

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1963-1964

Annexe au procès-verbal de la séance du 10 octobre 1963.

RAPPORT ⁽¹⁾

FAIT

au nom de la COMMISSION MIXTE PARITAIRE (2) chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi tendant à modifier les articles 811, 830-1, 837, 838, 838-1, 842, 843, 844, 845, 846, 861 et 865 du Code rural relatifs aux droits de reprise et de renouvellement en matière de baux ruraux,

Par M. Marcel MOLLE,

Sénateur.

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale par M. Alain Lecornu, député, sous le n° 569.

(2) Cette commission est composée de MM. Raymond Bonnefous, sénateur, président ; Maurice Lemaire, député, vice-président ; Alain Lecornu, député, Marcel Molle, sénateur, rapporteurs ; titulaires : Henri Collette, Bertrand Denis, André Gauthier, Michel Hoguet, Gabriel de Poulpiquet, députés ; Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Marcel Prélot, Joseph Voyant, sénateurs ; suppléants : Henri Baudouin, Raoul Bayou, Antoine Caill, Pierre Godefroy, Constant Lepourry, Alexis Méhaignerie, Jean Risbourg, députés ; Abel-Durand, Octave Bajeux, Jacques Delalande, Jean Geoffroy, Pierre Marclhacy, François Monsarrat, Etienne Rabouin, sénateurs.

Voir les numéros :

Sénat :

1^{re} lecture : 27, 28, 29 et in-8° 40 (1960-1961).

2^e lecture : 252 (1961-1962), 15, 20 et in-8° 28 (1962-1963).

3^e lecture : 227 (1962-1963).

Assemblée nationale :

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

2^e lecture (2^e législ.) : 233, 421 et in-8° 86.

Mesdames, Messieurs,

La Commission mixte paritaire, réunie à la demande du Gouvernement pour proposer un texte commun sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi relative au droit de reprise en matière de baux ruraux, est parvenue, après deux longues séances et des discussions toujours courtoises, mais parfois passionnées, à élaborer un texte transactionnel, fruit de l'esprit de conciliation des uns et des autres.

Ce texte, qui va vous être présenté article par article, est sans doute loin d'être parfait ; cependant, il représente non seulement le meilleur compromis possible entre des thèses parfois divergentes, mais encore un effort constructif pour clarifier la rédaction des articles du Code rural et faciliter ainsi le règlement équitable par les tribunaux paritaires des difficultés qui se produiront dans l'avenir entre bailleurs et preneurs.

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 en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
<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>Le deuxième alinéa de l'article 811 du code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</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 bien 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>Alinéa conforme.</p> <p>Alinéa conforme.</p> <p>« Le propriétaire majeur, ou mineur émancipé de plein droit par le mariage, peut également reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale, en vue de l'exploiter personnellement dans les conditions susvisées, si le bail a été consenti par le tuteur au cours de la minorité.</p>	<p>Le deuxième alinéa de l'article 811 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</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 bien 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>« Le propriétaire majeur, ou mineur émancipé de plein droit par le mariage, peut également reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale, en vue de l'exploiter personnellement dans les conditions susvisées, si le bail a été consenti ou renouvelé au cours de la minorité, par le représentant légal du mineur.</p>
	<p>« Le propriétaire qui entend exercer la reprise prévue par le présent article doit notifier congé au pre-</p>	<p>Alinéa conforme.</p>	<p>« Le propriétaire qui entend exercer la reprise prévue par le présent article doit notifier congé au pre-</p>

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire,
<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>neur, dix-huit mois au moins avant l'expiration de la période triennale, dans les formes prescrites par l'article 838.</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> <p>(Voir article premier ter A.)</p>	<p>Alinéa conforme.</p> <p>« En cas de mutation de la propriété au profit des descendants du bailleur, ceux-ci continuent à bénéficier, en cours de bail, de la clause de reprise triennale. »</p>	<p>neur, dix-huit mois au moins avant l'expiration de la période triennale, dans les formes prescrites par l'article 838.</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> <p>« En cas de mutation de la propriété au profit des descendants du bailleur, ceux-ci continuent à bénéficier, en cours de bail, de la clause de reprise triennale. »</p>

Observations. — L'Assemblée Nationale a adopté cet article en deuxième lecture dans la rédaction adoptée par le Sénat, mais en y ajoutant deux alinéas supplémentaires.

L'un d'eux, qui constitue le troisième alinéa de l'article 811 du Code rural, permet au mineur d'exercer la reprise triennale si le bail est consenti par le tuteur au cours de la minorité.

La commission mixte paritaire a approuvé ce texte, mais en y apportant deux précisions pour viser, d'une part, le cas où le bail a été renouvelé au cours de la minorité et, d'autre part, le cas où le mineur est représenté non par un tuteur mais par l'un de ses père et mère ayant la qualité d'administrateur légal.

L'autre alinéa ajouté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture tend à reprendre sous une autre forme l'article 838-1 adopté par le Sénat et portant possibilité pour les descendants du bailleur de bénéficier de la clause de reprise triennale lorsqu'ils deviennent eux-mêmes propriétaires, par exemple par suite d'un décès.

La commission mixte paritaire a adopté cette rédaction, qu'elle a jugée plus simple et plus claire que le texte initial.

Article premier A.

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

Texte actuel du Code rural.

(Trois derniers alinéas de l'article 844) :

« 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 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 Reconstruction entendu.

(Loi n° 62-933 du 8 août 1962.) « Une indemnité est due au preneur lorsque celui-ci, du fait de la reprise

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.

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

« 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 être exercé à tout moment sur les parcelles nécessaires au développement des agglomérations existantes lorsqu'un avis favorable a été donné préalablement par la commission consultative des baux ruraux, le directeur des services départementaux du Ministère de la Construction entendu.

« Une indemnité est due au preneur lorsque celui-ci, du fait de la reprise exer-

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.

Alinéa conforme.

« Si le bien loué est inclus en tout ou partie dans le périmètre d'agglomération défini par un plan d'urbanisme *approuvé*, la résiliation peut être demandée à tout moment par le propriétaire sur les parcelles dont la destination doit être changée.

Alinéa conforme.

« Une indemnité est due au preneur sortant, à raison du préjudice qu'il subit du

Texte proposé par la Commission mixte paritaire.

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

« La résiliation peut être demandée à tout moment par le propriétaire sur les parcelles dont la destination doit être changée, si le bien loué est inclus en tout ou en partie dans le périmètre d'agglomération défini par un plan d'urbanisme *rendu public ou soumis à enquête publique*.

« En l'absence d'un plan d'urbanisme, le droit de résiliation du propriétaire peut être exercé à tout moment sur les parcelles nécessaires au développement des agglomérations existantes lorsqu'un avis favorable a été donné préalablement par la commission consultative des baux ruraux, le directeur des services départementaux du Ministère de la Construction entendu.

« Une indemnité est due au preneur sortant, à raison du préjudice qu'il subit du

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
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. »	cée conformément aux deux alinéas précédents, <i>subit un préjudice direct et certain.</i> A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée par le tribunal paritaire. »	<i>fait de la résiliation prononcée conformément aux deux alinéas précédents.</i> A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée par le tribunal paritaire. »	fait de la résiliation prononcée conformément aux deux alinéas précédents. A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée par le tribunal paritaire. <i>Le preneur restera en place jusqu'à la fin de l'année culturale au cours de laquelle aura été payée l'indemnité.</i> »

Observations. — La Commission mixte paritaire a modifié le premier alinéa de cet article afin de permettre la reprise de parcelles incluses dans un plan d'urbanisme rendu public ou soumis à une enquête publique.

En effet, pour les plans de détail et les plans sommaires, le début de l'enquête publique paraît le moment le plus favorable pour entamer la procédure de résiliation, le périmètre d'agglomération étant déjà défini. En ce qui concerne les plans directeurs, il convient de se référer au moment où le plan est rendu public, car la procédure d'élaboration comprend une phase qui n'existe pas dans l'élaboration des plans de détail : après consultation et clôture de la conférence entre services et avant l'enquête publique, le plan doit être publié. En se référant à ce moment de la procédure, il est possible d'accélérer la procédure de résiliation et d'affecter ainsi plus rapidement à la construction les terrains situés dans le périmètre à urbaniser.

Toutefois, si le but poursuivi par la Commission mixte paritaire a été avant tout de permettre d'affecter sans délai des terrains à la construction, elle n'a pas perdu de vue les intérêts légitimes du preneur et a prévu qu'il ne pourrait être contraint de quitter les lieux qu'à la fin de l'année culturale en cours lors du paiement de son indemnité.

Article premier bis : article conforme.

Article premier ter.

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

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
« 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. »	L'article 838 du code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes : « Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, <i>par lettre recommandée avec demande d'avis de réception</i> 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 nom, prénoms, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires possibles ; — reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article 841.	Alinéa conforme. « Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire. » Alinéas conformes.	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 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 nom, prénoms, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires possibles, <i>ainsi que l'habitation que le bénéficiaire devra occuper après la reprise, si celui-ci n'envisage pas d'habiter les bâtiments du bien repris ;</i> « — reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article 841. « La nullité ne sera toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatées ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur.

Texte actuel du Code rural.

Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture.

Texte proposé
par la Commission mixte
paritaire.

« Aucun bénéficiaire ne peut être substitué à celui ou à ceux dénommés dans le congé, à moins que, par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions prévues par l'article 845. Dans ce cas, il peut leur être substitué un ascendant ou un descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage.

« L'acquéreur à titre onéreux d'un bien rural ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise.

« A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du

« Le fait pour le preneur de ne pas avoir contesté le congé dans les délais prévus à l'article 841 ne peut être regardé comme relevant le bailleur de la nullité encourue en cas d'absence dans le congé d'une ou des mentions ci-dessus indiquées.

« Aucun bénéficiaire ne peut être substitué à celui ou à ceux dénommés dans le congé, à moins que, par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions prévues par l'article 845. Dans ce cas, s'il s'agit d'une demande de reprise pour l'installation d'un descendant il peut être substitué au bénéficiaire empêché soit son conjoint, soit un autre descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage.

« S'il s'agit d'une demande de reprise personnelle du bailleur, il peut lui être substitué soit son conjoint, soit l'un de ses descendants majeur ou mineur émancipé par le mariage. »

Alinéa 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

(Alinéa supprimé, voir article premier ter B.)

« Aucun bénéficiaire ne peut être substitué à celui ou à ceux dénommés dans le congé, à moins que, par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions prévues par l'article 845. Dans ce cas :

« — s'il s'agit d'une demande de reprise pour l'installation d'un descendant, il peut lui être substitué soit son conjoint, soit un autre descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage ;

« — s'il s'agit d'une demande de reprise personnelle du bailleur, ce dernier peut se substituer soit son conjoint, soit l'un de ses descendants majeur ou mineur émancipé par le mariage.

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

« L'acquéreur à titre onéreux d'un bien rural ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise.

« A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du

A défaut de congé, il s'opère un nouveau bail dont la durée est de neuf ans.

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
—	bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord amiable, le prix est fixé par le tribunal paritaire conformément à l'article 812 ci-dessus. »	bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord <i>entre les parties</i> , le tribunal paritaire fixe le prix <i>et les conditions contestées</i> du nouveau bail ; le prix est établi conformément à l'article 812 ci-dessus. »	bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix <i>et statue sur les clauses</i> et conditions contestées du nouveau bail ; le prix est établi conformément à l'article 812 ci-dessus. »

Observations. — Outre quelques rectifications de forme, la commission mixte paritaire a apporté à cet article trois modifications.

Tout d'abord, il a été décidé d'ajouter aux mentions que doit comporter le congé l'indication de l'habitation que le bénéficiaire envisage d'occuper, s'il ne compte pas s'installer dans les bâtiments du bien repris, afin de permettre au preneur de contester éventuellement sur ce point, s'il l'estime nécessaire, la validité du congé.

D'autre part, il a paru nécessaire de spécifier que, en cas d'absence ou d'inexactitude d'une des mentions prévues, le congé ne serait nul que si cette irrégularité a été de nature à induire en erreur le preneur. Une modification corrélatrice a été apportée à l'article 841 du Code rural pour préciser que, dans ce dernier cas, aucune forclusion ne pourrait être opposée.

Enfin, l'alinéa relatif au changement de bénéficiaire du congé, remanié en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale, dont le texte faisait une distinction entre la reprise pour installer un descendant et la reprise pour le compte du propriétaire lui-même, a été modifié pour permettre, en cas de décès du bailleur, à son héritier de se substituer à lui ; cette notion d'héritier, qui figurait dans le texte adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale, n'a pas été admise par le Sénat en deuxième lecture, mais il s'agissait alors de l'héritier du bénéficiaire du congé, qui pouvait être totalement étranger au bailleur ; dans le cas présent, il s'agit bien de l'héritier du bailleur, donc du nouveau propriétaire, qui a les mêmes droits que son auteur. Il convient de noter, au surplus, qu'il n'y a là aucun risque de fraude, puisque ce texte ne peut jouer qu'en cas de décès du bailleur et qu'en outre l'héritier doit lui-même remplir les conditions exigées à l'article 845.

Article premier ter A.

(Adjonction d'un article 838-1 dans le Code rural.)

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
<hr/>	<p>Il est inséré dans le code rural, après l'article 838, un article 838-1 ainsi rédigé :</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Article supprimé. (Cf. article premier, dernier alinéa.)</p>	<p>Article supprimé. (Cf. article premier, dernier alinéa.)</p>

Observation. — Le problème que tendait à résoudre cet article est réglé par le dernier alinéa de l'article premier.

Article premier ter B (nouveau).

(Modification du premier alinéa de l'article 841 du Code rural.)

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
<p>Le congé peut être déferé par le preneur au tribunal paritaire cantonal dans un délai de quatre mois à dater de sa réception ou de l'affichage de la composition du tribunal paritaire compétent, sous peine de forclusion.</p>	<hr/>	<hr/>	<p>Le premier alinéa de l'article 841 du Code rural est ainsi complété :</p> <p>« Cette forclusion ne sera pas encourue si le congé est donné hors délai ou s'il ne comporte pas les mentions exigées à peine de nullité par l'article 838. »</p>

Observation. — Cet article, ajouté pour coordination avec l'article premier *ter*, a pour objet de préciser, à l'article 841 du Code rural, qu'aucune forclusion ne peut être encourue par le preneur qui n'a pas contesté un congé reçu hors délai, ou frappé de nullité en vertu des dispositions de l'article 838 du Code rural.

Article premier quater : article conforme.

Article premier quinquies : article conforme.

Article premier sexies : article conforme.

Article 2.

(Modification de l'article 845 du Code rural et création d'un article 845-1.)

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
<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 coopération 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 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</p>	<p>L'article 845 du Code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« 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.</p> <p>« Si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien, la reprise ne pourra être accordée que sous réserve de l'application des dispositions du titre VII du Livre premier du présent Code, relatif aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles. <i>Toutefois, la reprise ne pourra être considérée comme entraînant un cumul lorsque les</i></p>	<p>Alinéas sans modification.</p> <p>Si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien la reprise ne pourra être accordée que sous réserve de l'application des dispositions du titre VII du Livre Premier du présent Code relatif aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles.</p>	<p>I. — L'article 845 du Code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« 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.</p> <p>« Si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien, la reprise ne pourra être accordée que sous réserve de l'application des dispositions du titre VII du Livre Premier du présent Code, relatif aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles.</p>

Texte actuel du Code rural.

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 exer-

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.

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 n° 60-808 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.

(Cf. alinéa précédent *in fine*.)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.

« Le bénéficiaire de la reprise devra exercer, à titre principal, la profession d'agriculteur et exploiter le fonds repris, d'une manière effective et permanente, en participant aux travaux sur les lieux pendant au moins neuf ans. La direction et la surveillance de l'exploitation ne peuvent être considérées à elles seules comme répondant à ces conditions. Il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir.

« Le droit de reprise ne pourra être exercé au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf s'il s'agit d'une exploitation ayant une superficie au plus égale à la moitié de celle fixée en application du troisième alinéa de l'article 188-3 du présent Code.

« Le bénéficiaire de la reprise devra occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris. Il pourra être délié de cette obligation soit par voie amiable, soit par décision judiciaire, à condition d'occuper une habitation située

Texte proposé par la Commission mixte paritaire.

« Le bénéficiaire de la reprise devra, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans. Il ne pourra se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et devra participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il devra posséder le cheptel et le matériel nécessaires, ou à défaut, les moyens de les acquérir.

Supprimé (cf. art. 845-1 ci-dessous).

« Le bénéficiaire de la reprise devra occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe.

Texte actuel du Code rural.

**Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture.**

**Texte proposé
par la Commission mixte
paritaire.**

cé qu'après décision du tribunal paritaire et seulement si le demandeur est en mesure d'assurer l'exploitation directe dans les conditions fixées au premier alinéa, 1°, du présent article.

Le congé ne peut être validé 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.

« 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. »

à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe.

« Les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur des biens apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Cette condition n'est pas exigée des groupements d'exploitation en commun ni des sociétés constituées entre membres d'une même famille pour mettre fin à l'indivision. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des alinéas précédents par un ou plusieurs des membres des sociétés visées au présent alinéa.

« Sans préjudice des dispositions de l'article 844, le bailleur ne peut reprendre une partie des biens qu'il a loués si cette reprise partielle est de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur.

« Par dérogation aux conditions prévues au présent article et après avis motivé de la Commission prévue à l'article 7 de la

« Les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur des biens apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Cette condition n'est pas exigée des groupements d'exploitation en commun ni des sociétés constituées entre membres d'une même famille pour mettre fin à l'indivision. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des alinéas précédents par un ou plusieurs des membres des sociétés visées au présent alinéa.

« Sans préjudice des dispositions de l'article 844, le bailleur ne peut reprendre une partie des biens constituant l'exploitation du preneur si cette reprise est de nature à compromettre gravement l'équilibre économique de cette exploitation.

Texte actuel du Code rural.

Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture.

Texte proposé
par la Commission mixte
paritaire.

loi du 5 août 1960 d'orientation agricole, le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour une partie seulement des biens qu'il a loués si l'exercice de ce droit a pour objet d'agrandir une autre exploitation également affermée par lui et sans que l'équilibre économique de l'exploitation ainsi réduite en soit gravement compromis.

« Dans les cas prévus aux deux alinéas ci-dessus, le preneur a la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail. »

(Cf. article 845 ci-dessus.)

« Dans le cas prévu à l'alinéa ci-dessus, le preneur a la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

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

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

« Pendant un délai de cinq ans, à dater de la publication de la loi n° du
du
le tribunal paritaire pourra, en fonction des intérêts en présence, refuser la reprise demandée au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieil-

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
			<p>lesse des exploitants agricoles et n'ayant, à cette date, jamais exercé la profession agricole ou ne possédant pas une compétence technique l'habilitant à exercer cette profession, sauf s'il s'agit d'une exploitation ayant une superficie au plus égale au tiers de celle fixée en application de l'article 7 de la loi d'orientation agricole n° 60-808 du 5 août 1960.</p> <p>« A titre transitoire et en attendant la fixation des surfaces prévues à l'article 7 de la loi d'orientation agricole, la superficie ci-dessus visée sera au plus égale à la moitié de celle fixée en application du 3° alinéa de l'article 188-3 du présent Code. »</p>

Observations. — Cet article-clé de la proposition de loi a fait l'objet de très longs débats devant la Commission mixte paritaire et nécessite un commentaire alinéa par alinéa.

I. — ARTICLE 845 DU CODE RURAL

1^{er} alinéa : Cet alinéa adopté dans un même texte par les deux Assemblées n'a pas été modifié.

2^e alinéa : Cet alinéa fait référence à la réglementation des cumuls et réunions d'exploitations agricoles.

Le Sénat, sur proposition de sa Commission des Lois y avait ajouté deux exceptions importantes :

La première d'entre elles envisageait le cas où 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. Le Sénat avait voulu éviter toutes difficultés au propriétaire d'une petite exploitation qui désire l'agrandir en reprenant une part de ses biens.

La deuxième exception concernait le cas d'une reprise par le bailleur de la totalité de ses terres et immeubles loués à un

fermier, lui-même exploitant d'autres biens que ceux faisant l'objet du bail. En effet, le cas où un fermier a plusieurs bailleurs est très fréquent et le fermier arrive ainsi à obtenir une exploitation viable. Le Sénat a estimé que cet état de fait ne pouvait en rien concerner les liens entre un bailleur donné et son preneur en vertu de l'adage juridique bien connu *res inter alios acta...*

La commission mixte paritaire s'est finalement rangée à l'avis de l'Assemblée Nationale qui avait repoussé ces dispositions afin de ne pas ouvrir des brèches importantes dans une législation récemment remaniée par le Parlement.

3^e alinéa : C'est sur ce point que la recherche d'un compromis a été la plus délicate.

Si l'ensemble de la Commission a été d'avis qu'il fallait mettre un terme aux reprises abusives et, pour ce faire, obtenir une modification de la jurisprudence en cours, les opinions divergeaient sur les moyens d'atteindre ce but.

Certains membres de la commission pensaient que le texte adopté par l'Assemblée Nationale et précisant que « le bénéficiaire de la reprise devait exercer à titre principal la profession d'agriculteur », constituait l'élément essentiel du texte en discussion.

A l'inverse, la majorité de la commission a estimé que cette disposition pouvait donner lieu à un contentieux considérable et à des difficultés d'application certaines. Il semble en effet qu'un tel texte eût pu donner lieu à interprétations les plus diverses selon qu'on examine la profession principale, selon le critère des revenus les plus importants, celui du temps consacré à l'agriculture et à d'autres activités ou bien encore celui du régime social auquel l'intéressé est affilié.

Aussi la majorité de la commission — par 12 voix contre une et une abstention — a-t-elle préféré, sur proposition de MM. Prélot, Molle et Hoguet, définir avec précision ce qu'elle entendait par « exploitation personnelle effective et permanente », notion qui existait dans le texte actuel mais qui avait été trop libéralement interprétée par la jurisprudence.

Selon celle-ci, l'article 845 posait « comme seules conditions à l'exercice du droit de reprise, que le bailleur soit en état d'exploiter personnellement d'une manière effective et permanente le fonds repris, c'est-à-dire qu'il ait l'aptitude physique, intellectuelle, matérielle et pécuniaire à l'exploitation et la volonté de demeurer

un exploitant réel pendant une durée d'au moins neuf années ». Mais la Cour de Cassation a estimé « qu'un simple travail de surveillance et de direction suffisait au vœu de la loi pour faire admettre la reprise », et ainsi, en est arrivée à admettre celle-ci dans des cas que n'aurait certainement pas admis le législateur de 1946 et le texte proposé par votre Commission mixte doit mettre fin à une telle situation.

Le texte proposé devait également tenir compte d'une part de l'infinie variété des situations régionales et d'autre part du fait que les conditions imposées, en vertu de l'article 837 adopté conforme par les deux Assemblées, au bénéficiaire de la reprise s'imposaient également au preneur.

C'est pourquoi la Commission a, sur proposition de MM. Collette, Hoguet et Lemaire, subordonné aux « usages de la région » et à « l'importance de l'exploitation » la « participation aux travaux sur les lieux, effective et permanente ». Cette participation est évidemment très différente selon qu'on se trouve dans une exploitation de 200 hectares de grande culture ou dans une exploitation de 20 hectares de polyculture.

En fait et compte tenu de l'observation précédente, la Commission a voulu que le bénéficiaire de la reprise — comme le fermier renouvelant son bail — *soit véritablement un agriculteur* et qu'il ait l'intention de le demeurer pendant neuf ans au moins.

4^e alinéa : Sur ce point, l'Assemblée Nationale avait maintenu sa position en exigeant un accord du preneur ou l'intervention du tribunal lorsque le bénéficiaire de la reprise désire habiter, non les bâtiments d'habitation du bien repris, mais une autre habitation située à proximité. Cette intervention du tribunal, justifiée avec le texte actuel, qui ne définit pas les caractères que doit avoir l'habitation du bénéficiaire lorsque ce dernier n'habite pas les bâtiments du bien repris, n'avait plus d'objet dans le texte voté par l'Assemblée Nationale, qui faisait pratiquement disparaître tout pouvoir d'appréciation du tribunal.

La Commission mixte a estimé de meilleure technique législative d'aligner cette condition sur les autres et de ne saisir le tribunal que si le preneur conteste qu'elle soit remplie. Toutefois, afin que le preneur puisse être en mesure de présenter sa contestation en temps utile, il a semblé nécessaire de l'avertir et de compléter, en conséquence, l'article 838.

5° *alinéa* : Pour cet alinéa, concernant le droit de reprise des personnes morales, la Commission mixte s'est ralliée au texte adopté par l'Assemblée Nationale dans sa deuxième lecture.

6° *alinéa* : Sur proposition de MM. Bajeux et Hoguet, la Commission mixte paritaire a adopté une rédaction nouvelle de cet alinéa qui ne visait, dans le texte des deux Assemblées, que la reprise par un même bailleur d'une partie du bien loué à un même fermier. Or, dans bien des régions, un même fermier tient son exploitation de plusieurs bailleurs et il est fréquent de rencontrer des fermes de 15 et 20 hectares constituées par des locations consenties par une vingtaine — ou plus — de bailleurs différents.

La rédaction proposée a donc pour but de limiter les reprises partielles d'une exploitation, aussi bien dans le cas d'un fermier n'ayant qu'un seul bailleur ne reprenant qu'une partie de son bien, que dans le cas où le fermier a plusieurs bailleurs, l'un de ceux-ci reprenant tout ou partie de son bien, si la reprise envisagée est de nature à compromettre *gravement* l'équilibre économique de l'exploitation considérée.

*
* *

Après cet alinéa sur les reprises partielles, l'Assemblée Nationale avait adopté, à la demande du Gouvernement, un alinéa permettant la reprise partielle sans conditions lorsqu'elle avait pour objet d'agrandir une autre exploitation affermée par le bailleur sans compromettre gravement l'équilibre économique de l'exploitation ainsi réduite. Ce droit ne pouvait être exercé qu'après avis motivé de la Commission départementale des structures.

Votre Commission mixte paritaire n'a pas cru devoir retenir cette disposition qui lui a semblé trop délicate d'application et susceptible de nombre de difficultés tant entre bailleurs que preneurs qu'au sein de la Commission.

Il a paru, en outre, difficile de prévoir l'ingérence de cette Commission dans une procédure judiciaire, alors que son rôle est de donner des avis au Préfet.

*
* *

7° *alinéa* : Ce dernier alinéa n'était qu'une conséquence des deux alinéas précédents existant dans le texte de l'Assemblée Nationale : il permet au preneur de demander la résiliation du bail lorsque son exploitation a fait l'objet d'une reprise partielle.

La Commission mixte a adopté cet alinéa, sous réserve d'une modification de forme tenant compte de la suppression de l'un des deux alinéas relatifs à la reprise partielle.

8° *alinéa* : Sur proposition de M. Collette, la Commission mixte paritaire a cru devoir envisager un cas de reprise non prévu dans les textes adoptés précédemment par les deux Assemblées : celui concernant les propriétaires de carrières.

En effet, l'expansion économique et démographique française de ces dernières années s'accompagne d'une augmentation considérable du nombre de travaux publics d'infrastructure, de chantiers industriels et de logements.

Ce développement impressionnant de la construction industrielle et sociale pose des problèmes de recherche de terrains à bâtir et place dans le même temps les entrepreneurs d'exploitation de carrières devant une très forte augmentation de consommation de matériaux malgré une très sérieuse concurrence européenne.

Ces entrepreneurs traditionnellement propriétaires de terrains qu'ils laissent en réserve sont progressivement contraints de mettre en exploitation un nombre de plus en plus important de ces derniers pour répondre à la demande.

Dans l'intérêt de tous, il convient de rendre possible le développement de l'exploitation des carrières en facilitant le droit de reprise des entrepreneurs sur les terrains dont ils sont propriétaires.

Il n'est toutefois pas question d'ignorer le droit légitime des agriculteurs à exploiter normalement leurs terres. Aussi le droit de résiliation devra-t-il être étroitement contrôlé et justifié par une exploitation industrielle réelle.

II. — ARTICLE 845-1 DU CODE RURAL

L'Assemblée Nationale avait adopté, à la demande du Gouvernement et de sa Commission de la production et des échanges, dans son article 845, un alinéa instituant une limite d'âge au-delà de laquelle le droit de reprise ne pouvait plus être exercé, sauf s'il portait sur une exploitation de subsistance.

La Commission de l'Assemblée a estimé, en effet, que ce n'est pas au moment où le Parlement et le Gouvernement cherchent à favoriser le rajeunissement de la population active agricole, en créant le F. A. S. A. S. A. et en accordant des indemnités pour les agriculteurs ayant soixante-cinq ans qui quittent volontairement leur exploitation, que l'on doit autoriser des bailleurs ayant dépassé cet âge à venir se réinstaller à la terre.

Le rapporteur de l'Assemblée a fait observer que, si une telle disposition pouvait paraître choquante eu égard au droit de propriété ou eu égard aux thèses de M. Sauvy sur la prolongation de l'âge d'activité, elle ne répondait pas moins à une nécessité économique évidente : faciliter l'installation des jeunes.

Le Sénat n'avait pas retenu cette idée au cours de sa deuxième lecture et paraissait hostile à son principe même.

Dans un but de conciliation, la Commission mixte paritaire a estimé qu'il était possible de retenir la notion énoncée par l'Assemblée, mais en lui donnant d'une part le même caractère transitoire qu'au F. A. S. A. S. A. et d'autre part en lui apportant certaines atténuations.

Elle a d'abord jugé souhaitable de n'appliquer cette disposition qu'aux personnes n'ayant jamais exercé la profession agricole ou n'ayant pas les compétences techniques nécessaires ; ce dernier membre de phrase, dû à l'initiative de M. Prélot, a pour but de permettre la reprise à ceux qui, avant l'âge de 65 ans, ont exercé un métier les prédisposant à celui d'agriculteur comme par exemple les ingénieurs agronomes, les vulgarisateurs ou les enseignants agricoles.

Elle a, d'autre part, accordé au tribunal paritaire un pouvoir d'appréciation. Il pourra, en conséquence, accorder ou refuser la reprise en fonction des intérêts respectifs des parties en présence. Enfin, il a paru préférable, pour la fixation de la superficie qu'une personne de plus de 65 ans pourra reprendre,

de prendre comme maximum le tiers de la superficie fixée en application de l'article 7 de la loi d'orientation agricole, la référence, adoptée par l'Assemblée, à la superficie fixée par le troisième alinéa de l'article 188-3 n'étant retenue qu'à titre transitoire. La Commission a craint en effet que cette dernière référence ne fausse en partie l'application de la législation des cumuls dont cette superficie constitue la limite minimum.

Enfin, s'agissant pour l'ensemble d'une mesure transitoire, la Commission n'a pas cru devoir maintenir cette disposition dans le corps de l'article 845. Mais, au lieu d'en faire — comme la bonne règle législative l'eût voulu — un article indépendant non codifié, la Commission suggère dans un souci de commodité, d'insérer cette disposition dans le Code immédiatement après l'article 845.

Article 2 A.

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

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
<p>Le début de l'article 846 du Code rural est modifié comme suit :</p> <p>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^o, de l'article 845, soit que le propriétaire n'a exercé la reprise 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.</p>	<p>Le début de l'article 846 du Code rural est modifié comme suit :</p> <p>« Au cas où il viendrait à être établi que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues à l'article 845, ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment s'il vend le bien, le donne à ferme, ou pratique, <i>sauf dans des circonstances exceptionnelles</i>, la vente annuelle réitérée de la récolte sur pied d'herbe ou de foin, le preneur a droit... » (le reste sans changement.)</p>	<p>Le début de l'article 846 du Code rural est modifié comme suit :</p> <p>« Au cas où il viendrait à être établi que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues à l'article 845, ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment s'il vend le bien, le donne à ferme, ou pratique la vente de la récolte sur pied d'herbe ou de foin, le preneur a droit... » (le reste sans changement.)</p>	<p>Le début de l'article 846 du Code rural est modifié comme suit :</p> <p>« Au cas où il viendrait à être établi que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues à l'article 845, ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment s'il vend le bien, le donne à ferme, ou pratique habituellement la vente de la récolte sur pied d'herbe ou de foin, le preneur a droit... » (le reste sans changement.)</p>

Observations. — La rédaction adoptée par le Sénat tendait à préciser que, sauf dans des circonstances exceptionnelles, la vente annuelle réitérée de la récolte sur pied d'herbe ou de foin ne saurait être considérée comme une exploitation personnelle par le bénéficiaire d'une reprise.

Plus restrictif, le texte de l'Assemblée Nationale supprime les mots « annuelle réitérée » et le membre de phrase « sauf dans des circonstances exceptionnelles ».

La commission mixte paritaire a craint que l'application littérale de ce texte ne conduise à obliger le propriétaire, ayant exercé le droit de reprise, à laisser pourrir sur pied sa récolte, si pour une raison ou pour une autre, par exemple en cas de disparition de son troupeau à la suite d'une épizootie, il ne l'utilise pas lui-même.

Il lui a en conséquence paru opportun, après le mot « pratique » d'insérer le mot « habituellement », afin de préciser que c'est bien la pratique habituelle de la vente d'herbe sur pied qui doit être sanctionnée, et non la pratique occasionnelle d'une telle vente.

Article 2 B : Article conforme.

Article 2 bis.

(Modification du 3^e alinéa de l'article 861 du Code rural.)

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
<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</p>	<p>Le dernier alinéa de l'article 861 du Code rural est modifié comme suit : « 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</p>	<p>Le dernier alinéa de l'article 861 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes : « Les baux du domaine de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions du présent titre. Toutefois, le preneur ne</p>	<p>Le dernier alinéa de l'article 861 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes : « Les baux du domaine de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions du présent titre. Toutefois, le preneur ne</p>

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
<p>biens loués seront utilisés pour les besoins d'un service public ou affectés à la poursuite d'intérêt général poursuivie par ces personnes morales.</p>	<p>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. »</p>	<p><i>peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.</i></p> <p>« 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.</p> <p>« Enfin, le bail peut à tout moment être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité, à raison du préjudice qu'il subit. »</p>	<p>peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.</p> <p>« 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.</p> <p>« Enfin, le bail peut à tout moment être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité, à raison du préjudice qu'il subit. »</p>

Observations. — La commission mixte paritaire a adopté cet article relatif aux baux du domaine de l'Etat et des autres collectivités publiques dans la rédaction adoptée par l'Assemblée Nationale.

Article 2 ter.

(Modification de l'article 862 et abrogation des articles 863 et 865 du Code rural.)

Texte actuel du Code rural.	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.	Texte proposé par la Commission mixte paritaire.
<p>Art. 862. — Tout bail à colonat partiaire doit être converti en bail ferme si le propriétaire ou le colon fait la demande.</p>	<p><i>L'article 865 du Code rural est ainsi rédigé :</i> « Une demande de conversion ne peut être considérée comme une rup-</p>	<p>« I. — L'article 862 du Code rural est ainsi rédigé : « Tout bail à colonat partiaire peut être converti en bail à ferme</p>

Texte actuel du Code rural.

La conversion ne peut être demandée dans les formes prévues à l'article suivant qu'à l'expiration de chaque période triennale. La demande doit être présentée un an avant la fin de la période triennale.

Bénéficient également de la faculté de conversion tous les preneurs à fin de bail.

Art. 863. — La demande de conversion est régulièrement faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier au choix du demandeur.

Art. 865. — Sauf le cas de résiliation judiciaire, le bailleur ne peut refuser la conversion que s'il reprend l'exploitation dans les conditions prévues à l'article 845.

Dans ce cas, la reprise du fonds ne sera effective qu'à compter de l'expiration du bail en cours ou, si la demande de conversion a été formulée dans les délais prescrits par l'article 862 avant la fin de la première période triennale, à l'expiration de la seconde période triennale.

Dans toute la période intermédiaire entre la date de la demande de conversion et la date de la reprise, les rapports entre les parties restent réglés par le contrat de métayage en cours.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.

ture de contrat. Une demande de reprise ne peut être opposée à une demande de conversion. »

Texte proposé par la Commission mixte paritaire.

à l'expiration du bail ou de chaque période triennale si le propriétaire ou le preneur en a fait la demande par acte extrajudiciaire au moins dix-huit mois auparavant.

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

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

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

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

« 3° Lorsque le métayer est propriétaire de plus des deux tiers du cheptel et du matériel ;

« 4° Lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties ne peut être assurée.

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

Observations. — Cet article, ajouté en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale, tend à interdire la reprise sur demande de conversion du métayage en fermage. Il n'est pas douteux que ce seul moyen de riposte accordé au bailleur par la législation actuelle pour faire échec à une demande de conversion soit extrêmement mal adapté aux circonstances.

Alors même que la demande de conversion du preneur peut être parfaitement justifiée, par exemple par le refus du bailleur de participer aux investissements indispensables, le propriétaire peut se trouver dans les conditions prévues à l'article 845 et exercer la reprise. Au contraire, dans le cas d'une demande de conversion du preneur intervenant dans des conditions différentes,

par exemple à la suite de gros investissements du bailleur en cheptel et en matériel, le propriétaire peut ne pas remplir les conditions prévues à l'article 845, et doit subir la conversion.

Réciproquement, la conversion peut également être abusive de la part du propriétaire, par exemple à un moment où le preneur est en difficulté par suite de mauvaises récoltes

La conversion du métayage en fermage est un acte grave, exceptionnel en droit français. Elle a pour effet de bouleverser un contrat librement consenti entre deux parties. Elle doit, en conséquence, être entourée de toutes les garanties.

C'est pourquoi, tout en acceptant dans son principe le texte voté par l'Assemblée Nationale, la commission mixte paritaire a jugé nécessaire d'organiser un contrôle judiciaire et d'habiliter le tribunal paritaire à apprécier si la conversion est ou non justifiée, ce qui semble être le cas lorsque le bailleur n'entretient pas les bâtiments, ou ne participe pas aux investissements en proportion de sa part dans les bénéfices, lorsque le métayer est propriétaire de plus des 2/3 du cheptel vif et mort, ou enfin lorsque la constante collaboration personnelle entre bailleur et preneur, qui constitue la caractéristique essentielle du métayage, ne peut être assurée, notamment parce que le bailleur ne vient jamais sur les lieux et abandonne la gestion de ses intérêts à un mandataire, à moins que ce dernier ne soit son fils ou l'un de ses proches parents.

En la forme, il a paru préférable de regrouper dans le seul article 862 les dispositions des articles 862, 863 et 865.

Article 3 (dispositions transitoires).

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.

Texte proposé par la Commission mixte paritaire.

Les dispositions nouvelles des articles 811 (dernier alinéa), 830-1, 837, 838 (avant-dernier alinéa), 838-1, 845, 846 et 861 du Code rural sont applicables aux baux et aux instances en cours. En outre, dans les instances en cours, aucune forclusion ne pourra être opposée au preneur lorsque le congé n'a pas mentionné expressément les motifs allégués par le propriétaire.

Les dispositions nouvelles des articles 811 (3^e, 5^e et 6^e alinéas), 830-1, 837, 838 (avant-dernier alinéa), 838-1, 845, 846 et 861 du Code rural sont applicables aux baux et aux instances en cours *pour lesquelles n'est pas intervenue une décision judiciaire irrévocablement jugée*. En outre, dans les instances en cours, aucune forclusion ne pourra être opposée au preneur lorsque le congé n'a pas mentionné expressément les motifs allégués par le propriétaire.

Les dispositions nouvelles des articles 811 (3^e, 5^e et 6^e alinéas), 830-1, 837, 838 (avant-dernier alinéa), 841, 845, 846, 861 et 862 du Code rural sont applicables aux baux et aux instances en cours. En outre, dans les instances en cours, aucune forclusion ne pourra être opposée au preneur lorsque le congé n'a pas mentionné expressément les motifs allégués par le propriétaire.

**Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture.**

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

**Texte adopté par l'Assemblée
nationale en deuxième lecture.**

Alinéa sans modification.

**Texte proposé par la Commission
mixte paritaire.**

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

Observations. — L'Assemblée Nationale avait modifié en deuxième lecture cet article relatif aux dispositions transitoires pour rendre certains articles applicables aux instances déjà jugées, mais ayant fait l'objet d'un pourvoi en cassation.

La formule adoptée par l'Assemblée Nationale était par conséquent, privée de toute efficacité pratique, et ne pouvait être interprétée que dans le sens d'une application de la loi nouvelle aux instances en cours devant une cour d'appel après cassation, application déjà impliquée par la rédaction adoptée par le Sénat.

Il a paru, d'autre part, peu équitable à la Commission mixte paritaire de risquer de n'accorder la faveur d'une application du texte nouveau qu'aux plaideurs qui ne se sont pas inclinés devant les jugements rendus, et dont les ressources ont été suffisantes pour assumer les frais d'une procédure de cassation.

La suppression des mots : « pour lesquelles n'est pas intervenue une décision judiciaire irrévocablement jugée » a paru nécessaire à la Commission mixte paritaire, le rôle de la Cour de Cassation n'étant pas de juger au fond, mais d'apprécier si l'affaire a été jugée conformément à la loi en vigueur lors du jugement.

Des modifications pour coordination ont en outre été apportées à la liste des articles auxquels il est fait référence.

*
* *

Sous le bénéfice de ces observations, la Commission mixte paritaire vous demande d'adopter les dispositions de la proposition de loi restant en discussion dans la rédaction suivante :

PROPOSITION DE LOI (1)

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

Article premier.

Le deuxième alinéa de l'article 811 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, le bailleur peut, si la faculté lui en a été expressément accordée lors de la conclusion ou du renouvellement du bail, reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale pour y installer un descendant, majeur ou mineur émancipé de plein droit par le mariage, qui devra exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article 845 du présent code.

« Le propriétaire majeur, ou mineur émancipé de plein droit par le mariage, peut également reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale, en vue de l'exploiter personnellement dans les conditions susvisées, si le bail a été consenti ou renouvelé au cours de la minorité, par le représentant légal du mineur.

« Le propriétaire qui entend exercer la reprise prévue par le présent article doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration de la période triennale, dans les formes prescrites par l'article 838.

« La reprise triennale ne peut être exercée par un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition.

« En cas de mutation de la propriété au profit des descendants du bailleur, ceux-ci continuent à bénéficier, en cours de bail, de la clause de reprise triennale. »

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté un texte identique figurent en petits caractères dans le dispositif. Ils ne sont rappelés que pour mémoire.

Article premier A.

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

« Art. 830-1. — La résiliation peut être demandée à tout moment par le propriétaire sur les parcelles dont la destination doit être changée, si le bien loué est inclus en tout ou en partie dans le périmètre d'agglomération défini par un plan d'urbanisme rendu public ou soumis à enquête publique.

« En l'absence d'un plan d'urbanisme, le droit de résiliation du propriétaire peut être exercé à tout moment sur les parcelles nécessaires au développement des agglomérations existantes lorsqu'un avis favorable a été donné préalablement par la commission consultative des baux ruraux, le directeur des services départementaux du Ministère de la Construction entendu.

« Une indemnité est due au preneur sortant, à raison du préjudice qu'il subit du fait de la résiliation prononcée conformément aux deux alinéas précédents. A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée par le tribunal paritaire. Le preneur restera en place jusqu'à la fin de l'année culturale au cours de laquelle aura été payée l'indemnité. »

Article premier bis.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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.

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 acte extrajudiciaire.

« A peine de nullité, le congé doit :

« — mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ;

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

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

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

« Aucun bénéficiaire ne peut être substitué à celui ou à ceux dénommés dans le congé, à moins que, par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions prévues par l'article 845. Dans ce cas :

« — s'il s'agit d'une demande de reprise pour l'installation d'un descendant, il peut lui être substitué soit son conjoint, soit un autre descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage ;

« — s'il s'agit d'une demande de reprise personnelle du bailleur, ce dernier peut se substituer soit son conjoint, soit l'un de ses descendants majeur ou mineur émancipé par le mariage ;

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

« L'acquéreur à titre onéreux d'un bien rural ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise.

« A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail ; le prix est établi conformément à l'article 812 ci-dessus. »

Article premier *ter* A.

(Article supprimé par les deux Assemblées.)

Article premier *ter* B (nouveau).

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

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

Article premier *quater*.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'article 842 du Code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 842. — Tout preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au propriétaire dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail. Cette notification doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

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

Article premier *quinquies*.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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

Article premier *sexies*.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

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

Art. 2.

I. — L'article 845 du Code rural est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 845. — Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou pour y installer un descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage.

« Si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien, la reprise ne pourra être accordée que sous réserve de l'application

des dispositions du titre VII du livre premier du présent Code, relatif aux cumuls et réunions d'exploitations agricoles.

« Le bénéficiaire de la reprise devra, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans. Il ne pourra se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et devra participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il devra posséder le cheptel et le matériel nécessaires, ou à défaut, les moyens de les acquérir.

« Le bénéficiaire de la reprise devra occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe.

« Les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur des biens apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Cette condition n'est pas exigée des groupements d'exploitation en commun ni des sociétés constituées entre membres d'une même famille pour mettre fin à l'indivision. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des alinéas précédents par un ou plusieurs des membres des sociétés visées au présent alinéa.

« Sans préjudice des dispositions de l'article 844, le bailleur ne peut reprendre une partie des biens constituant l'exploitation du preneur, si cette reprise est de nature à compromettre gravement l'équilibre économique de cette exploitation.

« Dans le cas prévu à l'alinéa ci-dessus, le preneur a la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

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

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

« Art. 845-1. — Pendant un délai de cinq ans, à dater de la publication de la loi n° du , le tribunal paritaire pourra, en fonction des intérêts en présence, refuser

la reprise demandée au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles et n'ayant, à cette date, jamais exercé la profession agricole ou ne possédant pas une compétence technique l'habilitant à exercer cette profession, sauf s'il s'agit d'une exploitation ayant une superficie au plus égale au tiers de celle fixée en application de l'article 7 de la loi d'orientation agricole n° 60-808 du 5 août 1960.

« A titre transitoire et en attendant la fixation des surfaces prévues à l'article 7 de la loi d'orientation agricole, la superficie ci-dessus visée sera au plus égale à la moitié de celle fixée en application du troisième alinéa de l'article 188-3 du présent Code. »

Art. 2 A.

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

« Au cas où il viendrait à être établi que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues à l'article 845, ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment s'il vend le bien, le donne à ferme, ou pratique habituellement la vente de la récolte sur pied d'herbe ou de foin, le preneur a droit... » (*le reste sans changement*).

Art. 2 B.

(Texte adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le début du deuxième alinéa de l'article 846 du Code rural est modifié comme suit :

« Les dispositions de cet article ne sont pas applicables si, à la date de la notification du congé, le preneur exploite... » (*le reste sans changement*).

Art. 2 bis.

Le dernier alinéa de l'article 861 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les baux du domaine de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions du présent titre. Toutefois,

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

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

« Enfin, le bail peut à tout moment être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité, à raison du préjudice qu'il subit. »

Art. 2 *ter*.

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

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

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

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

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

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

« — 3° lorsque le métayer est propriétaire de plus des deux tiers du cheptel et du matériel ;

« — 4° lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties ne peut être assurée. »

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

Art. 3.

Les dispositions nouvelles des articles 811 (3°, 5° et 6° alinéas), 830-1, 837, 838 (avant-dernier alinéa), 841, 845, 846, 861 et 862 du Code rural sont applicables aux baux et aux instances en cours. En outre, dans les instances en cours, aucune forclusion ne pourra être opposée au preneur lorsque le congé n'a pas mentionné expressément les motifs allégués par le propriétaire.

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