



N° 2544

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 28 septembre 2005.

AVIS

PRÉSENTÉ

AU NOM DE LA COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES, DE LA LÉGISLATION ET DE L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE DE LA RÉPUBLIQUE SUR LES ARTICLES 1^{er}, 2, 3, 5, 25 et 31 DU PROJET DE LOI, APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, **d'orientation agricole** (n° 2341),

PAR Mme BRIGITTE BARÈGES,

Député.

Voir les numéros : 2547 et 2548

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	5
EXAMEN DES ARTICLES.....	11
TITRE PREMIER : PROMOUVOIR UNE DÉMARCHE D'ENTREPRISE ET AMELIORER LES CONDITIONS DE VIE DES AGRICULTEURS.....	11
Chapitre premier : Faire évoluer l'exploitation agricole vers l'entreprise agricole.	11
Article premier (art. L. 311-3 [nouveau] du code rural) : Création du fonds agricole et de la possibilité d'un nantissement de ce fonds agricole	11
Article 2 (art. L. 411-35 et art. L. 418-1, L. 418-2, L. 418-3, L. 418-4 et L. 418-5 [nouveaux] du code rural ; art. 31, 743, 793, 885 H, 885 P, 885 Q et 1594 F <i>quinquies</i> du code général des impôts) : Baux cessibles hors du cadre familial.....	14
Article L. 418-1 [nouveau] du code rural : Clause de cession hors du cadre familial.....	15
Article L. 418-2 [nouveau] du code rural : Durée et prix du bail	16
Article L. 418-3 [nouveau] du code rural : Renouvellement, non-renouvellement, résiliation et indemnité pour non renouvellement du bail	17
Article L. 418-4 [nouveau] du code rural : Modalités de cession hors du cadre familial du bail	19
Article L. 418-5 [nouveau] du code rural : Exonération de la prohibition des cessions à titre onéreux	21
Articles 31, 743, 793, 885 H, 885 P, 885 Q et 1594 F <i>quinquies</i> du code général des impôts : Mesures de coordination	21
Article 3 : Habilitation du Gouvernement pour modifier les dispositions du code rural relatives au statut du fermage.....	24
Article additionnel après l'article 3 (art. L. 2411-10 du code général des collectivités territoriales) : Extension des modalités d'attribution des terres possédées par une section communale	25
Après l'article 3.....	26
Article 5 (art. L. 331-1, L. 331-2, L. 331-3 et L. 331-6 du code rural) : Contrôle des structures agricoles	26
Article L. 331-2 du code rural : Autorisation préalable d'exploiter et déclaration préalable	27
Article L. 331-3 du code rural : Rôle de l'autorité administrative pour l'autorisation d'exploiter	29
Article L. 331-6 du code rural : Information du bailleur sur la superficie et la nature des biens exploités par le preneur	29

TITRE III : REpondre aux attentes des citoyens et des consommateurs.....	31
Chapitre II : Promouvoir des pratiques respectueuses de l'environnement	31
Article 25 (art. L. 411-11, L. 411-27 et L. 411-53 du code rural) : Prix du fermage et clauses environnementales dans le bail rural	31
Article L. 411-11 du code rural : Fixation du prix du fermage	31
Article L. 411-27 du code rural : Causes de résiliation du bail	32
Article L. 411-53 du code rural : Opposition au renouvellement du bail pour faute du preneur	35
TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'OUTRE-MER.....	35
Article 31 (art. L. 142-6, L. 144-6 [nouveau], L. 461-1, L. 461-2, L. 461-4, L. 461-5, L. 461-8, L. 461-18, L. 462-11, L. 462-15 et L. 462-22 du code rural ; art. 1028 <i>quater</i> du code général des impôts) : Adaptation des règles applicables aux contrats de fermage et de métayage dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon	35
Article L. 142-6, article L. 144-6 [nouveau] du code rural et article 1028 <i>quater</i> du code général des impôts : Convention de mise à disposition des SAFER de biens fonciers ruraux	36
Articles L. 461-1, L. 461-2, L. 461-4, L. 461-5, L. 461-8, L. 461-18 du code rural : Régime de droit commun des baux ruraux dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon	37
Articles L. 462-11, L. 462-15 et L. 462-22 du code rural : Bail à colonat partiaire dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon.....	40
Après l'article 31.....	42
AMENDEMENTS ADOPTES PAR LA COMMISSION	43
AMENDEMENTS NON ADOPTES PAR LA COMMISSION.....	47

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi d'orientation agricole soumis à l'Assemblée nationale comporte 35 articles, relatifs aussi bien au statut du fermage qu'à la protection sociale des agriculteurs, à la création d'une Agence unique de paiement ou encore à la valorisation des produits agricoles.

Il vise principalement à promouvoir une démarche d'entreprise en matière agricole, à améliorer la situation économique du secteur agricole et à répondre aux attentes des citoyens et des consommateurs.

La commission des Lois a jugé opportun de se saisir pour avis de six articles dans ce projet de loi :

— l'article 1^{er}, qui a pour objet la création du fonds agricole et la possibilité d'effectuer le nantissement de ce fonds. Une saisine de la commission des Lois est justifiée en raison de la matière, qui est le droit des sûretés ;

— les articles 2, 3, 5, 25 et 31, qui modifient le statut du fermage, notamment en créant un nouveau type de bail à ferme cessible hors du cadre familial. Cette matière implique une saisine de la commission des Lois car elle relève du droit des baux et de la propriété.

S'agissant de l'article 1^{er}, la création de la notion de fonds agricole doit permettre de dissocier la mise en valeur d'un ensemble foncier de la mise en œuvre des moyens de production, de séparer le foncier de l'entreprise agricole. Le concept juridique de fonds agricole n'est pas identique à celui d'exploitation agricole, mais se rapproche de celui de fonds de commerce, ou de celui de fonds artisanal. L'agriculture pourra ainsi progressivement sortir de son particularisme pour se rapprocher des autres activités économiques. Le fonds agricole est en effet la matérialisation de l'entreprise agricole car sa valeur intègre la clientèle, les contrats de sous-traitance, les droits à produire, les droits à primes et autres autorisations d'activité agricole ainsi que les baux ruraux.

De plus, afin de conforter le parallèle avec le fonds de commerce et le fonds artisanal, l'article 1^{er} ouvre la possibilité de procéder au nantissement de ce fonds agricole. Ainsi, le fonds agricole sera pour l'exploitant agricole un levier démultipliant sa capacité d'emprunt et lui offrant la possibilité de développer son entreprise par un apport substantiel de capitaux garantis par le fonds.

Si le nantissement du fonds agricole est le corollaire de la création du fonds agricole, il importe d'éviter toute superposition sur un même bien de deux sûretés réelles distinctes (en l'occurrence le warrant agricole et le nantissement du fonds agricole, qui peuvent tous deux concerner le cheptel et les stocks).

La création du fonds agricole est logiquement liée à celle d'un bail cessible hors du cadre familial. Comme l'expliquait en octobre 2004 le Livre blanc de la Société des agriculteurs de France ⁽¹⁾ : « *La cessibilité élargie du bail constitue [...] un préalable à la reconnaissance juridique de l'entreprise agricole.* ». En effet, dès lors que l'on souhaite promouvoir, par le biais du fonds agricole, la dimension entrepreneuriale de l'activité agricole, il devient cohérent que le bail rural soit attaché à l'entreprise agricole et non plus à la personne de l'exploitant.

S'agissant de l'article 2, qui crée le bail cessible hors du cadre familial, il lui confère un certain nombre de caractéristiques qui dérogent au statut du fermage :

— le bail sera cessible à tout tiers agriculteur, alors que le bail à ferme ordinaire ne peut faire l'objet d'une cession que dans un nombre de cas très limités (au profit du conjoint ou des descendants du preneur) ;

— la durée du bail sera de dix-huit ans au minimum, avec reconduction par période de cinq ans au moins, alors que le bail à ferme ordinaire est conclu pour une période de neuf ans et reconduit pour la même durée ;

— le bailleur pourra s'opposer au renouvellement de ce bail sans avoir à fournir un motif ;

— il sera possible de majorer dans la limite de 50 % les minima et maxima encadrant le prix des fermages.

Par ailleurs, de même que le fonds de commerce a servi de référence pour créer le fonds agricole, le bail cessible hors du cadre familial a un certain nombre de similitudes avec le bail commercial :

— comme en matière de baux commerciaux il est prévu un paiement au preneur d'une indemnité pour défaut de renouvellement du bail ;

— la procédure de cession du bail est proche de la procédure de cession du bail commercial, notamment en ce qui concerne la notification au bailleur du projet de cession du bail ;

— il sera possible d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs lors de la cession du bail (comparable au pas de porte qui existe en matière commerciale).

Si les caractéristiques du bail cessible hors du cadre familial semblent toutes pertinentes et cohérentes entre elles, il serait cependant utile d'apporter un certain nombre de précisions supplémentaires, notamment en ce qui concerne les conditions de renouvellement ou de refus de renouvellement du bail, l'indemnité due au preneur en cas de non renouvellement du bail.

(1) Propositions pour des Entreprises Agricoles et Rurales durables. Un cadre juridique et fiscal à rénover. La création d'un fonds agricole. Ce Livre blanc proposait déjà la création d'un fonds agricole, qui puisse faire l'objet d'une vente ou d'un nantissement. En outre, il suggérait de créer un nouveau type de bail (le « bail d'entreprise agricole et rurale », qui ne soit pas soumis au statut du fermage, puisse être cédé ou sous-loué et bénéficie d'une fixation libre du prix.

S’agissant de l’article 3, qui habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance des mesures législatives concernant le statut du fermage, il convient de préciser que l’habilitation concernant les règles applicables en cas de contestation de l’autorisation d’exploiter permettra de résoudre le problème des recours contentieux devant le juge administratif qui sont utilisés comme un moyen dilatoire vis-à-vis du contentieux relatif au bail rural.

Dans son rapport de juillet 2005 sur l’agriculture française ⁽¹⁾, l’Institut Montaigne reconnaît, parmi les avancées du présent projet de loi d’orientation agricole, « *la création d’un fonds agricole permettant de mieux valoriser l’ensemble des facteurs de production des exploitations, la possibilité de rendre le bail cessible pour faciliter leur [sic] transmission, la modernisation du statut des exploitations* ». En revanche, le rapport critique le renvoi à des ordonnances sur un certain nombre de questions, qui mériteraient d’être débattues devant la représentation nationale. Cette critique n’est cependant pas pertinente en ce qui concerne le statut du fermage, dans la mesure où les modifications essentielles sont présentes dans les articles codifiés.

L’article 5 a pour objet principal l’assouplissement des règles relatives aux autorisations d’exploiter (suppression de la consultation de la commission départementale d’orientation de l’agriculture ; relèvement des seuils de superficie exigeant l’obtention d’une autorisation ; simple déclaration préalable pour certaines opérations). De plus, cet article prévoit la prise en compte de nouveaux critères pour délivrer l’autorisation d’exploiter, afin de mettre en conformité le contrôle des structures avec la transformation de l’exploitation agricole. Aussi, même si ces différentes dispositions ne concernent pas en tant que telles le droit des baux, elles lui sont cependant liées et méritent à ce titre d’être examinées par votre Commission.

Par ailleurs, l’article 5 étend à la cession du bail l’obligation d’informer le bailleur de la superficie et de la nature des biens exploités par le preneur (permettant ainsi de prendre en compte la création d’un nouveau type de bail par l’article 2 du présent projet) et présente aussi l’avantage de concerner les baux emphytéotiques, qui pouvaient jusqu’à présent être cédés sans que cette obligation d’information s’applique.

L’article 25 renforce la dimension environnementale des pratiques agricoles en donnant au bailleur la possibilité d’inclure dans le bail des clauses environnementales. Cette possibilité est soumise à certaines conditions, tenant, soit à la personne du bailleur (personne morale de droit public ou association agréée de protection de l’environnement), soit à la situation des parcelles mises à bail dans des espaces spécifiquement délimités par la législation pour des motifs environnementaux et qui ont fait l’objet d’un document de gestion. En outre, la nature de ces clauses environnementales sera précisée par décret en Conseil d’État. Un bail comportant de telles clauses ne sera plus soumis aux minima fixés par l’autorité administrative pour les baux à ferme, afin de permettre au preneur d’obtenir, en

(1) Ambition pour l’agriculture, libertés pour les agriculteurs.

contrepartie des nouvelles contraintes qui pèseront sur son exploitation, une baisse du prix de son fermage. La diminution du prix du fermage accompagnant l'inclusion de clauses environnementales dans le bail est aussi justifiée par le fait que le bailleur pourra se prévaloir du non respect de ces clauses par le preneur pour s'opposer au renouvellement du bail.

Ainsi, l'article 25 permet de prolonger les dispositions introduites par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, prévoyant qu'un bailleur ne peut se prévaloir des méthodes culturales du preneur ayant pour objet de protéger l'environnement pour fonder une demande de résiliation du bail.

L'article 31, relatif au statut du fermage dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon, prend en compte les modifications apportées au statut du fermage en métropole par la présente loi, en étendant à ces collectivités le bail cessible hors du cadre familial ainsi que la possibilité d'inclure des clauses environnementales dans tout bail à ferme.

L'article 31 opère par ailleurs un alignement des règles applicables dans ces collectivités sur celles applicables dans la métropole en ce qui concerne le droit de préemption du fermier, les conditions de résiliation du bail en vue d'affecter un terrain à la construction ou à une opération d'aménagement, la conduite de l'exploitation par un métayer (aussi appelé colon partiaire), le droit de préemption du métayer, la conversion du bail à colonat partiaire en bail à ferme.

Les articles dont la commission des Lois s'est saisie pour avis, s'ils peuvent être améliorés et complétés comme cela vient d'être indiqué, permettront de moderniser l'exploitation agricole. Si la création du fonds agricole et celle, conjointe, de la possibilité de nantir ce fonds agricole ainsi que de conclure un bail cessible hors du cadre familial assureront une modernisation de l'exploitation agricole, rapprochant cette dernière de toute autre forme d'entreprise, l'activité agricole pourra dans le même temps intégrer plus que jamais de nouvelles exigences environnementales. L'activité agricole sera ainsi mieux reconnue, à la fois en tant qu'activité économique et en tant qu'activité environnementale.

*

* *

La Commission a examiné pour avis le projet de loi au cours de sa séance du mercredi 28 septembre 2005. Après l'exposé de la rapporteure pour avis, plusieurs commissaires sont intervenus dans la discussion générale.

M. Jacques Floch a estimé qu'il ne fallait pas sous-estimer la portée du projet de loi proposé et les évolutions des esprits qu'il implique, quand on sait, comme l'a rappelé la rapporteure, que, outre-mer, par crainte du bailleur, les métayers peuvent encore aujourd'hui hésiter à demander la conversion du métayage en fermage, pourtant ouverte par des dispositions remontant à la Libération. Il a également demandé des précisions sur les souhaits de la rapporteure d'assouplir le contrôle des structures dans un sens plus libéral que la position du Gouvernement,

sur la durée des nouveaux baux prévus par le projet de loi, ainsi que sur les modalités de fixation de l'indemnité due par le bailleur en cas de non-renouvellement du nouveau bail cessible.

M. Francis Delattre a estimé que ce projet de loi d'orientation ne répondait pas aux interrogations récurrentes du monde agricole à moyen ou long terme, n'envisageant en particulier pas suffisamment les possibilités d'évolution de l'utilisation des terres à des fins autres qu'alimentaires, qu'il s'agisse du développement de la filière des biocarburants ou de celle des emballages biodégradables fabriqués à partir de l'amidon de maïs. Il est regrettable de privilégier des mesures relatives au contrôle administratif des structures, dont les effets sont secondaires et les règles parfois contournées, généralement au profit des exploitations existantes, et non tournées vers des investisseurs étrangers au milieu local. À cet égard, il convient de souligner que la dimension moyenne des exploitations en France peut paraître singulièrement faible au regard de celles qui se mettent en place à l'étranger, dans la concurrence internationale, par exemple au Brésil, ainsi qu'a pu le constater la mission d'information de l'Assemblée nationale sur les organismes biologiquement modifiés. La perspective de transition du modèle de l'exploitation familiale vers celui de l'entreprise agricole, au demeurant déjà partiellement réalisée avec les diverses formes sociales autorisées, exige en tout état de cause des surfaces et des capacités d'investissement adaptées, tout en évitant d'empêcher les détenteurs du foncier de se comporter en investisseurs soucieux de la rentabilité de leurs actifs. De même, devrait se poser la question du lien des droits à produire avec le sol, plutôt qu'avec l'exploitant de celui-ci.

M. Michel Piron a souhaité nuancer ces propos, en saluant l'importance de la reconnaissance du concept de fonds et d'entreprise agricoles.

M. Gérard Menuel a souligné le progrès que constituait, à ses yeux, la création du fonds agricole, constitué du triptyque « foncier – capital d'exploitation – travail » représentant les divers facteurs de production. Ce fonds agricole complètera utilement les formes sociales déjà utilisées, qu'il s'agisse de l'entreprise agricole à responsabilité limitée ou du GAEC, d'autant que le transfert de parts sociales est sensiblement plus aisé que celui des biens eux-mêmes, y compris au profit d'intervenants extérieurs.

*En réponse aux divers intervenants, la **rapporteuse** a apporté les précisions suivantes :*

– les droits à produire sont déjà devenus en partie marchands et peuvent, dans certaines conditions, être cédés ou échangés ;

– outre les quelques articles du projet de loi dont la commission des Lois est saisie pour avis, le projet de loi comprend de nombreuses mesures relatives à la protection sociale et aux conditions de travail des personnes, à la consolidation du revenu agricole – notamment aux perspectives liées au développement de la filière énergétique et à la réforme de l'organisation des marchés, indispensable dans le contexte de la concurrence internationale –, à la sécurité alimentaire et à la promo-

tion de pratiques respectueuses de l'environnement, ou encore à la modernisation de l'encadrement de l'agriculture ;

– le projet de loi ne supprime aucun outil juridique existant, mais complète les dispositifs actuels par la création d'un instrument nouveau, facultatif, ouvrant au bailleur une sortie plus facile du bail en contrepartie d'une durée allongée à dix-huit ans et du versement d'une indemnité pour non-renouvellement du bail, analogue à l'indemnité d'éviction du fonds de commerce destinée à tenir compte des investissements réalisés par le teneur du fonds. À défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité pour non-renouvellement de bail sera fixé par le tribunal paritaire des baux ruraux.

Ce bail cessible pourrait notamment inciter des propriétaires retraités à louer leurs terres sans craindre de ne pas pouvoir les récupérer parce qu'ils ne seraient plus en situation de les exploiter eux-mêmes. Il serait par ailleurs utile de prévoir un renouvellement tacite du bail, pour des durées successives, par exemple de cinq ans, à l'issue de sa durée normale ;

– s'agissant du contrôle des structures, il importe de rechercher les voies d'un assouplissement des procédures permettant à tout le moins d'éviter un certain enlèvement, dans certains cas, des contentieux. Diverses hypothèses pourraient être explorées, par exemple en rendant l'engagement du contentieux non suspensif, ou en exigeant du tribunal qu'il statue à bref délai.

M. Francis Delattre a suggéré à la rapporteure d'étudier avec les autres rapporteurs saisis du projet de loi les problèmes environnementaux posés par les déchets, s'agissant notamment des sacs en plastique. Il a regretté que cette question soit aujourd'hui seulement l'objet de campagnes publicitaires trompeuses, à l'initiative de la grande distribution, et a souhaité l'élaboration d'un dispositif contraignant pour amener la grande distribution à utiliser réellement des emballages biodégradables. Il a estimé que l'utilisation de l'amidon de maïs pour la réalisation de sacs offrirait des perspectives économiques importantes aux producteurs agricoles, tout en favorisant la préservation de l'environnement.

Puis, il a souligné que l'accès des jeunes agriculteurs à la terre était souvent entravé par l'intervention d'entreprises de travaux agricoles utilisant parfois plusieurs milliers d'hectares. Il a enfin souhaité que soit étudié un rééquilibrage de la composition des commissions départementales d'orientation agricole (CDOA), de façon à accroître la neutralité de celles-ci.

La rapporteure a souligné le caractère réglementaire de dispositions relatives aux emballages et rappelé qu'une telle question avait été, en tout état de cause, étudiée par la commission des Affaires économiques, saisie au fond.

Le président Philippe Houillon a rappelé que la Commission n'était saisie pour avis que de quelques articles du projet de loi et a indiqué que la discussion de ces questions, parfois fondamentales, pourrait se poursuivre en séance publique.

EXAMEN DES ARTICLES

TITRE PREMIER

PROMOUVOIR UNE DÉMARCHE D'ENTREPRISE ET AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DES AGRICULTEURS

CHAPITRE PREMIER

Faire évoluer l'exploitation agricole vers l'entreprise agricole

Article premier

(art. L. 311-3 [nouveau] du code rural)

Création du fonds agricole et de la possibilité d'un nantissement de ce fonds agricole

L'article premier insère un nouvel article, L. 311-3, dans le chapitre sur les activités agricoles du titre contenant les dispositions générales du livre relatif à l'exploitation agricole du code rural (chapitre I du titre I^{er} du livre III).

Cet article crée la notion de fonds agricole, distincte des notions d'exploitation agricole et de fonds de terre. Le fonds agricole est un équivalent du fonds de commerce, ou encore du fonds artisanal. Le fonds agricole est la matérialisation de l'entreprise agricole car sa valeur intègre la clientèle, les contrats de sous-traitance, les droits à produire, les droits à primes et autres autorisations d'activité agricole ainsi que les baux ruraux.

La création de ce nouvel objet juridique s'accompagne de la possibilité d'effectuer un nantissement du fonds agricole.

On entend par nantissement un contrat par lequel un débiteur remet une chose à son créancier pour sûreté de sa dette. Si le créancier nanti a le droit de percevoir les intérêts du gage, il ne peut en revanche pas s'approprier la chose (art. L. 142-1 du code de commerce). C'est donc un instrument qui doit permettre aux exploitants agricoles d'effectuer des emprunts tout en apportant au créancier une plus grande garantie que l'emprunt sera remboursé.

Le deuxième alinéa de l'article L. 311-3 du code rural précise que le nantissement du fonds agricole ne peut comprendre qu'une partie des éléments qui composent le fonds agricole. Les éléments du fonds agricole concernés par le nantissement sont :

- le cheptel mort et vif (c'est-à-dire respectivement le matériel et le bétail),
- les stocks,

- les contrats et droits incorporels servant à l'exploitation du fonds (s'ils sont cessibles),
- l'enseigne,
- les dénominations,
- la clientèle,
- les brevets et autres droits de propriété industrielle qui y sont rattachés.

Le présent article soumet le nantissement du fonds agricole aux mêmes formalités et conditions que le nantissement du fonds de commerce (art. L. 142-1 à L. 142-5 et art. L. 143-1 à L. 143-23 du code de commerce).

En matière commerciale, le nantissement du fonds de commerce ne comprend, à défaut de désignation expresse et précise dans l'acte, qu'une partie des éléments de ce fonds de commerce (art. L. 142-2 du code de commerce). Dans la mesure où le nantissement du fonds agricole est soumis aux mêmes formalités et conditions, il faut considérer que ce sont les mêmes éléments qui pourront seuls être nantis sans désignation expresse et précise.

**NANTISSEMENT COMMERCIAL ET NANTISSEMENT AGRICOLE :
UN CHAMP D'APPLICATION SIMILAIRE**

Éléments pouvant faire l'objet d'un nantissement	Fonds de commerce	Fonds agricole
Enseigne	oui (+ nom commercial)	oui (+ dénominations)
Droit au bail	oui	oui
Autres contrats et droits incorporels	non	oui, si désignation expresse
Clientèle	oui (+ achalandage)	oui
Matériel ou outillage	oui, si désignation expresse	oui, si désignation expresse (« cheptel mort »)
Brevets et autres droits de propriété industrielle	oui, si désignation expresse	oui, si désignation expresse
Cheptel vif, stocks	non	oui, si désignation expresse

Alors que le tribunal de commerce est compétent en matière de nantissement du fonds de commerce, le juge civil sera compétent en matière de nantissement du fonds agricole. Cette compétence du juge civil est justifiée, d'une part parce que l'activité agricole n'est pas une activité commerciale, d'autre part parce que l'autre sûreté qui existe déjà en matière agricole a une nature civile.

Il existe en effet, dans le domaine agricole, une autre sûreté, qui a été créée par la loi du 18 juillet 1898 et qui est définie aux articles L. 342-1 à L. 342-17 du code rural : le warrant agricole.

Le warrant est une créance qui est mobilisée dans un billet à ordre et qui est transmissible par voie d'endossement. Il existe aussi un warrant en matière commerciale, qui porte sur la marchandise (articles L. 522-24 à L. 522-40 du code de commerce). Le warrant agricole peut porter pour sa part sur :

- les produits de l'exploitation, y compris les animaux et le sel marin ;
- le matériel de toute nature servant à contenir les produits warrantés ;
- le matériel affecté à l'exploitation agricole ;
- les récoltes pendantes par les racines et les fruits non encore recueillis.

Le cultivateur doit, avant tout emprunt, s'il n'est pas propriétaire ou usufruitier de son exploitation, aviser le propriétaire du fonds loué de la nature, de la valeur et de la quantité des marchandises qui doivent servir de gage pour l'emprunt (art. L. 342-2 du code rural). Cette disposition qui s'applique au warrant agricole, s'applique aussi au warrant hôtelier, dès lors que l'exploitant de l'hôtel n'en est pas propriétaire ou usufruitier (art. L. 523-2 du code de commerce). Dans la mesure où le nantissement pourra aussi porter sur des marchandises (le stock et le cheptel vif) et du matériel (le cheptel mort), il faut considérer que l'exploitant agricole sera alors soumis à la même obligation d'information du propriétaire.

Le recoupement partiel entre les biens pouvant faire l'objet d'un warrant agricole et ceux pouvant faire l'objet d'un nantissement agricole pose par ailleurs la question de l'articulation entre ces deux types de gages sans dépossession. Il faut pour cela préciser que le nantissement peut porter sur le matériel, le cheptel ou le stock seulement dans la mesure où ce matériel, ce cheptel ou ce stock ne font pas l'objet d'un warrant agricole, et qu'en sens inverse le matériel, le cheptel ou le stock ne pourront être warrantés que s'ils ne font pas l'objet d'un nantissement.

Une solution alternative pour éviter qu'un même bien fasse à la fois l'objet d'un nantissement et d'un warrant pourrait être de supprimer la possibilité de comprendre dans le nantissement du fonds agricole le matériel, le cheptel et les stocks. Mais cela reviendrait à restreindre excessivement le périmètre potentiel du nantissement et le contenu du fonds agricole.

Aussi, à défaut de restreindre le champ du nantissement du fonds agricole, il conviendra que, lors de l'inscription de l'une de ces créances, soit au greffe du tribunal de commerce en ce qui concerne le nantissement, soit au greffe du tribunal d'instance en ce qui concerne le warrant, une vérification soit effectuée dans le registre de chacun de ces tribunaux afin d'éviter toute inscription de gages concurrents sur le même bien, ou pour le moins de prendre en compte la précédente inscription pour diminuer en conséquence la valeur de la seconde inscription.

La Commission a émis un *avis favorable* à l'adoption de cet article *sans modification*.

Article 2

(art. L. 411-35 et art. L. 418-1, L. 418-2, L. 418-3, L. 418-4 et L. 418-5 [nouveaux] du code rural ; art. 31, 743, 793, 885 H, 885 P, 885 Q et 1594 F *quinquies* du code général des impôts)

Baux cessibles hors du cadre familial

Le présent article comprend trois paragraphes.

Le premier paragraphe modifie l'article L. 411-35 du code rural, relatif à la cession du bail de fermage, afin de prévoir la référence au nouveau type de cession créé par le présent article (la cession d'un bail cessible hors du cadre familial).

Un autre dispositif de coordination avec ce nouveau type de cession pourrait être ajouté, à l'article L. 411-75 du même code. En effet, l'article L. 411-75 prévoit que les améliorations apportées par le preneur sortant sur un fonds de terre, et qui ouvrent droit à une indemnité en vertu de l'article L. 411-69, peuvent être cédées au preneur entrant lors des rares cas de cession actuellement admis. De la même manière, il semble logique de prévoir que les améliorations faites sur un fonds loué dans le cadre d'un bail cessible hors du cadre familial puissent être cédées par le preneur sortant au preneur entrant.

Le deuxième paragraphe introduit dans le titre relatif au statut du fermage et du métayage du livre relatif aux baux ruraux (titre I^{er} du livre IV) du code rural un nouveau chapitre (chapitre VIII : « Dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial »), prévoyant la possibilité de conclure des baux cessibles hors du cadre familial et déterminant les caractéristiques de ces baux ruraux.

Le troisième paragraphe modifie en conséquence les dispositions du code général des impôts relatives aux baux ruraux.

Le régime de droit commun des baux ruraux est défini au chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre IV du code rural. La possibilité pour le preneur de céder un bail rural est plus restreinte que celle instituée en vertu de l'article 1717 du code civil, qui dispose : « *Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.* ». En effet, l'article L. 411-35 du code rural interdit toute cession de bail et toute sous-location. À ces interdictions de principe s'ajoutent cependant des exceptions. La cession est possible, avec l'agrément du bailleur, ou à défaut par autorisation du tribunal paritaire, au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou des descendants du preneur majeurs ou mineurs émancipés ⁽¹⁾.

(1) Il existe un autre cas, où il s'agit moins d'une cession que d'un apport de bail, lorsque le preneur apporte son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants (art. L. 411-38).

En outre, le titre V du livre IV du code rural est déjà consacré à un type de bail rural qui peut faire l'objet d'une cession libre par le preneur : le bail emphytéotique (art. L. 451-1 à L. 451-13) ⁽¹⁾.

La création par le présent article d'un nouveau chapitre, comprenant les articles L. 418-1 à L. 418-5, au sein du titre I^{er} du livre IV du code rural, ouvrira une possibilité de cession plus large du bail à ferme, dès lors que le contrat de bail respectera les dispositions figurant dans ce chapitre.

Article L. 418-1 [nouveau] du code rural

Clause de cession hors du cadre familial

L'article L. 418-1 rend possible l'insertion dans le contrat de bail d'une clause autorisant la cession à d'autres personnes que le conjoint du preneur participant à l'exploitation et les descendants du preneur majeurs ou mineurs émancipés.

Le premier alinéa prévoit les conditions de validité de la clause : le contrat de fermage doit être établi devant notaire et doit mentionner explicitement que chacune des parties entend être soumise aux dispositions des articles L. 418-1 à L. 418-5. Si l'exigence d'un acte authentique peut sembler lourde, en termes de procédure et de coût, elle est justifiée par le fait que le contrat de bail doit être le moins possible sujet à contestation ou annulation. Si un contrat de bail cessible hors du cadre familial pouvait être conclu sous seing privé, il serait à craindre que le bailleur n'introduise des conditions restrictives contraires à la loi dans la clause de cession.

Si l'on insère dans un bail une clause autorisant le locataire à céder son bail hors du cadre familial sans passer devant notaire, cette clause sera réputée nulle. Le deuxième alinéa précise que, le bail dont la clause est réputée nulle est régi par le régime de droit commun du fermage. En vertu de cet alinéa, le bail sera ainsi soumis au régime de droit commun et perdra sa nature de bail cessible hors du cadre familial si le contrat de bail n'est pas passé en la forme authentique, ou si le contrat de bail ne mentionne pas expressément la soumission des parties aux dispositions des articles L. 418-1 à L. 418-5. En revanche, il reste loisible au bailleur et au preneur d'ajouter d'un commun accord des précisions supplémentaires sur les conditions de la cession, dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux articles L. 418-1 à L. 418-5.

Le troisième alinéa dispose que le bail satisfaisant aux conditions posées par le premier alinéa est régi par les dispositions des articles L. 418-1 à L. 418-5 et

(1) Ce bail, qui doit être conclu pour une durée comprise entre plus de dix-huit ans et quatre-vingt-dix-neuf ans, est un bail rural qui n'est pas soumis au statut du fermage : le preneur doit s'acquitter des impôts fonciers et taxes portant sur le fonds pris à bail ; la redevance annuelle (aussi appelée canon emphytéotique) est souvent très modique ; le preneur peut céder ou sous-louer librement ; il a la faculté de réaliser sur le fonds tous les travaux qu'il estime nécessaires, mais en contrepartie il ne peut pas percevoir d'indemnité de sortie.

par les autres dispositions du titre relatif au statut du fermage et du métayage qui sont compatibles avec ces articles. Le bail cessible hors du cadre familial est donc un type particulier de bail à ferme.

Article L. 418-2 [nouveau] du code rural

Durée et prix du bail

L'article L. 418-2 porte sur la durée et le prix du bail à ferme cessible hors du cadre familial.

Le premier alinéa fixe une durée minimale de dix-huit ans au bail cessible hors du cadre familial. La durée minimale d'un bail à ferme ordinaire est de neuf ans, conformément à l'article L. 411-5 du code rural. Dans certains cas, il est possible de conclure un bail annuel renouvelable, mais ce bail est converti en bail ordinaire à l'expiration de la sixième année de location (art. L. 411-40 à L. 411-45 du même code) Le code rural prévoit aussi la possibilité de conclure des baux de long terme, pour une durée minimale de dix-huit ans (art. L. 416-1). D'autre part, le bail emphytéotique doit aussi être consenti pour plus de dix-huit ans et ne peut dépasser quatre-vingt dix neuf ans (art. L. 451-1).

Le bail cessible hors du cadre familial est ainsi créé par analogie avec les baux de long terme, mais sans être pour autant un bail de long terme. Il poursuit une orientation législative persistante, qui consiste à allonger progressivement la durée des baux ruraux, afin de donner à l'exploitant agricole une sécurité dans son activité.

Le second alinéa prévoit un encadrement beaucoup moins strict du prix du bail cessible hors du cadre familial par rapport au bail à ferme ordinaire, puisque le loyer de ce bail cessible peut être majoré de 50 % par rapport aux maxima et aux minima fixés par l'autorité administrative, en vertu de l'article L. 411-11, qui encadrent le loyer du bail à ferme ordinaire. Le bail de long terme est encadré par les mêmes minima et maxima que le bail ordinaire, mais le bail de long terme dit de carrière ⁽¹⁾ peut aussi être majoré par rapport à ces minima et maxima, dans la limite de 1 % par année de bail (art. L. 416-5). La majoration du prix tant du bail de carrière que du bail cessible hors du cadre familial est une incitation au développement de ces types de baux.

C'est donc par analogie avec le bail de carrière que le prix du bail cessible hors du cadre familial est encadré, mais de manière encore plus généreuse. En effet, un bail de carrière ne porte jamais sur une période de 50 ans – période qui serait nécessaire pour obtenir une majoration identique à celle permise pour le bail cessible hors du cadre familial.

(1) *Le bail de carrière porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure à la surface minimale d'installation et il doit être conclu pour au moins vingt-cinq ans et prendre fin l'année où le preneur atteint l'âge de la retraite (c'est-à-dire 60 ans). C'est, au sens propre du terme, un bail qui permet à l'agriculteur de faire carrière sans avoir à se soucier de renouveler son bail.*

Article L. 418-3 [nouveau] du code rural
**Renouvellement, non-renouvellement, résiliation
et indemnité pour non renouvellement du bail**

L'article L. 418-3 comprend trois alinéas, le premier prévoyant les conditions de renouvellement du bail cessible hors du cadre familial, le deuxième précisant les motifs de non renouvellement ou de résiliation dudit bail, le troisième précisant les conditions selon lesquelles le bailleur doit éventuellement verser au preneur une indemnité pour non renouvellement du bail.

Le premier alinéa prévoit que le bail cessible hors du cadre familial est renouvelé par période de cinq ans. Alors que le bail à ferme de neuf ans se renouvelle par périodes de neuf ans et que le bail de long terme se renouvelle aussi par période de neuf ans (art. L. 416-1), la durée plus courte du renouvellement du bail cessible hors du cadre familial se justifie par les contraintes plus grandes pesant sur le propriétaire, qui peut voir le bail cédé par le preneur à tout tiers agriculteur.

Par cohérence avec cette durée plus courte de renouvellement, le congé peut aussi être délivré dans un délai plus court, jusqu'à un an avant le terme du bail, tandis que le délai habituel de notification du congé, pour le bail ordinaire comme pour le bail de long terme, est de dix-huit mois avant le terme du bail (art. L. 411-47). Cette durée d'un an est d'autre part celle que doit respecter le bailleur notifiant au preneur la résiliation du bail par acte extrajudiciaire (art. L. 411-32). Ainsi, les durées de notification de l'absence de renouvellement et de notification de la résiliation imposées au bailleur sont identiques pour le bail cessible hors du cadre familial.

Le premier alinéa précise que le renouvellement du bail le reconduit avec les mêmes clauses et conditions, sauf convention contraire établie par les deux parties. Il est en outre ajouté que le tribunal paritaire des baux ruraux est compétent pour statuer sur les clauses et conditions contestées en cas de désaccord entre les parties. Ces différentes dispositions sont semblables à celles figurant au troisième alinéa de l'article L. 416-1 et relatives aux baux de long terme.

Le deuxième alinéa prévoit des possibilités de mettre un terme au bail plus larges que pour les autres baux ruraux.

Pour les autres baux ruraux, les motifs de non renouvellement ou de résiliation du bail sont strictement énumérés par la loi. Le bail peut être résilié à la demande du propriétaire pour un motif d'entretien insuffisant ou inexistant du fonds donné à bail (art. L. 411-27), lorsque la destination des parcelles peut être modifiée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols (art. L. 411-32), ou bien en cas de décès du preneur (art. L. 411-34). L'article L. 411-53 énumère les motifs, correspondant à des exigences de bon entretien et d'honnêteté, justifiant le non renouvellement ou la résiliation du bail :

— deux défauts de paiement du fermage persistant après l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance ;

— des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;

— le refus d'appliquer les mesures d'amélioration de la culture et de l'élevage préconisées par la commission consultative des baux ruraux.

Les deux premiers motifs peuvent de plus ne pas être retenus en cas de force majeure, ou de raisons sérieuses ou légitimes. Le bailleur peut aussi obtenir, en vertu de l'article L. 411-57, de reprendre pour lui-même ou un membre de sa famille jusqu'au troisième degré, soit une surface déterminée en vue de la construction d'une maison d'habitation, soit des terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante. L'article L. 411-58 prévoit un autre motif de refus de renouvellement, lorsque le bailleur veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit du conjoint ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé. Ce droit de reprise ne peut intervenir qu'en fin de bail, ou à l'issue d'une période triennale ou sexennale si une clause de reprise figure dans le bail.

Pour le bail cessible hors du cadre familial, l'exigence d'honnêteté est renforcée. Il suffira d'un, et non de deux, défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus, après mise en demeure par acte extrajudiciaire restée infructueuse pendant trois mois. Cet assouplissement du motif est néanmoins tempéré par la possibilité offerte au juge, saisi par le preneur avant l'expiration de ce délai de trois mois, d'accorder au preneur des délais de paiement prorogeant le délai de l'action en résiliation. Les délais de paiement seront octroyés par le juge conformément aux dispositions de l'article 1244-1 du code civil, qui prévoient un report ou un échelonnement des sommes dues dans la limite de deux années et la possibilité de prescrire un intérêt à taux réduit pour les sommes reportées.

Plus encore, la particularité du bail cessible est la possibilité, pour le bailleur, de s'opposer au renouvellement du bail pour d'autres motifs que ceux prévus à l'article L. 411-53 et au deuxième alinéa de l'article L. 418-3, en contrepartie de l'indemnisation du preneur. Cela signifie que le bailleur qui ne souhaitera pas renouveler le bail cessible à son échéance pourra notifier au preneur son congé par un acte extrajudiciaire délivré un an au moins avant le terme du bail, sans avoir besoin de fonder ce refus sur l'un des motifs prévus dans le code rural.

Le troisième alinéa instaure en faveur du preneur dont le bail ne serait pas renouvelé un droit à indemnisation. Le droit à indemnisation est cependant exclu lorsque le non renouvellement est dû à un défaut de paiement ou à l'un des motifs énumérés à l'article L. 411-53. L'indemnité doit correspondre au préjudice causé par le défaut de renouvellement et doit être fixée par accord entre les parties, ou à défaut par le tribunal paritaire des baux ruraux. On peut voir une analogie entre cette indemnité pour non renouvellement du bail et l'indemnité prévue en matière

de baux commerciaux par l'article L. 145-14 du code de commerce, qui dispose : *« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. »*. Il convient donc, afin que l'analogie soit parfaite, que l'indemnité soit versée uniquement lorsque le bailleur est à l'origine du refus de renouvellement du bail, et non lorsque le refus de renouvellement vient du preneur.

Le code rural prévoit déjà une indemnité due par le bailleur au preneur sortant, *« quelle que soit la cause qui a mis fin au bail »*, dès lors que le preneur *« a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué »* (art. L. 411-69). En sens inverse, *« s'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi »* (art. L. 411-72). Ces différentes indemnités pourront aussi être versées dans le cadre d'un bail cessible hors du cadre familial, et elles pourront ainsi se combiner avec l'indemnisation spécifique du préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cependant, dans la mesure où la nouvelle indemnité créée pour le bail cessible pourra représenter, le cas échéant, une charge lourde pour le propriétaire qui souhaite mettre fin au bail, il serait préférable que l'indemnité due au preneur sortant et l'indemnité pour le préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail cessible soient exclusives l'une de l'autre.

La possibilité de demander au juge une prorogation du délai de paiement du fermage, de même que la possibilité d'obtenir dans certains cas une indemnité pour non renouvellement, permettent de compenser le caractère plus sévère de l'exigence d'honnêteté et de trouver ainsi un nouvel équilibre entre les garanties apportées au bailleur et celles apportées au preneur.

Article L. 418-4 [nouveau] du code rural

Modalités de cession hors du cadre familial du bail

La cession du bail cessible hors du cadre familial peut s'effectuer de deux manières : soit il s'agit d'une cession au conjoint ou à un descendant du preneur, qui obéit alors aux dispositions de l'article L. 411-35 ; soit il s'agit d'une cession à un tiers, pour laquelle les dispositions du présent article s'appliquent.

D'après le premier alinéa, le preneur doit notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le projet de cession, en mentionnant l'identité du cessionnaire pressenti et la date de la cession projetée. L'information du bailleur est une condition de validité de la cession, dont le non respect est sanctionné par la nullité de la cession et la résiliation du bail. Dans la mesure où l'objectif poursuivi par cet alinéa est d'assurer une information complète du bailleur sur la cession de son bail, toute modification concernant le projet de cession doit être notifiée au bailleur. À défaut de cette nouvelle information, le bailleur pourra invoquer son information incomplète ou inexacte comme une cause de nul-

lité de la cession et de résiliation du bail. C'est pourquoi il serait préférable que cette notification soit faite par acte extrajudiciaire.

La stipulation de la résiliation du bail pour défaut d'information du bailleur sur la cession du bail paraît superfétatoire. En effet, dans la mesure où la cession du bail non notifiée est nulle et non avenue, cette cession pourra être requalifiée par le juge en sous-location. La sous-location est interdite et constitue un motif suffisant à l'appui d'une demande de résiliation du bail, en vertu de l'article L. 411-36 du code rural. Dès lors, la mention d'une résiliation du bail pour absence de notification de la cession du bail est inutile, car le bail pourra être résilié sur le fondement de l'interdiction de la sous-location.

Le deuxième alinéa donne au bailleur la possibilité de s'opposer pour un motif légitime à ce projet de cession. Le motif légitime comprend les motifs énumérés par les articles L. 411-27 et L. 411-53 du code rural, mais aussi d'autres motifs. La notion de motif légitime devra en fait conduire le juge à rechercher et vérifier en quoi la cession peut être préjudiciable aux intérêts légitimes du bailleur, comme en matière de cession intervenant dans le cadre familial en vertu de l'article L. 411-35. Le juge du fond devra s'assurer :

- que la cession n'a pas déjà été effectuée dans les faits ;
- que la capacité et l'expérience professionnelle du candidat à la cession remplissent les conditions prévues par l'article R. 331-1 du code rural à la date de la cession projetée ;
- que le candidat à la cession présente les garanties financières suffisantes pour assurer l'avenir de l'exploitation ;
- que le candidat à la cession respecte la législation relative au contrôle des structures à la date de la cession projetée ⁽¹⁾.

Le bailleur doit, s'il souhaite s'opposer à la cession, saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai qui sera fixé par voie réglementaire. L'absence de saisine du tribunal dans ce délai fera office de consentement donné par le bailleur à la cession du bail.

Dans la mesure où il sera imposé au bailleur un délai de saisine du tribunal, il conviendrait de prévoir dans le premier alinéa un délai d'information du bailleur par le preneur qui a l'intention d'effectuer une cession. Le délai d'information devrait être plus long que le délai de saisine du tribunal, de telle sorte que le preneur puisse garantir au cessionnaire plusieurs mois à l'avance le caractère certain de la cession pressentie.

(1) *La jurisprudence de la Cour de cassation sur cette question du lien entre autorisation d'exploiter et cession du bail a évolué. Après avoir jugé que « la cession elle-même ne peut être effective qu'à la date où le bénéficiaire obtient l'autorisation d'exploiter » (Civ., 3^e, 23 juin 1993), la Cour de cassation a seulement exigé que le candidat à la cession ait demandé l'autorisation d'exploiter exigée par la loi « à la date projetée pour l'opération » (Civ., 3^e, 19 janvier 2000).*

Le troisième alinéa envisage la possibilité que la cession intervienne au cours du délai de saisine du tribunal, si le bailleur donne son accord exprès. Cela est justifié dès lors que le bailleur consent à la cession explicitement, mais pose la question de la durée respective des délais d'information et des délais de contestation. Il ne serait pas de très bonne méthode que le délai d'information soit dépendant du délai de contestation, qui sera fixé par voie réglementaire.

Article L. 418-5 [nouveau] du code rural

Exonération de la prohibition des cessions à titre onéreux

L'article L. 411-74 du code rural interdit tout transfert monétaire à l'occasion d'un changement d'exploitant ⁽¹⁾. Cette interdiction vise aussi bien le preneur que le bailleur. Le bailleur ne peut exiger du preneur la remise d'une somme, et en sens inverse le preneur ne peut exiger du bailleur ou du cessionnaire une semblable remise. Cependant, l'article L. 411-75 permet au preneur sortant de céder au preneur entrant l'indemnité pour amélioration du fonds loué prévue par l'article L. 411-69. L'article L. 411-76 autorise d'autre part le bailleur à demander le remboursement par le preneur entrant des sommes représentant l'indemnité précitée, si elle a été fixée par le juge.

L'article L. 418-5 introduit une dérogation à l'interdiction générale de transfert monétaire lors du changement d'exploitant posée par l'article L. 411-17. Cela signifie que le preneur sortant pourra, s'il le souhaite, négocier sa cession de bail. Cette possibilité rapproche le bail agricole du bail commercial, qui peut être cédé contre une contrepartie monétaire par le locataire à l'acquéreur de son fonds de commerce (art. L. 145-16 du code de commerce), et entérine des pratiques déjà en vigueur dans certaines régions.

Articles 31, 743, 793, 885 H, 885 P, 885 Q et 1594 F *quinquies*
du code général des impôts

Mesures de coordination

Les présents articles du code général des impôts sont modifiés afin de tenir compte de la création de ce nouveau type de bail rural qu'est le bail cessible hors du cadre familial. La coordination est effectuée en appliquant aux baux cessibles hors du cadre familial les dispositions fiscales relatives aux baux de long terme :

— la déduction forfaitaire de 15 % sur le revenu net produit par le bail (art. 31) ;

(1) *Le premier alinéa de cet article dispose en effet : « Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 200 000 F ou de l'une des deux peines seulement , tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci. »*

— l'exonération de la taxe de publicité foncière lors de la conclusion du bail (art. 743) ;

— l'exonération des droits de mutation à titre gratuit, tant pour les parts de groupements fonciers agricoles et de groupements agricoles fonciers, sous certaines conditions, que pour les biens, à concurrence des trois quarts de la valeur nette des biens donnés à ferme (art. 793) ;

— l'exonération, dans certaines limites, de l'impôt de solidarité sur la fortune, tant pour les parts de groupements fonciers agricoles et de groupements agricoles fonciers que pour les biens, à concurrence des trois quarts de la valeur nette des biens donnés à ferme (art. 885 H) ;

— la qualification de bien professionnel, permettant au bail de ne pas être compris dans l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune, lorsque ce bail a été consenti à un membre de la famille (art. 885 P) ;

— la soumission à une taxe de publicité foncière au taux de 0,6 % pour les acquisitions d'immeubles ruraux comprenant l'engagement de justifier au terme d'un délai d'un an la conclusion d'un bail (art. 1594 F *quinquies*).

En outre, est supprimée une mention devenue inutile dans l'article 885 Q, en raison de la modification apportée à l'article 885 P.

L'ajout de la mention du bail cessible hors du cadre familial pour ces différentes dispositions fiscales confirme le fait que le bail cessible hors du cadre familial, s'il est analogue au bail de long terme sur de nombreux points, n'est pas une catégorie de bail de long terme mais un nouveau type de bail à ferme.

La Commission a *adopté* deux amendements de la rapporteure, le premier rédactionnel, le second de précision.

Puis la Commission a *adopté* un amendement de la rapporteure visant à préciser que le non-renouvellement du bail cessible hors du cadre familial peut être le fait aussi bien du bailleur que du preneur.

Elle a ensuite *adopté* un amendement du même auteur prévoyant que le contrat de bail pourra fixer la durée de la période pour laquelle, à défaut de congé délivré par acte extrajudiciaire un an au moins avant le terme du bail, le bail cessible est renouvelé. La rapporteure a ajouté que la tacite reconduction du bail pour une période de cinq ans resterait toutefois applicable en l'absence de précision dans le contrat de bail.

Après avoir *adopté* un amendement de précision de la rapporteure, la Commission a *adopté* un amendement du même auteur visant à permettre au tribunal paritaire des baux ruraux, saisi d'une contestation lors du renouvellement d'un bail cessible hors du cadre familial, non seulement de statuer sur les clauses du nouveau bail, mais aussi de fixer le prix de ce dernier.

Puis, la Commission a *adopté* un amendement de la rapporteure précisant qu'en cas de non-renouvellement du contrat de bail cessible, le bailleur n'est tenu de verser au preneur une indemnité au titre du préjudice ainsi créé que si le bailleur a refusé le renouvellement pour un autre motif que le défaut de paiement ou ceux prévus à l'article L. 411-53 du code rural.

La Commission a ensuite examiné un amendement de la rapporteure visant à interdire le cumul de l'indemnité pour non-renouvellement du bail cessible et de celle due au preneur sortant au titre des améliorations apportées au fonds agricole.

La rapporteure a fait part de ses interrogations sur cette question, estimant que le fondement des deux indemnités, bien que théoriquement différent, semblait très proche puisque le preneur d'un bail cessible cherchera en règle générale à valoriser le fonds agricole.

M. Jacques Floch a estimé préférable d'autoriser le cumul des deux indemnités, le juge restant libre, le cas échéant, de fixer à un euro symbolique le montant de la seconde indemnité.

Soulignant que le fondement juridique des deux indemnités n'était pas identique, le président Philippe Houillon a suggéré à la rapporteure de retirer son amendement et, éventuellement, d'en améliorer la rédaction dans la perspective de la séance publique.

Après avoir rappelé que les tribunaux disposent actuellement d'une entière liberté dans la fixation de telles indemnités, la rapporteure a retiré cet amendement.

La Commission a *adopté* deux amendements de la rapporteure, le premier rédactionnel, le second prévoyant que la notification faite par le preneur au bailleur du projet de cession de son bail a lieu par acte extrajudiciaire, et non par lettre recommandée avec accusé de réception, son auteur ayant estimé plus clair et plus sûr, s'agissant de la cession hors du cadre familial d'un bail dont l'exécution est en cours, que le bailleur en soit informé par un huissier de justice.

Puis, elle a *adopté* trois amendements du même auteur, le premier supprimant une mention inutile, les deux suivants de précision.

La Commission a ensuite émis un *avis favorable* à l'adoption de l'article 2 *ainsi modifié*.

Article 3

Habilitation du Gouvernement pour modifier les dispositions du code rural relatives au statut du fermage

Le présent article a pour objet d'habiliter le Gouvernement à poursuivre par voie d'ordonnances la modernisation et la simplification du statut du fermage et l'adaptation, la modernisation et l'harmonisation des règles applicables à la résiliation, au non renouvellement des baux et à la contestation de l'autorisation d'exploiter.

Le statut du fermage est né en 1945. À la suite de l'ordonnance n° 45-2380 du 17 octobre 1945, la loi n° 46-682 du 13 avril 1946 a inclus dans ce statut à la fois le fermage et le métayage. Les lois successives relatives à l'agriculture ont progressivement modernisé ce statut, afin de l'adapter aux évolutions de l'agriculture. La création de la catégorie des baux à long terme date de la loi n° 70-1298 du 31 décembre 1970. La possibilité de convertir un bail à colonat paritaire en un bail à ferme a été introduite par la loi n° 84-741 du 1^{er} août 1984.

Le statut du fermage est un dispositif juridique essentiel pour un grand nombre d'agriculteurs. Plus de la moitié de ceux-ci sont locataires, pour tout ou partie, des terres qu'ils exploitent ⁽¹⁾. Le fermage concerne aussi un grand nombre de propriétaires ruraux qui, du fait de l'exercice d'une autre activité professionnelle ou de leur départ à la retraite, sont bailleurs de leurs terres agricoles. Plus encore, en termes de superficie agricole utile, les terres mises à ferme représentent près des trois-quarts de l'ensemble des terres agricoles ⁽²⁾.

Il apparaît dès lors souhaitable de simplifier et de moderniser les dispositions de ce statut qui sont soit désuètes, soit ambiguës, soit devenues sans objet. On peut donner comme exemple d'un article désuet l'article L. 461-1 qui évoque « les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de la Réunion et de Saint-Pierre-et-Miquelon », dans la mesure où Saint-Pierre-et-Miquelon n'est plus un département, mais une collectivité d'outre-mer.

De la même manière, l'adaptation, la simplification et l'harmonisation des règles de résiliation ou de non renouvellement des baux ruraux sont souhaitables.

En revanche, les règles applicables « *en cas de contestation de l'autorisation d'exploiter* » ne concernent pas le statut du fermage mais l'autorisation d'exploiter. L'autorisation d'exploiter et les droits qui s'y rapportent sont définis dans le titre III du livre III du code rural, relatif à la politique d'installation et de contrôle des structures et de la production, et non dans le livre IV du code rural, relatif aux baux ruraux.

(1) D'après l'enquête sur la structure des exploitations agricoles en 2003, on dénombre à cette date 310 407 exploitations en fermage, contre 264 827 exploitations en faire-valoir direct.

(2) Toujours d'après l'enquête de 2003, 18 583 499 hectares sont loués à ferme, tandis que 6 680 583 hectares sont cultivés en pleine propriété.

Cependant, l'existence d'un contentieux relatif à l'autorisation d'exploiter peut avoir des conséquences sur le bail rural. En vertu du cinquième alinéa de l'article L. 411-58, une demande de reprise du bien affermé qui est subordonnée à une autorisation d'exploiter « *ne peut être obtenue que si cette autorisation a été accordée. Si la décision prise à ce sujet n'est pas devenue définitive à la date normale d'effet du congé, le tribunal paritaire surseoit à statuer, le bail en cours étant prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle cette décision est devenue définitive* ». Or, la Cour de cassation a jugé « *qu'une décision administrative n'est pas définitive tant qu'elle fait l'objet d'un recours, lequel, même non suspensif, oblige le juge judiciaire à surseoir à statuer sans qu'il puisse apprécier le caractère dilatoire du recours administratif* » ⁽¹⁾. Cela signifie qu'un contentieux relatif à l'autorisation d'exploiter, devant la juridiction administrative, peut retarder l'issue du contentieux relatif à la reprise du fonds rural mis à ferme, et geler ainsi pendant plusieurs années une situation précaire et insatisfaisante, dans laquelle le sort de l'exploitation demeure en suspens.

L'habilitation à modifier les dispositions du code rural relatives au statut du fermage semble donc pouvoir porter sur la contestation de l'autorisation d'exploiter, dans la mesure où cette contestation a des conséquences en matière de baux ruraux.

L'article 35 du présent projet de loi permet de compléter l'habilitation pour légiférer par voie d'ordonnance en matière de statut du fermage, en précisant, conformément aux exigences constitutionnelles, le délai d'habilitation du Gouvernement ainsi que le délai de ratification des ordonnances par le Parlement. Les ordonnances devront être prises dans un délai de neuf mois suivant la publication de la présente loi. Les projets de ratification des ordonnances devront ensuite être déposés devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication des ordonnances.

La Commission a *adopté* un amendement rédactionnel de la rapporteure, puis a émis un *avis favorable* à l'adoption de cet article *ainsi modifié*.

Article additionnel après l'article 3

(art. L. 2411-10 du code général des collectivités territoriales)

Extension des modalités d'attribution des terres possédées par une section communale

La Commission a examiné un amendement présenté par M. Pierre Morel-A-L'Huissier, visant à préciser que les terres à vocation agricole ou pastorale propriétés d'une section communale peuvent être attribuées par le biais d'une convention de mise à disposition à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER).

(1) Cass., 3^e civ., 13 décembre 2000.

M. Pierre Morel-A-L'Huissier a indiqué que cet amendement permettrait de résoudre les difficultés, récurrentes dans un département tel que la Lozère, engendrées par l'attribution des biens de section communale. Il a rappelé que ces biens, dont la surface peut atteindre 800 à 1 000 hectares, prenaient la forme de propriétés collectives et indivises gérées par les conseils municipaux et pouvant être louées, les SAFER étant à cet égard amenées à jouer un rôle important.

La Commission a *adopté* cet amendement.

Après l'article 3

La Commission a examiné un amendement de M. Pierre Morel-A-L'Huissier visant à autoriser le Gouvernement à modifier par ordonnances les dispositions du code général des collectivités territoriales relatives aux sections de commune, afin de moderniser, clarifier et adapter aux évolutions de la société les modalités de gestion des biens sectionaux.

Tout en approuvant l'objet de l'amendement, la rapporteure a précisé qu'en vertu de l'article 38 de la Constitution, seul le Gouvernement pouvait demander au Parlement une habilitation à légiférer par voie d'ordonnances, comme le Conseil Constitutionnel l'a récemment rappelé, et elle a invité son auteur à retirer cet amendement.

L'amendement a alors été *retiré*.

Article 5

(art. L. 331-1, L. 331-2, L. 331-3 et L. 331-6 du code rural)

Contrôle des structures agricoles

L'article 5 modifie des articles du code rural (art. L. 331-1, L. 331-2, L. 331-3 et L. 331-6) qui concernent le contrôle des structures des exploitations agricoles. La législation sur le contrôle des structures et celle sur les baux ruraux sont deux législations distinctes mais cependant fortement liées, dans la mesure où l'autorisation d'exploiter peut largement influencer le statut des biens ruraux (comme le prouve la question soulevée par l'habilitation pour modifier les règles relatives à la contestation de l'autorisation d'exploiter à l'article 3 du présent projet de loi). De plus, les paragraphes III et IV du présent article tirent les conséquences des modifications apportées au statut du fermage par le projet de loi.

Le paragraphe I modifie l'article L. 331-1 pour y apporter une précision rédactionnelle.

Le paragraphe II, modifiant l'article L. 331-2 pour exonérer de l'autorisation administrative préalable certaines opérations et pour instaurer une simple déclaration préalable pour certaines autres opérations, permet d'assouplir le régime de contrôle par l'administration de l'installation agricole.

Le paragraphe III, modifiant l'article L. 331-3, prend en compte la création, par l'article 1^{er} du présent projet, de la notion de fonds agricole ainsi que l'importance nouvelle donnée à la dimension environnementale de l'exploitation par l'article 25 du présent projet.

Le paragraphe IV, modifiant l'article L. 331-6, est pour sa part un paragraphe de coordination avec la création, par l'article 2 du présent projet, d'un bail cessible hors du cadre familial.

Article L. 331-2 du code rural

Autorisation préalable d'exploiter et déclaration préalable

L'article L. 331-2 énumère les différentes opérations qui doivent faire l'objet d'une autorisation préalable d'exploiter délivrée par l'autorité administrative. Les modifications introduites par le présent article restreignent le champ de ces opérations (I de l'article L. 331-2) et créent une simple déclaration préalable pour certaines opérations (II de l'article L. 331-2).

À l'heure actuelle, toute installation, tout agrandissement ou toute réunion d'exploitations agricoles doit faire l'objet d'une autorisation « *lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures* » (1^o de l'article L. 331-2). Si cette disposition demeure inchangée, en revanche, le minimum et le maximum entre lesquels le seuil peut être fixé par le schéma directeur départemental des structures sont relevés. Les seuils départementaux devront être fixés entre une et deux unités de référence, alors qu'ils doivent l'être aujourd'hui entre 0,5 et 1,5 unités de référence ⁽¹⁾.

Ce relèvement des seuils de surface permettra ainsi au minimum à toute installation, tout agrandissement ou toute réunion aboutissant à une surface totale mise en valeur ne dépassant pas l'unité de référence départementale de n'avoir pas besoin d'obtenir une autorisation d'exploiter. Il s'agit donc en quelque sorte d'un retour à l'esprit originel du contrôle des structures, qui était d'éviter une trop forte concentration des terres.

En outre, la suppression du troisième alinéa du 1^o de l'article L. 331-2 permet de mettre fin à l'assimilation à un agrandissement de toute diminution du nombre des associés exploitants, coexploitants, ou coindivisaires au sein d'une exploitation.

Par cohérence avec la suppression de cet alinéa, il conviendrait de supprimer le cinquième alinéa de l'article L. 411-33, introduit par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 afin de permettre à un exploitant de demander la résiliation du bail, lorsqu'il demeure dans la structure sociétaire après le départ d'un de

(1) Comme la définit l'article L. 312-5, « l'unité de référence est la surface qui permet d'assurer la viabilité de l'exploitation compte tenu de la nature des cultures et des ateliers de production hors sol ainsi que des autres activités agricoles ».

ses associés et qu'il est contraint, à défaut d'obtention de l'autorisation d'exploiter, de ramener la taille de l'exploitation à une superficie conforme au seuil de surface. Dans la mesure où un exploitant perdant un associé ne sera plus soumis à l'obligation d'obtenir une autorisation d'exploiter, la disposition prévoyant la résiliation du bail à la demande d'un preneur contraint de réduire la superficie exploitée devient caduque sur ce point. Cependant, comme l'article L. 331-3 permet de délivrer des autorisations d'exploiter temporaires ou conditionnelles, il peut sembler préférable de laisser subsister cette possibilité de résiliation du bail à la demande du preneur.

Est aussi supprimée l'exigence d'une autorisation d'exploiter pour les participations d'exploitants à une nouvelle exploitation, quelle que soit la qualité en vertu de laquelle l'exploitant intervient, ainsi que pour les changements dans la répartition du capital qui ont pour effet de faire franchir à l'un des associés le seuil de 50 % du capital (4° de l'article L. 331-2). Cette suppression, de même que celle de l'assimilation du départ d'un associé à un agrandissement, doit permettre un contrôle plus raisonnable des structures, qui n'a pas besoin de s'ingérer dans les modes de coopération entre différents agriculteurs.

En ce qui concerne les créations ou extensions de capacités des ateliers hors sol, l'autorisation d'exploiter est à l'heure actuelle obligatoire pour tout élevage de porcs sur caillebotis partiel ou intégral et dépend dans les autres cas du dépassement d'un seuil de production fixé par décret (6° de l'article L. 331-2). Le seuil de production au-delà duquel l'autorisation d'exploitation est nécessaire est étendu par le présent article aux ateliers hors sol d'élevage de porcs, qui pourront donc ne plus avoir besoin d'obtenir une autorisation d'exploiter en deçà du seuil de production que fixera le décret.

Par ailleurs, le dernier alinéa de l'article L. 331-2 (qui soumet les opérations réalisées par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural à une autorisation d'exploiter lorsqu'elles ont pour conséquence la suppression d'une unité économique égale ou supérieure au seuil fixé par le schéma départemental des structures ou l'agrandissement, par attribution d'un bien préempté, d'une exploitation dont la surface totale après cession excède deux fois l'unité de référence) fait l'objet de simples modifications de forme.

Enfin, le présent article introduit un paragraphe II dans l'article L. 331-2, afin de rétablir le système de la déclaration préalable, intermédiaire entre l'autorisation préalable et l'absence de toute information de l'autorité administrative, qui avait été introduit en 1990 puis limité par la dernière loi d'orientation agricole aux seules opérations réalisées par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural.

Devront être déclarées à l'autorité administrative :

— les opérations réalisées par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural qui ne sont pas soumises à autorisation préalable ;

— les opérations effectuées dans le cadre de transmissions familiales.

Ainsi, la mise en valeur d'un bien agricole, reçu par donation, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus, libre de toute location et qui a été détenu par ce parent ou allié depuis au moins neuf ans pourra faire l'objet d'une simple déclaration, dès lors que le nouvel exploitant de ce bien présentera les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle requises.

Article L. 331-3 du code rural

Rôle de l'autorité administrative pour l'autorisation d'exploiter

L'article L. 331-3 prévoit en l'état actuel que l'autorité administrative se prononce sur les demandes d'autorisation d'exploiter et énumère une série de données qui doivent être prises en compte par l'autorité administrative.

La consultation de la commission départementale d'orientation de l'agriculture par l'autorité administrative avant que cette dernière se prononce est supprimée.

La prise en compte des « *références de production ou droits à aide dont disposent déjà le ou les demandeurs ainsi que ceux attachés aux biens objets de la demande* » est remplacée par la prise en compte des « *biens corporels ou incorporels attachés au fonds dont disposent déjà le ou les demandeurs ainsi que ceux attachés aux biens objets de la demande* ». Ainsi, le fonds agricole est l'une des données en fonction desquelles l'autorité administrative délivrera ou non l'autorisation d'exploiter. Ce ne sont plus seulement les références de production et les droits à aide mais désormais aussi le cheptel, les stocks, les contrats de sous-traitance et les contrats de bail, l'enseigne, les dénominations, la clientèle, les brevets qui feront partie des critères pour délivrer l'autorisation d'exploiter.

Enfin, un nouvel aspect devra aussi être examiné par l'autorité administrative : l'intérêt environnemental de l'opération. Il faut signaler que le plus grand poids qui est ainsi donné à l'aspect environnemental de l'activité agricole va dans le sens des dispositions adoptées lors de la dernière loi d'orientation agricole ⁽¹⁾ ainsi que des dispositions figurant à l'article 25 du présent projet de loi.

Article L. 331-6 du code rural

Information du bailleur sur la superficie et la nature des biens exploités par le preneur

L'article L. 331-6 prévoit en l'état actuel l'obligation, pour tout preneur concluant un bail, de faire connaître au bailleur la superficie et la nature des biens qu'il exploite. En outre, cet article soumet la validité du contrat de bail à l'obtention de l'autorisation d'exploiter lorsque celle-ci est nécessaire. Pour les

(1) Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999.

baux emphytéotiques, la cour de cassation estime que « *le titulaire d'un bail emphytéotique n'est pas obligé d'exploiter lui-même et n'est tenu d'obtenir une telle autorisation que s'il envisage une exploitation personnelle* » ⁽¹⁾. Dès lors, si l'emphytéote est tenu, comme tout autre preneur, d'informer le bailleur de la superficie et de la nature des biens qu'il exploite, en revanche il n'est pas soumis à l'agrément préalable dès lors qu'il n'exerce pas une exploitation personnelle des terres mises à bail.

Ces informations doivent contribuer à la pleine information du bailleur sur l'activité agricole exercée par le preneur. Dans la mesure où l'article 2 du présent projet de loi crée une catégorie de bail cessible hors du cadre familial, la nouvelle rédaction de la première phrase de l'article L. 331-6 étend l'obligation d'information sur la superficie et la nature des biens exploités à l'exploitant agricole qui bénéficie de la cession du bail hors du cadre familial.

En vertu de l'article L. 331-6, un preneur tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter peut conclure un bail sous réserve de l'octroi de ladite autorisation. Par la suite, le refus définitif de l'autorisation emporte la nullité du bail. La nouvelle rédaction de la deuxième phrase de cet article permet de prévoir la situation du cessionnaire qui est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter. La cession du bail sera annulée en cas de refus définitif de l'autorisation d'exploiter. Par contre, le refus définitif de l'autorisation d'exploiter pour le cessionnaire n'entraînera pas l'annulation du bail lui-même, qui reviendra au preneur sortant.

La nouvelle rédaction du présent article étend l'obligation d'information sur la superficie et la nature des biens exploités à la personne bénéficiant de la cession d'un bail emphytéotique. Cette personne devra informer le bailleur de la superficie et de la nature des biens qu'elle exploite. En revanche, tout comme l'emphytéote lui cédant son bail, elle ne verra la validité du bail soumise à l'autorisation préalable que pour autant qu'elle souhaite exploiter elle-même les terres cédées par l'emphytéote.

La Commission a *adopté* deux amendements rédactionnels de la rapporteure.

Puis, elle a *adopté* un amendement de M. Pierre Morel-A-L'Huissier prévoyant, afin d'assouplir les conditions selon lesquelles le contrôle des structures agricoles est exercé par les CDOA, de supprimer l'obligation de détention d'un bien par un parent depuis au moins neuf ans pour l'exploitation du bien sans qu'une autorisation d'exploiter soit nécessaire, la rapporteure ayant estimé nécessaire d'assouplir et d'accélérer les modalités de transfert des exploitations agricoles aux descendants.

La Commission a émis un *avis favorable* à l'adoption de l'article 5 *ainsi modifié*.

(1) Cass., 3^e civ., 27 octobre 2004.

TITRE III

REPONDRE AUX ATTENTES DES CITOYENS ET DES CONSOMMATEURS

CHAPITRE II

Promouvoir des pratiques respectueuses de l'environnement

Article 25

(art. L. 411-11, L. 411-27 et L. 411-53 du code rural)

Prix du fermage et clauses environnementales dans le bail rural

L'article 25 comprend trois paragraphes qui modifient respectivement les articles L. 411-11, L. 411-27 et L. 411-53 du code rural, afin d'ouvrir le droit des baux ruraux aux préoccupations environnementales.

Déjà, lors de la précédente loi d'orientation agricole (loi n° 99-574 du 9 juillet 1999), l'article L. 411-27 avait été modifié pour prendre en compte la dimension environnementale des pratiques agricoles de l'exploitant. Désormais, le prix du fermage, les possibilités de résiliation des baux à ferme et les clauses insérées dans ces baux pourront promouvoir de manière plus efficace cette dimension environnementale.

Article L. 411-11 du code rural

Fixation du prix du fermage

L'article L. 411-11 prévoit que le prix du fermage, qui est établi en prenant en compte un certain nombre de critères (énumérés au premier alinéa dudit article) est encadré entre des minima et des maxima arrêtés par l'autorité administrative (définis dans les autres alinéas dudit article).

La modification qui est proposée porte tant sur les critères que sur l'encadrement du prix du fermage.

Le premier alinéa dispose : « *Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une clause de reprise éventuellement en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué.* » La modification consiste à introduire dans les critères énumérés, qui ne sont pas des critères exclusifs mais des critères prioritaires (« notamment »), l'éventuelle obligation qui pourra désormais être faite au preneur de mettre en œuvre des méthodes culturales respectueuses de l'environnement.

Il est en effet important que la fixation du prix du fermage se fasse en prenant en compte les contraintes pouvant peser sur l'exploitant agricole. Imposer au preneur la mise en œuvre de certaines méthodes culturales est même pour ainsi

dire une sorte d'ingérence dans la gestion de l'exploitation agricole. Cette ingérence ne peut être justifiée qu'en raison de son objet : une meilleure préservation de l'environnement, qui est à la fois un objectif d'intérêt général et un objectif ayant des conséquences sur le fonds de terre, et donc sur la valeur même de la propriété donnée à bail. Cette ingérence doit donc être un critère jouant négativement sur le prix du fermage et dédommageant ainsi le preneur des contraintes supplémentaires, et parfois des pertes de revenu afférentes à ces contraintes, pesant sur lui.

L'autre modification, qui est le corollaire de la première, consiste à ajouter à l'article L. 411-11 un dernier alinéa indiquant que les minima arrêtés par l'autorité administrative et constituant le prix plancher du bail à ferme ne s'appliquent pas lorsque le bail comporte des clauses environnementales. Cette modification confirme l'analyse selon laquelle l'existence de contraintes environnementales pesant sur le preneur devrait se traduire par une baisse substantielle du prix du fermage.

Néanmoins, permettre la négociation d'un bail trop faiblement rémunéré peut produire un effet inverse de celui souhaité, en n'incitant pas les propriétaires ruraux à introduire des clauses environnementales dans le bail. Aussi, votre rapporteur se demande s'il ne serait pas préférable de supprimer cette exonération des minima arrêtés par l'autorité administrative pour les baux comportant des clauses environnementales, l'indication que le prix du fermage doit prendre en compte, le cas échéant, l'obligation de mettre en œuvre des méthodes culturales respectueuses de l'environnement, permettant déjà de rapprocher le prix des baux en question de ces minima.

Article L. 411-27 du code rural

Causes de résiliation du bail

L'article L. 411-27 encadre strictement les causes pouvant justifier la résiliation d'un bail rural : *« si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur »*. Il est possible de résumer ces dispositions en disant que le bail peut être résilié pour un motif de mauvaise exploitation de la chose louée.

La loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999 a cependant introduit un dernier alinéa dans cet article, prévoyant que ces causes ne peuvent être invoquées par le bailleur lorsque le preneur *« applique sur les terres prises à bail*

des méthodes culturelles ayant pour objet de protéger l'environnement, la qualité de l'eau ou des produits, ou de préserver la biodiversité » ⁽¹⁾.

C'est ce dernier alinéa qui est modifié, afin d'élargir le champ des pratiques du preneur ne permettant pas une résiliation du bail pour un motif d'exploitation. La préservation des paysages, la préservation de la qualité des sols, de la qualité de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion sont ajoutés aux critères introduits en 1999 et ne pouvant justifier une résiliation du bail.

D'autre part, la possibilité d'inclure des clauses visant au respect des pratiques culturelles favorables à l'environnement dans les baux ruraux, soit lors de leur conclusion soit lors de leur renouvellement, est consacrée. Cependant, cette possibilité est limitée à un certain nombre de cas limitativement énumérés et qui dépendent, soit de la personnalité juridique du bailleur, soit de la situation géographique des parcelles concernées.

Une personne morale de droit public, de même qu'une association agréée pour la protection de l'environnement ⁽²⁾, pourront ainsi inclure dans tout bail rural consenti sur l'un de leurs fonds de terres de telles clauses environnementales.

Pour toute autre personne morale ou personne physique consentant un bail rural, de telles clauses ne seront possibles que si le fonds de terres ou la partie du fonds de terres concernés par lesdites clauses sont situés dans des périmètres particuliers définis par la loi. Les périmètres bénéficiant d'une protection particulière ont en effet tout intérêt à bénéficier de pratiques culturelles qui pourront contribuer au maintien de la spécificité de ces périmètres.

Deux conditions supplémentaires sont exigées : les parcelles situées dans les périmètres en question devront avoir fait l'objet d'un document de gestion officiel ; les clauses environnementales insérées dans le bail devront être conformes à ce document. Ces conditions supplémentaires permettent de justifier le fait qu'un bailleur personne privée puisse proposer au preneur des clauses environnementales contraignantes, dans la mesure où l'espace ainsi protégé le sera en vertu de la décision initiale d'une personne publique, traduite par l'existence d'un document de gestion officiel.

(1) Le rapport sur ce projet de loi d'orientation agricole en première lecture à l'Assemblée nationale (rapport n° 1058, XI^e législature) citait comme exemples des méthodes culturelles ainsi visées « une rotation des cultures, une jachère écologique ou la transformation des terres cultivées en prairies permanentes ».

(2) Ces associations sont agréées conformément à l'article L. 141-1 du code de l'environnement et selon des conditions définies aux articles R. 252-2 à R. 252-18 du même code.

ADEQUATION DES CLAUSES VISANT AU RESPECT DE CERTAINES PRATIQUES CULTURALES ET DES PARCELLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN BAIL INCLUANT CES CLAUSES

Situation des parcelles	Objet des pratiques culturelles pertinent pour cet espace
Zones humides d'intérêt environnemental particulier (art. L. 211-3 du code de l'environnement)	Préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages
Terrains riverains d'un cours d'eau ou de la dérivation d'un cours d'eau, ou situés dans leur bassin versant ou dans une zone estuarienne, soumis à des servitudes d'utilité publique (art. L. 211-12 du même code)	Préservation de la ressource en eau
Périmètre de la politique foncière du Conservatoire de l'espace littoral (art. L. 322-1 du même code) (*)	Préservation de la biodiversité et des paysages
Territoires de tout ou partie d'une ou plusieurs communes classés en parc national (art. L. 331-1 du même code)	Préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des sols, de la qualité de l'air ; préservation des risques naturels et lutte contre l'érosion
Parties du territoire d'une ou plusieurs communes classées en réserve naturelle (art. L. 332-1 du même code)	Préservation de la biodiversité, des paysages et de la qualité des sols
Périmètres de protection entourant les réserves naturelles (art. L. 332-16 du même code)	Préservation de la biodiversité, des paysages et de la qualité des sols.
Monuments naturels ou sites classés (art. L. 341-4 à L. 341-6 du même code)	Préservation des paysages
Sites protégés (art. L. 411-2 du même code)	Préservation de la biodiversité
Sites « Natura 2000 » (art. L. 414-1 du même code)	Préservation de la biodiversité
Zones délimitées par les plans de prévention des risques naturels prévisibles (art. L. 562-1 du même code)	Prévention des risques naturels ; lutte contre l'érosion
Périmètres de protection des prélèvements d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines (art. L. 1321-2 du code de la santé publique)	Préservation de la ressource en eau
Zones d'érosion (art. L. 114-1 du code rural)	Lutte contre l'érosion

(*) Ce périmètre comprend les cantons côtiers délimités au 10 juillet 1975 ; les communes riveraines des mers, des océans, des étangs salés ou des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ; les communes riveraines des estuaires et des deltas lorsque tout ou partie de leurs rives sont situées en aval de la limite de salure des eaux

Il s'agit, en somme, de faire contribuer les exploitants agricoles à la protection particulière de certaines zones du territoire, par le biais de clauses pouvant figurer dans leur bail.

Un dernier alinéa ajouté à l'article L. 411-27 du code rural précise que les conditions d'application de l'insertion de clauses environnementales dans le bail seront fixées par décret en Conseil d'État, notamment en ce qui concerne la nature des clauses pouvant ainsi être insérées dans le bail. Il sera nécessaire que ce décret précise, de manière limitative, pour chacun des espaces cités dans l'article et mentionné dans le tableau précédent, les objectifs pouvant être recherchés et, en conséquence, les clauses pertinentes imposant certaines pratiques culturelles afférentes à ces objectifs. Il est en outre souhaitable que le décret précise aussi les conditions d'application des clauses environnementales lorsque ces clauses ne pourront concerner, en raison de la situation du fonds de terres mis à bail, qu'une partie des parcelles de ce fonds de terres.

Article L. 411-53 du code rural

Opposition au renouvellement du bail pour faute du preneur

L'article L. 411-53 énumère les motifs pouvant être invoqués par le bailleur à l'appui d'une opposition au renouvellement du bail. En outre, ces motifs d'opposition au renouvellement sont aussi, en vertu de l'article L. 411-31, des motifs de résiliation du bail.

Par coordination avec la modification de l'article L. 411-27 permettant d'introduire dans certains cas des clauses environnementales dans le bail, il est introduit un nouveau motif d'opposition au renouvellement du bail de la part du bailleur : le non respect par le preneur des clauses environnementales en question.

Ainsi, si un bailleur ne pourra demander la résiliation du bail sur le fondement de l'application par le preneur de pratiques culturelles favorables à l'environnement (que ces pratiques soient ou non mentionnées dans le bail), en sens inverse l'absence d'application de ces pratiques, lorsqu'elles seront effectivement prévues par le bail, pourra entraîner l'absence de renouvellement ou la résiliation du bail.

Le dispositif mis en place par l'article 25 du présent projet de loi permet d'instaurer une interaction positive entre preneur et bailleur dans le recours à des méthodes agricoles susceptibles de concourir à une meilleure protection de l'environnement.

La Commission a *adopté* deux amendements rédactionnels de la rapporteure, puis a émis un *avis favorable* à l'adoption de l'article 25 *ainsi modifié*.

TITRE V

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'OUTRE-MER

Article 31

(art. L. 142-6, L. 144-6 [nouveau], L. 461-1, L. 461-2, L. 461-4, L. 461-5, L. 461-8, L. 461-18, L. 462-11, L. 462-15 et L. 462-22 du code rural ; art. 1028 *quater* du code général des impôts)

Adaptation des règles applicables aux contrats de fermage et de métayage dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon

Les trois premiers paragraphes du présent article améliorent, à droit constant, une disposition spécifique aux conventions de mise à disposition de biens fonciers ruraux au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon.

Le livre IV du code rural relatif aux baux ruraux comporte un titre spécifique (titre VI) comportant des dispositions particulières au statut du fermage et du

métayage dans les départements d'outre-mer. Le quatrième paragraphe de l'article 31 du présent projet de loi modifie des dispositions du chapitre premier ce titre VI du livre IV du code rural, afin de tenir compte dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon des modifications introduites dans le statut du fermage en métropole par le présent projet de loi.

Le cinquième paragraphe effectue une réforme du bail à colonat paritaire dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon, comparable à celle qui avait été faite pour la métropole lors de la loi n° 84-741 du 1^{er} août 1984 relative au contrôle des structures des exploitations agricoles et au statut du fermage.

Article L. 142-6, article L. 144-6 [nouveau] du code rural et article 1028 *quater* du code général des impôts

Convention de mise à disposition des SAFER de biens fonciers ruraux

Les articles L. 142-6 et L. 144-6 figurent dans le titre IV du livre premier du code rural, relatif aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER).

L'article L. 142-6 du code rural permet à tout propriétaire de biens fonciers ruraux de mettre à disposition d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural ces biens, par une convention conclue pour une durée ne pouvant excéder trois ans. Lorsque le fonds ainsi concédé est d'une superficie inférieure à deux fois la surface minimale d'installation, la durée de la convention peut être de six ans, renouvelable une fois. Le premier alinéa de cet article indique que ces conventions sont dérogatoires à l'article L. 411-1, qui prévoit que toute mise à disposition à titre onéreux d'un bien foncier rural est régie par le statut du fermage et du métayage figurant au titre premier du livre IV du code rural. Cela signifie que, de manière dérogatoire par rapport au régime de droit commun qui est d'ordre public, les conventions de mise à disposition de terres au profit d'une SAFER ne sont pas des baux ruraux.

Le deuxième alinéa de cet article précise que la durée de ces conventions, pour les départements d'outre-mer, est celle prévue en métropole pour les fonds de très petite superficie.

L'abrogation de ce deuxième alinéa de l'article L. 142-6 (paragraphe I de l'article 31 de la proposition de loi) n'est pas une suppression de ce régime particulier, puisque l'alinéa est repris sous une forme identique (paragraphe II de l'article 31) dans le nouvel article L. 144-6, qui figure dans le chapitre concernant les dispositions particulières aux départements d'outre-mer du titre relatif aux SAFER.

Ce nouvel article L. 144-6 comporte par ailleurs un autre alinéa qui précise que les conventions conclues avec les SAFER dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon sont dérogatoires au chapitre relatif au régime de droit

commun des baux ruraux autres qu'à long terme dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon (chapitre premier du titre VI du livre IV du code rural).

Les paragraphes I et II ne font donc qu'apporter une correction de référence ainsi qu'une amélioration de la codification d'une disposition relative à l'outre-mer, à droit constant.

En conséquence, le paragraphe III modifie la référence qui est faite à l'article L. 142-6 du code rural dans l'article du code général des impôts qui prévoit que les conventions conclues avec les SAFER sont exonérées des droits de timbre et des droits d'enregistrement (art. 1028 *quater*). L'ensemble de ces conventions, qu'elles soient conclues en métropole ou dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon, demeureront exonérées de droits de timbre et d'enregistrement.

Articles L. 461-1, L. 461-2, L. 461-4, L. 461-5, L. 461-8, L. 461-18 du code rural

Régime de droit commun des baux ruraux dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon

Les modifications introduites au sein du chapitre premier du titre VI du livre IV du code rural, relatif au régime de droit commun du statut du fermage et du métayage dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon, visent toutes à rapprocher ce régime de celui qui s'applique déjà en métropole ou de celui qui s'appliquera en raison des modifications introduites par de précédents articles du présent projet de loi.

L'article L. 461-1 est modifié afin d'indiquer que le régime de droit commun pour le statut du fermage et du métayage dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon, défini au chapitre premier du titre VI du livre IV du code rural, n'est pas applicable aux baux cessibles hors du cadre familial. Cette dérogation vient compléter une dérogation déjà existante relative aux baux à long terme et confirme l'analogie qui peut être faite entre bail cessible hors du cadre familial et bail à long terme.

L'article L. 461-2 a trait à la conclusion du bail rural dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon. Ce bail pourra comprendre les clauses environnementales désormais autorisées, sous certaines conditions, en vertu de l'article L. 411-27.

L'article L. 461-4, relatif au prix du bail, est modifié en conséquence, pour prévoir que ce prix devra tenir compte, le cas échéant, des pratiques prévues par l'article L. 411-27 et qu'il pourra être inférieur à la valeur locative normale si des clauses environnementales sont introduites dans le bail.

L'article L. 461-5 définit les conditions de résiliation du bail dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon. D'une part, le bailleur peut obtenir cette résiliation s'il apporte la preuve soit de deux défauts de paiement, soit d'un abus de jouissance de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, soit de la sous-location du bien. Les deux défauts de paiement et la bonne exploitation compromise sont aussi des motifs de résiliation en métropole, en vertu de l'article L. 411-53. D'autre part, la résiliation est possible soit pour reprendre une partie des terres en vue de les affecter à la construction lorsque le bien rural est inclus en tout ou partie dans un périmètre de construction, soit pour reprendre des parcelles, en l'absence de projet d'aménagement, si ces parcelles sont nécessaires pour le développement des agglomérations existantes. Ce second type de résiliation du bail se rapproche de celui prévu en métropole par l'article L. 411-32. La modification de l'article L. 461-5 consiste à aligner très exactement ce motif de résiliation du bail sur celui prévalant en métropole. L'article L. 461-5 est par ailleurs complété afin de prévoir que l'application de pratiques favorables à l'environnement, semblables à celles citées à l'article L. 411-27, ne peut être un motif de résiliation.

L'article L. 461-8, relatif aux conditions de renouvellement du bail, est rédigé afin de prévoir un nouveau motif faisant obstacle au renouvellement du bail : l'absence de respect par le preneur des clauses environnementales pouvant être insérées dans un bail rural dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon. Cette modification est de cohérence avec la modification introduite à l'article L. 461-2 par le présent article 31 du projet de loi.

Les articles L. 461-18 à L. 461-23 constituent la section relative au droit de préemption de l'exploitant preneur dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon. Pour la métropole, le droit de préemption de l'exploitant preneur est défini par les articles L. 412-1 à L. 412-13. Les dispositions des articles L. 461-18 à L. 461-23 sont remplacées par le présent article 31 du projet de loi par un article unique (l'article L. 461-18), qui prévoit que les dispositions des articles L. 412-1 à L. 412-13 sont applicables dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon. Ainsi, les dispositions relatives au droit de préemption outre-mer sont désormais identiques à celles qui s'appliquent en métropole.

Cela représente une amélioration du droit de préemption outre-mer, dans la mesure où les articles L. 412-1 à L. 412-13 comprennent des dispositions absentes des articles L. 461-18 à L. 461-23.

**UN DROIT DE PREEMPTION DANS LES DOM ET A SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON
RENFORCE PAR L'ALIGNEMENT SUR LE DROIT APPLICABLE EN METROPOLE**

Article relatif au droit de préemption	Objet de cet article (en gras, pour un objet non compris dans l'article supprimé)	Article relatif à l'outre-mer satisfait
L. 412-1	Droit de préemption général, sauf expropriation publique, ou aliénation au profit d'un parent jusqu'au troisième degré	L. 461-18 et L. 461-19 (1 ^{er} alinéa)
L. 412-2	Application à toutes les ventes ou adjudications	
L. 412-3	Exclusion du droit de préemption en cas d'échange de parcelles en vue d'un remembrement, ou pour des fonds dont la location est dispensée de la forme écrite	L. 461-19 (sauf 1° et 3°)
L. 412-4	Interdiction de clauses contraires ; droit de préemption prioritaire des personnes publiques ; interdiction de cession du droit de préemption	L. 461-20
L. 412-5	Exigence d'exploitation pendant 3 ans du fonds mis en vente ; subrogation du droit de préemption	
L. 412-6	Obligation de mise en vente séparée des différentes exploitations d'un même fonds	L. 461-21
L. 412-7	Prix ou conditions de vente exagérés	
L. 412-8	Notification et délai d'exercice	R. 461-11 et R. 461-12
L. 412-9	Notification des nouvelles conditions de vente	
L. 412-10	Vente illégale à un tiers	L. 461-22
L. 412-11	Vente par adjudication	R. 461-13
L. 412-12	Obligations du préempteur	
L. 412-13	Disposition fiscale	L. 461-23

Les seules suppressions concernent l'exonération du droit de préemption pour les constitutions de servitudes ainsi que pour les cessions de mitoyenneté et les aliénations de fonds ruraux inclus dans une propriété d'agrément dont ils forment l'accessoire (mentionnées au 1° et au 3° de l'article L. 461-19 mais absentes de l'article L. 412-3). En revanche, sont précisées les conditions d'exercice du droit de préemption, puisque les articles L. 412-5, L. 412-7 et L. 412-9, qui comportent des dispositions absentes des articles L. 461-18 à L. 461-23, s'appliqueront désormais dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon.

En cohérence avec cette modification des articles législatifs relatifs au droit de préemption outre-mer, les articles réglementaires qui les complètent (art. R. 461-11 à R. 461-13) devront être abrogés.

Enfin, les articles L. 461-24 à L. 461-28 sont numérotés pour prendre en compte le remplacement des articles L. 461-18 à L. 461-23 par un seul article L. 461-18.

Articles L. 462-11, L. 462-15 et L. 462-22 du code rural

Bail à colonat partiaire dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon

Le titre VI du livre IV du code rural comprend un chapitre II qui envisage les dispositions particulières aux baux à colonat partiaire ou métayage dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon.

Certains articles de ce chapitre sont modifiés par le présent article du projet de loi, afin de réformer le bail à colonat partiaire en ce qui concerne la direction de l'exploitation, le droit de préemption et la conversion du bail à colonat partiaire en bail à ferme.

L'article L. 462-11 est relatif à l'organisation des travaux agricoles et au choix des cultures. Son premier alinéa dispose : « *Le bailleur a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation. Sauf dérogation spéciale dans les conditions fixées par voie réglementaire, le preneur ne peut procéder à la récolte qu'avec l'autorisation du bailleur, à moins de refus abusif de ce dernier.* ». Cet alinéa est supprimé par le présent article. Le bailleur perd ainsi la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation. Le preneur pourra donc désormais procéder à la récolte sans avoir besoin de l'autorisation préalable du bailleur. Cette suppression rapproche ainsi le statut du colon partiaire dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon de celui du colon partiaire en métropole : son autonomie dans la conduite de l'exploitation est consacrée.

En outre, le premier alinéa de l'article R. 462-6, prévoyant que le préfet détermine par arrêté les cas dans lesquels le preneur peut procéder à la récolte sans l'autorisation du bailleur, devient sans objet et devra être abrogé.

L'article L. 462-15 est relatif au régime particulier pour le droit de préemption du colon partiaire dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon. Ce droit de préemption ne peut s'exercer que si la vente du bien rural exploité par le colon partiaire est une vente séparée et non une vente globale d'un fonds comprenant plusieurs exploitations. Le régime est donc à l'opposé de celui qui prévaut en métropole, où l'article L. 412-6 oblige le bailleur à mettre en vente de manière séparée chacune des exploitations comprises dans un fonds, ou encore de celui qui s'applique pour les baux à ferme dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon (même obligation en vertu de l'article L. 461-21). En outre, le droit de préemption du colon partiaire dans les départements d'outre-mer et à Saint-Pierre-et-Miquelon est précisé par les articles R. 462-10 à R. 462-15.

Le présent article vise à élargir le droit de préemption du colon partiaire, qui pourra être exercé quelle que soit la vente (séparée ou globale). En revanche, les conditions d'exercice de ce droit de préemption définies par voie réglementaire peuvent rester inchangées.

L'article L. 462-22 est relatif à la conversion du bail à colonat partiaire en bail à ferme et prévoit que le métayer qui en fait la demande au bailleur dans les cas prévus à l'article L. 462-23 peut obtenir la conversion. Les situations énumérées à l'article L. 462-23 sont de deux types :

— soit le bailleur ne s'acquitte pas des obligations qui lui incombent en raison de la logique du métayage, qui est celle d'un effort commun d'exploitation ⁽¹⁾ ;

— soit le métayage n'est pas un mode pertinent d'exploitation ⁽²⁾.

L'article L. 462-23 dispose par ailleurs que la conversion, fondée sur l'un des motifs énumérés dans cet article, ne peut être refusée lorsque la demande est faite par le preneur en place lors du renouvellement du bail en cours ou par le preneur en place depuis au moins huit ans (ce qui permet ainsi à tout preneur de demander au bout d'un certain temps la conversion de son bail, dans la mesure où la durée minimale d'un bail à colonat partiaire dans l'outre-mer est de neuf ans). La demande doit d'autre part être présentée par acte extrajudiciaire douze mois au moins avant sa date d'effet.

L'article L. 462-22 précise aussi qu'une demande de conversion ne peut être considérée comme une rupture de contrat ni justifier une reprise de l'exploitation par le bailleur.

L'article L. 462-22 est modifié afin de rendre obligatoire la conversion, qui n'est jusqu'à présent que facultative, fondée sur la demande du preneur justifiée par l'un des cas prévus à l'article L. 462-23. Il s'agit donc d'un alignement sur le droit applicable à la conversion du bail à colonat partiaire en métropole, dans la mesure où l'article L. 417-11 prévoit que le tribunal doit ordonner la conversion dans une série de cas, qui correspondent à quatre des cinq possibilités de l'article L. 462-23 ⁽³⁾.

La modification de l'article L. 462-22 permet aussi la conversion du bail à colonat partiaire en bail à ferme lors de l'échéance du bail, sans qu'un motif prévu à l'article L. 462-23 la fonde. La conversion sera automatique, à moins que le preneur manifeste expressément sa volonté de demeurer métayer. La conversion interviendra à compter du premier jour de l'année culturale suivant celle de l'échéance du bail. La date ainsi fixée pour la conversion se justifie par la logique de cette conversion, qui est de transférer entièrement au preneur les produits de l'exploitation. C'est d'ailleurs une telle date qui est prévue par l'article L. 462-26

(1) *Ce qui correspond aux cas suivants* : « 1° Lorsque le propriétaire n'entretient pas les bâtiments ; 2° Lorsque le propriétaire se refuse à participer, au moins en proportion de sa part dans les bénéfices, aux investissements en cheptel ou en matériel indispensables à l'exploitation ; 4° Lorsqu'une constante collaboration entre les parties n'a pu être assurée par le fait du bailleur ».

(2) *Ce qui correspond aux cas suivants* : « 3° Lorsque, en raison d'une clause de bail ou d'un accord entre les parties, le colon est propriétaire de plus des deux tiers du cheptel et du matériel ; 5° Lorsque cette conversion présente un intérêt économique. ».

(3) *Le cas qui peut justifier une demande de conversion dans l'outre-mer mais non en métropole est celui d'une conversion qui* « présente un intérêt économique ».

lorsque la conversion est prononcée par une décision du tribunal paritaire des baux ruraux.

Cette seconde possibilité de conversion du bail à colonat partiaire en bail à ferme, qui est instituée par le présent article du projet de loi, devrait contribuer à réduire progressivement la proportion d'exploitations agricoles des départements d'outre-mer faisant l'objet d'un bail à colonat partiaire, au profit du bail à ferme.

La Commission a *adopté* un amendement de précision de la rapporteure et émis un *avis favorable* à l'adoption de l'article 31 *ainsi modifié*.

Après l'article 31

La Commission a examiné un amendement de M. Mansour Kamardine visant à adapter le régime foncier applicable à Mayotte pour tenir compte du droit coutumier mahorais et de la quasi-absence à Mayotte de cadastres, de titres de propriétés et de baux ruraux.

M. Jacques Floch a rappelé qu'il avait été rapporteur de la loi n° 2001-616 du 11 juillet 2001 relative à Mayotte. Il a indiqué que la situation agricole à Mayotte se caractérise actuellement par l'existence de micro-exploitations et une méconnaissance du régime foncier applicable, le droit coutumier étant souvent invoqué en l'absence de titres de propriétés. Il a souligné que les électeurs de Mayotte seraient prochainement consultés sur leur souhait de demeurer au sein de la République française et a considéré que, dans l'hypothèse vraisemblable d'une réponse positive, le droit applicable à Mayotte se rapprocherait sans doute du droit commun, le droit coutumier mahorais disparaissant alors progressivement.

La rapporteure a relevé que l'article 34 du projet de loi autorisait le Gouvernement à prendre par ordonnance les dispositions nécessaires pour étendre à Mayotte tout ou partie des dispositions du projet de loi, dans le respect des compétences de l'État. Elle a ajouté que les spécificités mahoraises en matière fiscale et, d'une manière générale, la complexité de la situation agricole à Mayotte, devaient raisonnablement conduire à écarter une intervention directe du Parlement sur ces questions et, par conséquent, à rejeter cet amendement.

La Commission a alors *rejeté* cet amendement.

Elle a également *rejeté*, pour les mêmes motifs, un amendement du même auteur, visant à préciser les modalités de calcul des surfaces minimales d'installation (SMI) à Mayotte.

Puis la Commission a émis un avis favorable à l'adoption de l'ensemble des articles du projet de loi dont elle s'est saisie pour avis, modifiés par les amendements qu'elle a adoptés.

AMENDEMENTS ADOPTES PAR LA COMMISSION

Article 2

(art. L. 418-1 du code rural)

Amendement n° 174 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Après le mot : « bail », rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa de cet article : « n'est pas régi par les dispositions du présent chapitre. »

Amendement n° 175 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Après le mot : « titre », rédiger ainsi la fin du dernier alinéa de cet article : « qui ne leur sont pas contraires. »

(art. L. 418-3 du code rural)

Amendement n° 176 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans la première phrase du premier alinéa de cet article, après le mot : « délivré », insérer les mots : « , par l'une ou l'autre des parties, ».

Amendement n° 177 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Après le mot : « renouvelé », rédiger ainsi la fin de la première phrase du premier alinéa de cet article : « pour une période fixée par le contrat de bail, ou, à défaut, par tacite reconduction pour une période de cinq ans. »

Amendement n° 178 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Après la première phrase du premier alinéa de cet article, insérer la phrase suivante :

« Le congé n'est pas soumis aux conditions énoncées à la section 8 du chapitre I^{er} du présent titre. »

Amendement n° 179 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans la dernière phrase du premier alinéa de cet article, après le mot : « fixe », insérer les mots : « le prix et statue sur les clauses et ».

Amendement n° 180 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Rédiger ainsi la première phrase du dernier alinéa de cet article :

« Lorsque le bailleur refuse le renouvellement pour un motif autre que ceux prévus à l'article L. 411-53 ou à l'alinéa précédent, il doit payer au preneur une indemnité correspondant au préjudice causé par le défaut de renouvellement. »

(art. L. 418-4 du code rural)

Amendement n° 181 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans le premier alinéa de cet article, substituer au mot : « locataire », le mot : « preneur ».

Amendement n° 182 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans le premier alinéa de cet article, substituer aux mots : « par lettre recommandée avec accusé de réception », les mots : « par acte extrajudiciaire ».

Amendement n° 183 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans le premier alinéa de cet article, supprimer les mots : « et de résiliation du bail ».

Amendement n° 184 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans la première phrase du deuxième alinéa de cet article, après les mots : « ce projet », insérer les mots : « de cession ».

(art. L. 418-5 du code rural)

Amendement n° 185 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans cet article, substituer aux mots : « signataires d'un bail cessible hors du cadre familial », les mots : « cessions de baux régis par le présent chapitre ».

Article 3

Amendement n° 186 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans le premier alinéa de cet article, après les mots : « conditions prévues », substituer au mot : « à », le mot : « par ».

Après l'article 3

Amendement n° 187 présenté par M. Pierre Morel-A-L'Huissier :

Insérer l'article suivant :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 2411-10 du code général des collectivités territoriales, après les mots : "à l'article L. 481-1 du code rural", sont insérés les mots : "ou par convention de mise à disposition d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural". »

Article 5

Amendement n° 188 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans le I de cet article, substituer au mot : « hors-sol », les mots : « de production hors sol ».

Amendement n° 189 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans le dernier alinéa du 5° du II de cet article, substituer au mot : « hors-sol », les mots : « de production hors sol ».

Amendement n° 190 présenté par M. Pierre Morel-A-L'Huissier :

Supprimer la première phrase du dernier alinéa du II de cet article.

Article 25

Amendement n° 191 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans le 1° du I de cet article, substituer au mot : « méthodes », le mot : « pratiques ».

Amendement n° 192 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans le quatrième alinéa du II de cet article, substituer aux mots : « pour la », le mot : « de ».

Article 31

(art. L. 461-18 du code rural)

Amendement n° 193 présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis :

Dans cet article, substituer à la référence : « à l'article L. 411-34 » la référence : « au premier alinéa de l'article L. 411-34 » et, après la référence : « L. 411-63 », insérer la référence : « et L. 411-67 ».

AMENDEMENTS NON ADOPTES PAR LA COMMISSION

Article 2

(art. L. 418-3 du code rural)

Amendement présenté par Mme Brigitte Barèges, rapporteure pour avis [retiré] :

Compléter le dernier alinéa de cet article par la phrase suivante :

« L'indemnité correspondant au préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail est exclusive de l'indemnité prévue à l'article L. 411-69 du code rural. »

Après l'article 3

Amendement présenté par M. Pierre Morel-A-L'huissier [retiré] :

Insérer l'article suivant :

« Dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à modifier par ordonnance les dispositions du code des collectivités territoriales relatives aux sections de commune (articles L. 2411-19 à L. 2412-1) afin de moderniser et d'adapter aux évolutions de la société la gestion des biens sectionaux, dans un souci de clarification. »

Après l'article 31

Amendements présentés par M. Mansour Kamardine :

- Insérer l'article suivant :

« I. — L'article L. 113-2 du code rural est ainsi modifié :

« 1° Dans la deuxième phrase du premier alinéa, après les mots : “prédominance pastorale”, sont insérés les mots : “ou extensive” ;

« 2° Il est complété par un 3° ainsi rédigé :

« “3° Dans toutes les communes de Mayotte.”

« II. — L'article L. 481-1 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« “Pour Mayotte, la durée minimale des conventions pluriannuelles d'exploitation agricole sera également fixée par le représentant de l'État après avis de la commission départementale d'orientation agricole et pourra être inférieure à cinq ans.”

« III. — Les conséquences résultant de cette disposition sont compensées à due concurrence par une taxe additionnelle au profit des organismes de sécurité sociale sur les droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

- Insérer l'article suivant :

« I. — Les sections 4 et 5 du chapitre II du titre I^{er} du livre III du code rural sont respectivement complétées par les articles L. 312-5-1 et L. 312-7 ainsi rédigés :

« *Art. L. 312-5-1.* — Pour Mayotte, l'unité de référence et les surfaces minimales d'installation sont mesurées en nombre d'unités de production conformément à un barème défini par l'autorité administrative après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. »

« *Art. L. 312-7.* — Pour Mayotte, l'unité de référence et les surfaces minimales d'installation sont mesurées en nombre d'unités de production conformément à un barème défini par l'autorité administrative après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. »

« II. — Les conséquences résultant de cette disposition sont compensées à due concurrence par une taxe additionnelle au profit des organismes de sécurité sociale sur les droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

N° 2544 – Avis au nom de la commission des lois sur les articles 1^{er}, 2, 3, 5, 25 et 31 du projet de loi, après déclaration d'urgence, d'orientation agricole (Mme Brigitte Barèges)