, la cession de bail est interdite, sauf accord du bailleur.

Toute cession partielle, toute sous-location et toute attribution en colonat partiaire sont interdites.

Texte proposé par la Commission.

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.

Observations. — Le Code rural (art. 832) interdit expressément les cessions de bail, qui ne sont généralement que prétexte au versement de « dessous de table » au profit du preneur sortant et du bailleur lui-même. Il semble préférable d'éviter ce genre de pratiques qui n'ont pour effet que de rendre plus onéreuse l'installation des jeunes.

Texte du Projet de Loi.

Art. 9.

Lors du renouvellement du bail, à défaut d'accord des parties, le tribunal fixe le prix et les conditions du nouveau bail. Le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de sa sortie du fonds l'exercice par le preneur du droit à indemnité.

Texte proposé par la Commission.

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.

Observations. — 1^{er} alinéa : il paraît excessif de laisser le soin au tribunal de fixer les *conditions* du bail renouvelé. Celles-ci doivent être normalement celles du bail précédent. L'intervention du tribunal, en ce qui concerne les clauses et conditions ne doit intervenir qu'à la demande d'une des parties et pour des raisons sérieuses comme nous proposons de l'indiquer à l'article 8.

2^e alinéa : d'autre part, il n'est pas certain que le preneur ait apporté des améliorations au bien loué : il n'a donc pas forcément droit à une indemnité.

Texte du Projet de Loi.

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. Dans le cas où le bénéficiaire de la reprise se borne à la direction et la surveillance générale de l'exploitation, la profession d'exploitant agricole doit être son activité principale.

Le même droit appartient aux sociétés dont l'objet est principalement agricole et dont les membres 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 ayant atteint l'âge de la majorité 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.

Texte proposé par la Commission.

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.

Conforme.

Observations. — 1^{er} alinéa : la reprise d'une exploitation par un bénéficiaire désireux de ne lui assurer que la direction et la surveillance générale a suscité en métropole de telles difficultés que la proposition de loi actuellement en navette (voir Rapport n° 15 Sénat 1962-1963) a précisément pour but essentiel d'exclure une telle possibilité. Il semble, en conséquence, préférable de ne pas y faire allusion dans ce texte.

2^e alinéa : il semble inutile d'obliger tous les membres d'une société à participer effectivement aux travaux. Le texte actuellement en navette (et, sur ce point précis, l'accord entre les deux Assemblées semble acquis) n'impose cette obligation qu'à ceux qui en assument la direction.

3^e alinéa : il paraît équitable de permettre la reprise par le bailleur seulement au profit d'un descendant majeur, mais aussi d'un descendant mineur émancipé par le mariage, rejoignant ainsi la législation métropolitaine.

Texte du Projet de Loi.

Art. 18.

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 avec soulte, quelle que soit l'importance de cette soulte, de parcelles de terre comprises dans l'exploitation contre d'autres parcelles en vue 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.

Texte proposé par la Commission.

Art. 18.

Conforme.

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 ;*

Conforme.

Observations. — Ce paragraphe, interprété à la lettre, laisse entendre qu'échappent au droit de préemption les échanges avec soulte mais pas les échanges sans soulte, ce qui est manifestement contraire à la logique.

Il semblerait plus équitable d'envisager d'abord le cas d'un échange sans soulte ou avec une soulte faible (n'excédant pas la moitié de la valeur des biens échangés), et ensuite le cas d'un échange, avec soulte, quel que soit le montant de celle-ci, opéré dans le cadre d'une opération de remembrement ou assimilable à une telle opération.

Une disposition analogue figure d'ailleurs dans l'article de la loi complémentaire agricole concernant le droit de préemption des S. A. F. E. R.

Texte du Projet de Loi.

Art. 23.

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.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et ne peuvent s'exercer que sur le quart au plus de la surface totale du fonds loué.

Ils sont soumis à l'agrément préalable du propriétaire. En cas de désaccord entre les parties, l'échange ou la location peut être autorisé par le tribunal.

Texte proposé par la Commission.

Art. 23.

Conforme.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et ne peuvent s'exercer que sur le quart au plus de la surface totale du fonds loué. Ils sont soumis à l'agrément préalable du propriétaire. En cas de désaccord entre les parties, ils peuvent être autorisés par le tribunal.

Observations. — La nouvelle rédaction évite une discordance entre l'alinéa 1^{er} et la première phrase de l'alinéa 3. L'agrément du propriétaire doit être demandé, comme en métropole, pour les échanges seulement mais non pour les locations.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit la dernière phrase du b) de cet article :

Le preneur, s'il subit de ce fait un préjudice, a droit à une indemnité d'éviction fixée par le tribunal.

Art. 7.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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.

Art. 9.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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.

Amendement : A l'alinéa premier supprimer la dernière phrase de l'alinéa.

Amendement : Rédiger comme suit l'alinéa 2 :

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.

Amendement : Rédiger comme suit l'alinéa 3 :

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.

Art. 18.

Amendement : Rédiger comme suit le 2° de cet article :

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 ;

Art. 23.

Amendement : Rédiger comme suit les deux derniers alinéas réunis en un seul :

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et ne peuvent s'exercer que sur le quart au plus de la surface totale du fonds loué. Ils sont soumis à l'agrément préalable du propriétaire. En cas de désaccord entre les parties, ils peuvent être autorisés par le tribunal.

Compte tenu de ces amendements sur lesquels vous serez appelés à vous prononcer au cours de la discussion en séance publique, votre Commission vous propose d'adopter le projet de loi présenté par le Gouvernement et dont le texte est ainsi conçu :

PROJET DE LOI

(Texte présenté par le Gouvernement.)

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.

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 département 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 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 considération 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, la cession de bail est interdite, sauf accord du bailleur.

Toute cession partielle, toute sous-location et toute attribution en colonat partiaire sont interdites.

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 du bail, à défaut d'accord des parties, le tribunal fixe le prix et les conditions du nouveau bail. Le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de sa sortie du fonds l'exercice par le preneur du droit 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. Dans le cas où le bénéficiaire de la reprise se borne à la direction et la surveillance générale de l'exploitation, la profession d'exploitant agricole doit être son activité principale.

Le même droit appartient aux sociétés dont l'objet est principalement agricole et dont les membres 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 ayant atteint l'âge de la majorité 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.

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

Art. 12.

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. 13.

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. 14.

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. 15.

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. 16.

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. 17.

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. 18.

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 avec soulte, quelle que soit l'importance de cette soulte, de parcelles de terre comprises dans l'exploitation contre d'autres parcelles en vue 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. 19.

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. 20.

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. 21.

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. 22.

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. 23.

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.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et ne peuvent s'exercer que sur le quart au plus de la surface totale du fonds loué.

Ils sont soumis à l'agrément préalable du propriétaire. En cas de désaccord entre les parties, l'échange ou la location peut être autorisé par le tribunal.

Art. 24.

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. 25.

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. 26.

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 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.

Art. 27.

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. 28.

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