

| | |
|---|----|
| Livre IV - Baux ruraux..... | 3 |
| Partie législative..... | 3 |
| Titre 1er : Statut du fermage et du métayage..... | 3 |
| Chapitre 1er : Régime de droit commun (Articles L411-1 à L411-3)..... | 3 |
| Section 1 : Etablissement du contrat, durée et prix du bail..... | 4 |
| Section 2 : Droits et obligations du preneur en matière d'exploitation (Articles L411-25 à L411-29)..... | 7 |
| Section 3 : Résiliation du bail (Articles L411-30 à L411-34)..... | 7 |
| Section 4 : Cession du bail et sous-location (Articles L411-35 à L411-36)..... | 9 |
| Section 5 : Adhésion à une société (Articles L411-37 à L411-38)..... | 10 |
| Section 6 : Echange et location de parcelles (Article L411-39)..... | 10 |
| Section 7 : Dispositions particulières aux locations annuelles renouvelables (Articles L411-40 à L411-45)..... | 11 |
| Section 8 : Droit de renouvellement et droit de reprise (Articles L411-46 à L411-68)..... | 12 |
| Section 9 : Indemnité au preneur sortant (Articles L411-69 à L411-78)..... | 16 |
| Section 10 : Dispositions diverses (Article L411-79)..... | 19 |
| Chapitre II : Droit de préemption et droit de priorité..... | 19 |
| Section 1 : Droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens ruraux (Articles L412-1 à L412-13)..... | 19 |
| Section 2 : Dispositions relatives aux baux conclus entre copartageants d'une exploitation agricole par application de l'article 832-3 du code civil (Articles L412-5 à L412-15)..... | 22 |
| Chapitre III : Dispositions particulières aux preneurs de nationalité étrangère (Article L413-1)..... | 22 |
| Chapitre V : Dispositions diverses et d'application (Articles L415-1 à L415-12)..... | 23 |
| Chapitre VI : Dispositions particulières aux baux à long terme (Articles L416-1 à L416-9)..... | 24 |
| Chapitre VII - Dispositions particulières aux baux à métayage..... | 26 |
| Section 1 : Régime du bail (Articles L417-1 à L417-10)..... | 26 |
| Section 2 : Conversion en baux à ferme (Articles L417-11 à L417-15)..... | 27 |
| Chapitre VIII : Dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial..... | 28 |
| Titre II : Bail à cheptel (Article L421-1)..... | 29 |
| Titre III : Bail à domaine congéable (Articles L431-1 à L431-23)..... | 29 |
| Titre IV : Bail à complant (Articles L441-1 à L441-13)..... | 32 |
| Titre V : Bail emphytéotique (Articles L451-1 à L451-13)..... | 34 |
| Titre VI : Dispositions particulières au statut du fermage et du métayage dans les départements d'outre-mer..... | 35 |
| Chapitre 1er - Régime de droit commun (Article L461-1)..... | 35 |
| Section 2 - Conclusion, durée, prix du bail (Articles L461-2 à L461-4)..... | 35 |
| Section 3 - Résiliation, cession et sous-location (Articles L461-5 à L461-7)..... | 35 |
| Section 4 - Congé, renouvellement, reprise (Articles L461-8 à L461-14)..... | 35 |
| Section 5 - Indemnité du preneur sortant (Articles L461-15 à L461-17)..... | 35 |
| Section 6 - Droit de préemption (Articles L461-18 à L461-23)..... | 35 |
| Section 7 - Dispositions diverses (Articles L461-24 à L461-28)..... | 35 |
| Chapitre II - Dispositions particulières aux baux à colonat partiaire ou métayage..... | 35 |
| Section 1 - Régime du bail (Articles L462-1 à L462-21)..... | 35 |
| Section 2 - Conversion en baux à ferme (Articles L462-22 à L462-26)..... | 35 |
| Section 3 - Dispositions diverses et d'application (Article L462-27)..... | 35 |
| Chapitre III - Dispositions particulières aux baux à long terme (Article L463-1)..... | 35 |
| Chapitre IV - Dispositions d'application (Articles L464-1 à L464-2)..... | 35 |
| Titre VII : Location de jardins familiaux (Articles L471-1 à L471-7)..... | 35 |
| Titre VIII : Contrats d'exploitation de terres à vocation pastorale (Articles L481-1 à L481-2)..... | 36 |
| Partie réglementaire..... | 38 |
| Titre 1er - Statut du fermage et du métayage..... | 38 |
| Chapitre 1er - Régime de droit commun..... | 38 |
| Section 1 : Etablissement du contrat, durée et prix du bail..... | 38 |
| Section 3 : Résiliation du bail (Article R411-9-12)..... | 41 |
| Section 8 : Droit de renouvellement et droit de reprise (Articles R411-10 à R411-13)..... | 41 |
| Section 9 : Indemnité au preneur sortant (Articles R411-14 à R411-27)..... | 42 |
| Chapitre IV - Commissions consultatives paritaires des baux ruraux..... | 44 |
| Section 1 : Commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux (Articles R414-1 à R414-4)..... | 44 |
| Section 2 : Commission consultative paritaire nationale des baux ruraux (Article R414-5)..... | 46 |
| Chapitre V : Dispositions diverses et d'application (Articles R415-1 à R415-9)..... | 46 |
| Chapitre VI : Dispositions particulières au baux à long terme (Articles R416-1 à R416-3)..... | 47 |

| | |
|---|----|
| Chapitre VII - Dispositions particulières aux baux à métayage..... | 48 |
| Section 1 : Régime du bail (Article R417-1) | 48 |
| Section 2 : Conversion en baux à ferme (Articles R417-2 à R417-3) | 48 |
| Chapitre VII - Dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial..... | 48 |
| Titre III : Bail à domaine congéable (Article R431-1)..... | 48 |
| Titre IV : Bail à complant (Articles R441-1 à R441-3)..... | 48 |
| Titre VI : Dispositions particulières au statut du fermage et du métayage dans les départements d'outre-mer | 49 |
| Chapitre Ier - Régime de droit commun..... | 49 |
| Section 1 - Commission consultative des baux ruraux (Articles R461-1 à R461-4) | 49 |
| Section 2 - Conclusion, durée, prix du bail (Articles R461-5 à R461-7) | 49 |
| Section 5 - Indemnité au preneur sortant (Articles R461-8 à R461-10) | 49 |
| Section 6 - Droit de préemption (Articles R461-11 à R461-13) | 49 |
| Section 7 - Dispositions diverses (Article R461-14) | 49 |
| Section 8 - Dispositions diverses (Article R461-15) | 49 |
| Chapitre II - Dispositions particulières aux baux à colonat partiaire ou métayage..... | 49 |
| Section 1 - Régime du bail (Articles R462-1 à R462-16) | 49 |
| Section 2 - Conversion en baux à ferme (Article R462-17) | 49 |
| Section 3 - Dispositions diverses et d'application (Article R462-18) | 49 |
| Chapitre III - Dispositions particulières aux baux à long terme (Articles R463-1 à R463-3) | 49 |
| Chapitre IV - Dispositions d'application (Article R464-1)..... | 49 |

Livre IV - Baux ruraux

Partie législative

Titre 1er : Statut du fermage et du métayage

Chapitre 1er : Régime de droit commun (Articles L411-1 à L411-3)

Article L411-1

(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

(Loi n° 84-741 du 1 août 1984 art. 11 Journal Officiel du 2 août 1984)

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 11 Journal Officiel du 10 juillet 1999)

Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public.

Il en est de même, sous réserve que le cédant ou le propriétaire ne démontre que le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du présent titre :

de toute cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir ;

des contrats conclus en vue de la prise en pension d'animaux par le propriétaire d'un fonds à usage agricole lorsque les obligations qui incombent normalement au propriétaire du fonds en application des dispositions du présent titre sont mises à la charge du propriétaire des animaux.

La preuve de l'existence des contrats visés dans le présent article peut être apportée par tous moyens.

Article L411-2

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Les dispositions de l'article L. 411-1 ne sont pas applicables :

- aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières ;
- aux concessions et aux conventions portant sur l'utilisation des forêts ou des biens relevant du régime forestier, y compris sur le plan agricole ou pastoral ;
- aux conventions conclues en vue d'assurer l'entretien des terrains situés à proximité d'un immeuble à usage d'habitation et en constituant la dépendance ;
- aux conventions d'occupation précaire :

1° Passées en vue de la mise en valeur de biens compris dans une succession, dès lors qu'une instance est en cours devant la juridiction compétente ou que le maintien temporaire dans l'indivision résulte d'une décision judiciaire prise en application des articles 821 à 824 du code civil ;

2° Permettant au preneur, à son conjoint ou au partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité de rester dans tout ou partie d'un bien loué lorsque le bail est expiré ou résilié et n'a pas fait l'objet d'un renouvellement ;

3° Tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée ;

- aux biens mis à la disposition d'une société par une personne qui participe effectivement à leur exploitation au sein de celle-ci.

Article L411-3

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 2 JORF 14 juillet 2006

Après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés de l'autorité administrative fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3. La nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location sont celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date.

Lorsqu'il n'est pas constaté par écrit, le bail des parcelles répondant aux conditions de l'alinéa précédent est soumis aux dispositions de l'article 1774 du code civil.

Section 1 : Etablissement du contrat, durée et prix du bail

Sous-section 1 : Etablissement du contrat (Article L411-4)

Article L411-4

*(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)
(Loi n° 84-741 du 1 août 1984 art. 14 Journal Officiel du 2 août 1984)*

Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux.

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Sous-section 2 : Durée du bail (Articles L411-5 à L411-10)

Article L411-5

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Sous réserve des dispositions de l'article L. 411-3 et sauf s'il s'agit d'une location régie par les articles L. 411-40 à L. 411-45, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, nonobstant toute clause ou convention contraire.

Article L411-6

Modifié par Ordonnance 2006-870 2006-07-13 art. 3 1° JORF 14 juillet 2006

Par dérogation à l'article précédent, au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit du conjoint, du partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L. 411-59.

Lorsqu'une clause de reprise en cours de bail figure dans le bail initial ou le bail renouvelé, elle ne peut s'exercer que dans les conditions prévues à l'alinéa qui précède, sauf s'il s'agit d'un bail conclu ou renouvelé au nom du propriétaire ou d'un copropriétaire mineur, qui peut, à compter de sa majorité ou de son émancipation, exciper à son profit de la clause inscrite dans le bail à l'expiration de chaque période triennale en vue d'exploiter personnellement dans les conditions susmentionnées.

Le propriétaire qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites à l'article L. 411-47.

La clause de reprise dont il est fait état au présent article ne peut s'exercer à l'encontre d'un preneur se trouvant dans l'une des situations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 411-58 du présent code.

Article L411-7

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

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

Toutefois, en cas de mutation du fonds au profit d'un ou plusieurs descendants du bailleur, ceux-ci peuvent exercer la reprise en cours de bail à leur profit, ou à celui de l'un d'entre eux, dans les conditions prévues à l'article L. 411-6, alinéas 1 et 2.

Si le fonds loué est vendu, le cas du preneur, en dehors des dispositions relatives au droit de préemption, est également régi par l'article 1743 du code civil.

Article L411-8

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Lorsque le descendant du preneur a, pour quelque cause que ce soit, obtenu la cession du bail à son profit, il ne sera considéré comme ayant bénéficié d'un premier bail que si cette cession est antérieure de six ans au moins à la date d'expiration du bail. Dans le cas contraire, un nouveau bail ou le bail renouvelé constitue un premier bail.

Article L411-10

(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

(Décret n° 90-879 du 28 septembre 1990 art. 3 I Journal Officiel du 30 septembre 1990)

Le bail non écrit d'un fonds rural répondant aux conditions fixées conformément aux dispositions de l'article L. 411-3, sous réserve des dispositions des articles L. 411-5 à L. 411-7 et L. 411-8, est censé fait pour le temps prévu par l'article 1774 du code civil.

Sous-section 3 : Prix du bail (Articles L411-11 à L411-24)**Article L411-11**

Modifié par LOI n°2008-111 du 8 février 2008 - art. 9 (V)

Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise 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 et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en oeuvre des pratiques culturales respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27. Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima qui sont arrêtés par l'autorité administrative sur la base de références calculées d'après des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.

Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice des fermages.

Cet indice est composé :

a) Pour un quart au moins, du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes ;

b) D'un, ou de la combinaison de plusieurs, des éléments suivants :

-le revenu brut d'entreprise agricole national à l'hectare d'une ou plusieurs catégories d'exploitations classées selon leur orientation technico-économique constaté au cours des cinq années précédentes,

-le résultat brut d'exploitation départemental à l'hectare constaté au cours des cinq années précédentes,

Après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, l'autorité administrative fixe, éventuellement par région naturelle agricole, la composition de l'indice des fermages. Elle en constate l'évolution chaque année, avant le 1er octobre, selon la même procédure.

La composition de cet indice fait l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans.

Les modalités selon lesquelles les éléments de calcul de l'indice des fermages et leur variation sont constatés sont fixées par voie réglementaire après avis de la commission consultative paritaire nationale des baux ruraux.

Par dérogation aux dispositions précédentes, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative. Dans ce cas, les dispositions relatives à l'actualisation du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation prévues au présent article ne s'appliquent pas.

L'autorité administrative détermine les maxima et les minima prévus aux alinéas ci-dessus sur proposition de commissions consultatives paritaires départementales et, le cas échéant, nationale. En cas de carence de ces commissions, l'autorité compétente procède elle-même à cette fixation.

Ces maxima et ces minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans. S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut, sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'article L. 411-13, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans. A défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail.

Les minima arrêtés par l'autorité administrative ne s'appliquent pas au loyer lorsque le bail comporte des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27.

Article L411-12

(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

(Loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 art. 2 Journal Officiel du 3 janvier 1995)

Le prix du bail est payable en espèces. Toutefois, pour les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles ou agrumicoles et par accord entre les parties, le prix du bail est payable en nature ou partie en

nature et partie en espèces. Sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles L. 411-69 à L. 411-77, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué à l'article L. 411-11, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

Article L411-13

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir de la demande, le prix normal du fermage selon les modalités ci-dessus.

La faculté de révision prévue à l'alinéa précédent vaut pour la troisième année du premier bail, comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés.

Article L411-14

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les dispositions des articles L. 411-11 à L. 411-13 sont d'ordre public ; celles du deuxième alinéa de l'article L. 411-13 ont un caractère interprétatif.

Article L411-15

Modifié par Ordonnance 2006-870 2006-07-13 art. 3 3° JORF 14 juillet 2006

Lorsque le bailleur est une personne morale de droit public, le bail peut être conclu soit à l'amiable, soit par voie d'adjudication.

Lorsque le bail est conclu à l'amiable, le prix du fermage doit être compris entre les maxima et les minima prévus à l'article L. 411-11 du présent code.

Lorsque le bail est conclu par adjudication, les enchères sont arrêtées dès que le prix offert pour le fermage atteint le montant maximum fixé en application de l'article L. 411-11. Dans ce cas, tous les enchérisseurs peuvent se porter preneur au prix maximum. En cas de pluralité d'enchérisseurs à ce prix, le bailleur choisit parmi eux le bénéficiaire du nouveau bail ou procède par tirage au sort.

Quel que soit le mode de conclusion du bail, une priorité est réservée aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ou, à défaut, aux exploitants de la commune répondant aux conditions de capacité professionnelle et de superficie visées à l'article L331-2 du présent code, ainsi qu'à leurs groupements.

Ces dispositions s'appliquent aux conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage mentionnées à l'article L. 481-1.

Article L411-16

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des articles L. 411-11 à L. 411-15.

Article L411-18

Modifié par Ordonnance 2006-870 2006-07-13 art. 3 4° JORF 14 juillet 2006

Les règles relatives à la contenance du fonds donné à bail à ferme sont celles énoncées par l'article 1765 du code civil.

Article L411-19 à L411-23

Abrogés par Ordonnance 2006-870 2006-07-13 art. 3 4° JORF 14 juillet 2006

Article L411-24

Modifié par Ordonnance 2006-870 2006-07-13 art. 3 6° JORF 14 juillet 2006

Les modalités de remise du prix de location en cas de destruction, en cours de bail, de tout ou partie de la récolte par cas fortuit sont régies par les articles 1769 à 1773 du code civil.

Dans tous les cas où, par suite de calamités agricoles, le bailleur d'un bien rural obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il est exonéré ou exempté bénéficie au fermier.

En conséquence, le fermier déduit du montant du fermage à payer au titre de l'année au cours de laquelle a eu lieu le sinistre une somme égale à celle représentant le dégrèvement dont a bénéficié le bailleur. Dans le cas où le paiement du fermage est intervenu avant la fixation du dégrèvement, le propriétaire doit en ristourner le montant au preneur.

Section 2 : Droits et obligations du preneur en matière d'exploitation (Articles L411-25 à L411-29)

Article L411-25

Abrogé par Ordonnance 2006-870 2006-07-13 art. 3 4° JORF 14 juillet 2006

Article L411-26

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 4 JORF 14 juillet 2006

Le preneur d'un bien rural est tenu d'avertir le bailleur des usurpations commises sur le fonds dans les conditions de l'article 1768 du code civil.

Article L411-27

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 4 JORF 14 juillet 2006

Les obligations du preneur relatives à l'utilisation du fonds pris à bail sont régies par les dispositions des articles 1766 et 1767 du code civil.

Le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur en application du présent article.

Des clauses visant au respect par le preneur de pratiques culturelles mentionnées au deuxième alinéa peuvent être incluses dans les baux, lors de leur conclusion ou de leur renouvellement, dans les cas suivants :

- lorsque le bailleur est une personne morale de droit public ou une association agréée de protection de l'environnement ;
- pour les parcelles situées dans les espaces mentionnés aux articles L. 211-3, L. 211-12, L. 322-1, L. 331-1, L. 332-1, L. 332-16, L. 341-4 à L. 341-6, L. 411-2, L. 414-1 et L. 562-1 du code de l'environnement, à l'article L. 1321-2 du code de la santé publique et à l'article L. 114-1 du présent code ayant fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des trois alinéas précédents, notamment la nature des clauses qui peuvent être insérées dans les baux.

Article L411-28

*(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)
(Loi n° 95-101 du 2 février 1995 art. 33, art. 34 Journal Officiel du 3 février 1995)*

Pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à l'alinéa précédent, à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.

Article L411-29

*(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)
(Loi n° 84-741 du 1 août 1984 art. 15 Journal Officiel du 2 août 1984)*

Nonobstant les dispositions de l'article 1766 du code civil mentionnées à l'article L. 411-27, le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en oeuvre de moyens culturels non prévus au bail. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut s'exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

Sauf clause ou convention contraire, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section IX du présent chapitre.

Section 3 : Résiliation du bail (Articles L411-30 à L411-34)

Article L411-30

(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

(Loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 art. 41 Journal Officiel du 25 janvier 1990)

- I. - Lorsque la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.
- II. - Lorsqu'un bien compris dans le bail est détruit, en partie ou en totalité, par cas fortuit et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance, ce bâtiment ou un bâtiment équivalent
Si la dépense excède le montant des sommes ainsi versées, le bailleur peut prendre à sa charge la totalité des frais engagés par la reconstruction et proposer au preneur une augmentation du prix du bail. Dans le cas où le preneur n'accepte pas l'augmentation proposée, le tribunal paritaire des baux ruraux, sur saisine de la partie la plus diligente, fixe le nouveau montant du bail.
- III. - Dans le cas où le preneur participe au financement des dépenses de reconstruction, il est fait application des dispositions des articles L. 411-69, L. 411-70 et L. 411-71. Si le bien n'est pas reconstruit, le preneur peut demander la résiliation du bail.

Article L411-31

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 5 JORF 14 juillet 2006

I. - Sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L. 411-32 et L. 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

- 1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;
- 2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;
- 3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27.

Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

II. - Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

- 1° Toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 ;
- 2° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 411-38 ;
- 3° Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.

Dans les cas prévus aux 1° et 2° du présent II, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Article L411-32

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 5 JORF 14 juillet 2006

Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

En l'absence d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou, lorsque existe un plan local d'urbanisme, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative.

La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, s'il en existe, au cours des trois années qui suivent la résiliation.

Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité prévisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en référé.

Article L411-33

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 5 JORF 14 juillet 2006

La résiliation de bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :

- incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;

- décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensables au travail de la ferme ;
- acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
- refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L. 331-1 et suivants obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures.

Dans tous ces cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En outre, le preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 411-5, résilier le bail à la fin d'une de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis.

Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins douze mois à l'avance.

Article L411-34

Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 3 JORF 6 janvier 2006

En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Le droit au bail peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint, au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

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

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

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droit, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Section 4 : Cession du bail et sous-location (Articles L411-35 à L411-36)

Article L411-35

*Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 2 JORF 6 janvier 2006
Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 3 JORF 6 janvier 2006*

Sous réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial prévues au chapitre VIII du présent titre et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

De même, le preneur peut avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire. Le tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le preneur à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le preneur. Le bailleur peut également autoriser le preneur à consentir des sous-locations des bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit. La part du produit de la sous-location versée par le preneur au bailleur, les conditions dans lesquelles le coût des travaux éventuels est supporté par les parties, ainsi que, par dérogation à l'article L. 411-71, les modalités de calcul de l'indemnité éventuelle due au preneur en fin de bail sont fixées par cet accord. Les parties au contrat de sous-location sont soumises aux dispositions des deux derniers alinéas de l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et soeurs, ainsi que leurs conjoints ou les partenaires avec lesquels ils sont liés par un pacte civil de solidarité.

Il ne peut exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

Les dispositions du présent article sont d'ordre public.

Article L411-36

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

En cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-35, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Section 5 : Adhésion à une société (Articles L411-37 à L411-38)

Article L411-37

Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 6 JORF 6 janvier 2006

Sous réserve des dispositions de l'article L. 411-39-1, à la condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts. Cette société doit être dotée de la personnalité morale ou, s'il s'agit d'une société en participation, être régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine. Son capital doit être majoritairement détenu par des personnes physiques.

L'avis adressé au bailleur mentionne le nom de la société, le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée et les parcelles que le preneur met à sa disposition. Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

Article L411-38

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 6 JORF 14 juillet 2006

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Les présentes dispositions sont d'ordre public.

Section 6 : Echange et location de parcelles (Article L411-39)

Article L411-39

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 6 JORF 14 juillet 2006

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du fonds loué. La commission consultative départementale des baux ruraux fixe et l'autorité administrative du département publie par arrêté, pour chaque région agricole, la part de surface de fonds loué susceptible d'être échangée. Cette part peut varier en fonction de la structure des exploitations mises en valeur par le preneur. Pour les fonds mentionnés à l'article 17-1 du code rural, elle ne peut être inférieure à la moitié de la surface totale du fonds loué.

Les échanges mentionnés au présent article ne peuvent porter sur la totalité du bien loué que si sa surface n'excède pas le cinquième de la superficie minimum d'installation définie à l'article 188-4 du code rural, compte tenu de la nature des cultures.

Le preneur les notifie au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

Le titulaire du bail conserve son droit de préemption sur les parcelles qui ont fait l'objet d'un échange en jouissance au titre du présent article.

Article L411-39-1

Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 4 JORF 6 janvier 2006

Pendant la durée du bail, le preneur exerçant soit à titre individuel, soit dans le cadre d'une société à objet principalement agricole, à la disposition de laquelle il a mis les terres prises à bail dans les conditions prévues à l'article L. 411-37 ou à l'article L. 323-14, ou la société bénéficiaire de la mise à disposition ou titulaire du bail, peuvent procéder à un assolement en commun dans le cadre d'une société en participation, constituée entre personnes physiques ou morales, régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine. L'assolement en commun exclut la mise à disposition des bâtiments d'habitation ou d'exploitation.

Le preneur ou la société informe le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception deux mois au moins avant la mise à disposition. Ce dernier, s'il entend s'opposer au projet d'assolement en commun, doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai fixé par voie réglementaire. A défaut, il est réputé avoir accepté l'assolement en commun.

L'avis adressé au bailleur mentionne le nom de la société et les parcelles mises à disposition et comprend les statuts de la société. Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre à disposition des parcelles louées ainsi que tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus.

Le défaut d'information du propriétaire peut être sanctionné par la résiliation du bail.

Le preneur, qui reste seul titulaire du bail, doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer effectivement à l'exploitation du bien loué mis à disposition.

Section 7 : Dispositions particulières aux locations annuelles renouvelables (Articles L411-40 à L411-45)

Article L411-40

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Sous réserve de l'application des dispositions du titre VII du livre Ier du code rural relatif au contrôle des structures des exploitations agricoles, le bailleur peut consentir à un exploitant agricole déjà installé sur une autre exploitation dont la superficie est au moins égale à la surface minimum d'installation, une location annuelle renouvelable, dans la limite d'une durée maximum de six années portant sur un fonds sur lequel il se propose d'installer à l'échéance de l'un des renouvellements annuels un ou plusieurs descendants majeurs nommément désignés et ayant atteint l'âge de la majorité au jour de l'installation.

Cette location est consentie à un prix dans les conditions prévues, selon le cas, par les articles L. 411-11 à L. 411-16 ou L. 417-3.

Article L411-41

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur peut dénoncer la location par lettre recommandée avec demande d'avis de réception deux mois au moins avant la date de chaque renouvellement annuel.

Le bailleur peut mettre fin à la location dans les mêmes conditions en vue de l'installation du ou des descendants nommément désignés dans l'acte de location.

Article L411-42

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Si, à l'expiration de la sixième année de location, le bailleur n'a pas installé ses descendants, la location est transformée de plein droit en bail ordinaire. A défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux en fixe le prix.

Il en est de même en cas de cession du fonds à titre onéreux.

Ce bail est considéré comme un premier bail et prend effet à la date à laquelle la location a été transformée.

Article L411-43

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Si le ou les bénéficiaires de l'installation ne remplissent pas les conditions auxquelles ils sont tenus en application de l'article L. 411-59, les dispositions de l'article L. 411-66 s'appliquent. Le locataire réintégré bénéficie des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 411-42, à compter de sa réinstallation.

Article L411-44

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Sauf si la location a été transformée en bail rural régi par le présent livre, le preneur ne peut se prévaloir des dispositions relatives aux cessions de bail, aux échanges ou locations de parcelles et aux indemnités au preneur sortant.

Article L411-45

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 7 JORF 14 juillet 2006

Lorsque le bailleur est une indivision ou une société constituée entre membres d'une même famille jusqu'au troisième degré inclus, les dispositions des articles L. 411-40 à L. 411-44 sont applicables si la location doit prendre fin par l'installation d'un descendant de l'un des indivisaires ou associés.

Section 8 : Droit de renouvellement et droit de reprise (Articles L411-46 à L411-68)

Article L411-46

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 JORF 14 juillet 2006

Le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-31 ou n'invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-57 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67.

En cas de départ de l'un des conjoints ou partenaires d'un pacte civil de solidarité copreneurs du bail, le conjoint ou le partenaire qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail.

Le preneur et le copreneur visé à l'alinéa précédent doivent réunir les mêmes conditions d'exploitation et d'habitation que celles exigées du bénéficiaire du droit de reprise en fin de bail à l'article L. 411-59.

Article L411-47

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

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

A peine de nullité, le congé doit :

- mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ;
- indiquer, en cas de congé pour reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et, éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris ;
- reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article L. 411-54.

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

Article L411-48

Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 3 JORF 6 janvier 2006

Aucun bénéficiaire ne peut être substitué à celui ou à ceux dénommés dans le congé, à moins que, par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions prévues par les articles L. 411-58 à L. 411-63 et L. 411-67.

Dans ce cas :

- s'il s'agit d'une demande de reprise pour l'installation d'un descendant, il peut lui être substitué soit son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, soit un autre descendant majeur ou mineur émancipé de plein droit ;
- s'il s'agit d'une demande de reprise personnelle du bailleur, ce dernier peut se substituer soit son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, soit l'un de ses descendants majeur ou mineur émancipé de plein droit.

En cas de décès du bailleur, son héritier peut bénéficier du congé s'il remplit les conditions mentionnées aux articles L. 411-58 à L. 411-63 et L. 411-67.

Article L411-49

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

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

Article L411-50

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les

parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail ; le prix est établi conformément aux articles L. 411-11 à L. 411-16.

Article L411-51 – article obsolète (concernait les baux en cours en 1964)

Article L411-52

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 JORF 14 juillet 2006

Lorsqu'il n'est pas constaté par écrit, le bail des parcelles répondant aux conditions fixées aux articles L. 411-3 et L. 411-4 est soumis aux dispositions de l'article 1775 du code civil.

Article L411-53

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 JORF 14 juillet 2006

Nonobstant toute clause contraire, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail que s'il justifie de l'un des motifs mentionnés à l'article L. 411-31 et dans les conditions prévues audit article.

Article L411-54

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 JORF 14 juillet 2006

Le congé peut être déféré par le preneur au tribunal paritaire dans un délai fixé par décret, à dater de sa réception, sous peine de forclusion. La forclusion ne sera pas encourue si le congé est donné hors délai ou s'il ne comporte pas les mentions exigées à peine de nullité par l'article L. 411-47.

Le tribunal apprécie les motifs allégués par le propriétaire lors de la notification du congé. S'il constate que le congé n'est pas justifié par l'un des motifs mentionnés à l'article L. 411-31, il ordonne le maintien du preneur dans l'exploitation pour un bail d'une nouvelle durée de neuf ans.

Article L411-55

Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 7 JORF 6 janvier 2006

Tout preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au propriétaire dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail.

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans dans les conditions prévues à l'article L. 411-50.

Article L411-56

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de la sortie du fonds l'exercice par le preneur du droit à l'indemnité prévue à la section IX du présent chapitre.

Article L411-57

Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 97 JORF 24 février 2005

Le bailleur peut reprendre, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, une surface déterminée par arrêté du préfet, pris sur proposition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, en vue de la construction d'une maison d'habitation. Le bailleur peut également reprendre, dans les mêmes conditions, un bâtiment sis sur une parcelle d'une surface conforme à celle fixée par l'arrêté préfectoral précité dont le changement de destination est autorisé en application de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, dès lors que cette reprise ne compromet pas l'exploitation du preneur.

Dans ce cas, le bailleur doit signifier congé au preneur dix-huit mois avant la date d'effet de la reprise, qui ne pourra intervenir qu'à condition que le bailleur justifie de l'obtention d'un permis de construire ou de la déclaration en tenant lieu, lorsque ces formalités sont exigées en application du code de l'urbanisme.

Cette reprise ne peut s'exercer qu'une seule fois au cours du bail initial ou de ses renouvellements successifs.

Le montant du fermage est minoré en proportion de la surface reprise.

La construction doit respecter les règles environnementales et de distance par rapport au siège de l'exploitation et aux bâtiments d'exploitation.

Ce droit s'exerce sans préjudice de l'application des articles L. 411-69 à L. 411-78.

Le bailleur peut exercer son droit de reprise dans les mêmes conditions pour des terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante.

Pour l'application de l'alinéa précédent, les conditions d'octroi de permis de construire et de respect des règles de distance par rapport au siège de l'exploitation et aux bâtiments d'exploitation sont inopérantes. A défaut de construction de la maison d'habitation dans un délai de deux années à compter de l'obtention du permis de construire, le congé est réputé caduc et le preneur retrouve la jouissance du fonds. Il en est de même si le bâtiment mentionné à la dernière phrase du premier alinéa n'a pas fait l'objet de l'utilisation pour laquelle il a été repris dans un délai de deux années à compter de la date d'effet de la reprise.

Article L411-58

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 JORF 14 juillet 2006

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou en cas de copreneurs l'un d'entre eux se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47.

Si la reprise est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre III du livre III relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles, le tribunal paritaire peut, à la demande d'une des parties ou d'office, surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive.

Toutefois, le sursis à statuer est de droit si l'autorisation a été suspendue dans le cadre d'une procédure de référé.

Lorsque le sursis à statuer a été ordonné, le bail en cours est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle l'autorisation devient définitive. Si celle-ci intervient dans les deux derniers mois de l'année culturale en cours, le bail est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale suivante.

Lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société.

Lorsque le bien loué a été aliéné moyennant le versement d'une rente viagère servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels le droit de reprise ne peut être exercé sur le bien dans les neuf premières années suivant la date d'acquisition.

Article L411-59

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 JORF 14 juillet 2006

Le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans soit à titre individuel, soit au sein d'une société dotée de la personnalité morale, soit au sein d'une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis date certaine. Il ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir.

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

Le bénéficiaire de la reprise doit justifier par tous moyens qu'il satisfait aux obligations qui lui incombent en application des deux alinéas précédents et qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L. 331-2 à L. 331-5 ou qu'il a bénéficié d'une autorisation d'exploiter en application de ces dispositions.

Article L411-60

Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 3 JORF 6 janvier 2006

Les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur les biens qui leur ont été apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Ces conditions ne sont pas exigées des groupements agricoles d'exploitation en commun ou de sociétés constituées entre conjoints, partenaires d'un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des articles L. 411-59 et L. 411-63 par un ou plusieurs membres des sociétés mentionnées au présent article. Toutefois, les membres des personnes morales mentionnées à la première phrase du présent article ne peuvent assurer l'exploitation du bien repris que s'ils détiennent des parts sociales depuis neuf ans au moins lorsqu'ils les ont acquises à titre onéreux.

Article L411-61

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 JORF 14 juillet 2006

Lorsque le bailleur a échangé tout ou partie du bien loué, à moins que cet échange ait eu lieu entre des parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou encore qu'il ait eu lieu dans le cadre des opérations d'échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux effectuées en vertu des articles L. 124-1 à L. 124-13, le droit de reprise ne peut être exercé sur le bien échangé avant l'expiration d'une période de neuf ans, à compter de la date dudit échange.

Article L411-62

*(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)
(Loi n° 84-741 du 1 août 1984 art. 43 III Journal Officiel du 2 août 1984)*

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 411-57, le bailleur ne peut reprendre une partie des biens qu'il a loués si cette reprise partielle est de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur.

Par dérogation aux conditions prévues au présent article et aux articles L. 411-58 à L. 411-61, L. 411-63 et L. 411-67, le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour une partie seulement des biens qu'il a loués, si l'exercice de ce droit a pour objet d'agrandir, dans la limite du seuil de superficie défini en application du I (1°) de l'article 188-2 du code rural, une autre exploitation également donnée à bail par lui et sans que l'équilibre économique de l'exploitation ainsi réduite en soit gravement compromis.

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

Article L411-63

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 JORF 14 juillet 2006

Le bailleur ou le bénéficiaire du droit de reprise mentionné au premier alinéa de l'article L. 411-58 qui a fait usage de ce droit peut, avant l'expiration du délai de neuf ans, prévu au premier alinéa de l'article L. 411-59, faire apport du bien repris à un groupement foncier agricole, à la condition de se consacrer personnellement à l'exploitation des biens de ce groupement dans les conditions mentionnées aux articles L. 411-59 et L. 411-60.

Article L411-64

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 8 JORF 14 juillet 2006

Le droit de reprise tel qu'il est prévu aux articles L. 411-58 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67 ne peut être exercé au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf s'il s'agit, pour le bénéficiaire du droit de reprise, de constituer une exploitation ayant une superficie au plus égale à la surface fixée en application de l'article L. 732-39. Si la superficie de l'exploitation ou des exploitations mises en valeur par le preneur est supérieure à cette limite, le bailleur peut, par dérogation aux articles L. 411-5 et L. 411-46 :

- soit refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles ;
- soit limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge.

Dans les deux cas ci-dessus, le bailleur doit prévenir le preneur de son intention de refuser le renouvellement du bail ou d'y mettre fin par acte extrajudiciaire signifié au moins dix-huit mois à l'avance.

Les dispositions du présent article sont applicables que le propriétaire entende aliéner ou donner à bail à un preneur dont l'âge est inférieur à l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles ou exploiter en faire-valoir direct. Dans ce dernier cas, sauf s'il s'agit pour le bailleur de constituer une exploitation dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article, il ne doit pas avoir atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

Le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à son conjoint, ou au partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, participant à l'exploitation ou à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé, dans les conditions prévues à l'article L. 411-35. Le bénéficiaire de la cession a droit au renouvellement de son bail.

A peine de nullité, le congé donné en vertu du présent article doit reproduire les termes de l'alinéa précédent.

Article L411-65 – article supprimé (obsolète)

Article L411-66

*(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)
(Loi n° 84-741 du 1 août 1984 art. 43 IV Journal Officiel du 2 août 1984)*

Au cas où il serait établi que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues aux articles L. 411-58 à L. 411-63 et L. 411-67 ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment s'il vend le bien, le donne à ferme, ou pratique habituellement la vente de la récolte sur pied d'herbe ou de foin, le preneur a droit, soit au maintien dans les lieux si la décision validant le congé n'a pas encore été exécutée, soit à la réintégration dans le fonds ou à la reprise en jouissance des parcelles avec ou sans dommages-intérêts, soit à des dommages-intérêts.

La réintégration prévue à l'alinéa précédent ne peut être prononcée si elle a pour résultat, compte tenu des biens que le preneur exploite par ailleurs, de lui permettre de mettre en valeur une exploitation excédant le seuil de superficie défini en application du I (1°) de l'article 188-2 du code rural.

Article L411-67

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

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

Article L411-68

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, accepter la résiliation, céder le bail ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement, sans préjudice de l'application de l'article 217 du code civil. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

L'époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation ; l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à compter du jour où il a eu connaissance de l'acte.

Section 9 : Indemnité au preneur sortant (Articles L411-69 à L411-78)

Article L411-69

(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 16 I Journal Officiel du 10 juillet 1999)

Le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

En cas de vente du bien loué, l'acquéreur doit être averti par l'officier public ou ministériel chargé de la vente du fait qu'il supportera, à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci.

Si la vente a eu lieu par adjudication, le cahier des charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles L. 411-71 et L. 411-73.

Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés.

Article L411-70

Modifié par Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 7 JORF 6 janvier 2006

Pour permettre le paiement de l'indemnité due, les établissements bancaires agréés peuvent accorder aux bailleurs qui en font la demande des prêts spéciaux à long terme. Lorsque le preneur sortant a obtenu un prêt pour réaliser des améliorations et que ce prêt n'est pas entièrement remboursé, le bailleur est, s'il en fait la demande, subrogé dans les droits et obligations du preneur et l'indemnité due est réduite en conséquence.

Article L411-71

(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

(Loi n° 84-741 du 1 août 1984 art. 18 I, art. 19 Journal Officiel du 2 août 1984)

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 16 II Journal Officiel du 10 juillet 1999)

L'indemnité est ainsi fixée :

1° En ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol, l'indemnité est égale au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 p. 100 par année écoulée depuis leur exécution. Toutefois, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat, il pourra, pour les bâtiments d'exploitation, les bâtiments d'habitation et les ouvrages incorporés au sol, être décidé par décision administrative de calculer les indemnités en fonction de tables d'amortissement déterminées à partir d'un barème national. En tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation ;

2° En ce qui concerne les plantations, elle est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'oeuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations ;

3° En ce qui concerne les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 p. 100, les améliorations culturales ainsi que les améliorations foncières mentionnées à l'article L. 411-28, l'indemnité est égale à la somme que coûteraient, à l'expiration du bail, les travaux faits par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, déduction faite de l'amortissement dont la durée ne peut excéder dix-huit ans ;

4° En cas de reprise effectuée en application des articles L. 411-6, L. 411-58 et L. 411-60 du présent code, et en ce qui concerne les travaux régulièrement exécutés en application des 1 et 3 du I de l'article L. 411-73 du présent code, l'indemnité est égale à la valeur au jour de l'expiration du bail des améliorations apportées compte tenu de leurs conditions techniques et économiques d'utilisation ;

5° En ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative, l'indemnité est fixée comme au 1°, sauf accord écrit et préalable des parties.

La part des travaux mentionnés au présent article dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité.

Les travaux mentionnés au présent article, qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faits au juste prix, ne donnent lieu à indemnité que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix.

Article L411-72

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

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.

Article L411-73

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 9 JORF 14 juillet 2006

I. - Les travaux d'améliorations, non prévus par une clause du bail, ne peuvent être exécutés qu'en observant, selon le cas, l'une des procédures suivantes :

1. Peuvent être exécutés sans l'accord préalable du bailleur :

- les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application ;

- les travaux figurant sur une liste établie par décision administrative pour chaque région naturelle, en tenant compte de la structure et de la vocation des exploitations. Cette liste ne pourra comprendre que les travaux nécessités par les conditions locales et afférents en ce qui concerne l'amélioration des bâtiments d'exploitation existants, à l'installation de l'eau et de l'électricité dans ceux-ci, à la protection du cheptel vif dans les conditions de salubrité et à la conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques et, en ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol, à la participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation, ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle ;

- tous travaux, autres que ceux concernant les productions hors sol ainsi que les plantations, dont la période d'amortissement, calculée dans les conditions fixées par l'article L. 411-71, ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail. Toutefois, lorsqu'il n'a pas reçu congé dans le délai prévu à l'article L. 411-47 ou à l'article L. 416-3, selon le cas, il est ajouté à la durée du bail en cours celle du nouveau bail y compris la prorogation de plein droit prévue à l'article L. 411-58, deuxième alinéa.

Deux mois avant l'exécution des travaux, le preneur doit communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif de ceux-ci. Le bailleur peut soit décider de les prendre à sa charge, soit, en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire, dans le délai de deux mois à peine de forclusion. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le bailleur n'a pas entrepris, dans le délai d'un an, les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

2. Pour les plantations et les constructions de bâtiments destinés à une production hors sol, le preneur, afin d'obtenir l'autorisation du bailleur, lui notifie sa proposition. En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire, à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

Le preneur ne peut construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur un bien compris dans le bail que s'il a obtenu au préalable l'accord écrit du bailleur. Il exécute alors les travaux à ses frais et supporte les impôts et taxes afférents au bâtiment construit.

En ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative, le preneur notifie au bailleur la proposition de réaliser les travaux.

Le bailleur peut décider de les prendre en charge dans un délai fixé en accord avec le preneur.

En cas de refus du bailleur ou s'il ne répond pas dans les deux mois de la notification, ou s'il ne respecte pas son engagement d'exécuter les travaux prescrits dans le délai convenu, le preneur est réputé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution de ces travaux.

3. Pour tous autres travaux d'amélioration, le preneur doit obtenir l'autorisation du bailleur. A cet effet, il lui notifie sa proposition ainsi qu'à un comité technique départemental dont la composition et les conditions d'intervention sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Le bailleur peut décider de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur. S'il refuse ou s'il ne répond pas dans les deux mois de la

notification, le preneur en informe le comité technique départemental qui dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis.

Le preneur peut exécuter ou faire exécuter les travaux si aucune opposition à un avis favorable du comité n'a été formée par le bailleur auprès du tribunal paritaire, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le bailleur n'a pas entrepris, dans le délai prévu, les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

Le permis de construire, dans le cas où il est exigé, peut être demandé par le preneur seul dès lors qu'il a l'autorisation de faire les travaux compte tenu des dispositions précédemment énoncées.

II. - Quelle que soit la procédure qui s'applique, les travaux visés au présent article doivent, sauf accord du bailleur, présenter un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation.

Pour les travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, le preneur doit joindre à sa proposition, notifiée au bailleur, l'engagement écrit d'acquitter les taxes syndicales correspondantes qui sont alors recouvrées par voie de rôle annexe. Dans ce cas, l'accord du bailleur emporte mandat d'être représenté par le preneur au sein de l'association syndicale ou foncière qui a la maîtrise des travaux.

Lorsque les travaux affectent le gros oeuvre d'un bâtiment, le bailleur peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné, à défaut d'accord amiable, par l'autorité judiciaire.

Article L411-74

Modifié par Ordonnance n°2000-916 du 19 septembre 2000 - art. 3 (V)

Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 € ou de l'une de ces 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.

Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme.

En cas de reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, l'action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée a excédé ladite valeur de plus de 10 %.

L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé.

Article L411-75

(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

(Loi n° 84-741 du 1 août 1984 art. 17 II Journal Officiel du 2 août 1984)

(Loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 art. 37 Journal Officiel du 25 janvier 1990)

(Loi n° 95-95 du 1 février 1995 art. 32 Journal Officiel du 2 février 1995)

En cas de cession du bail en application de l'article L. 411-35 ou de l'article L. 411-38, les améliorations faites sur le fonds par le preneur sortant et qui lui ouvrent droit, au terme du bail, à l'indemnité prévue par l'article L. 411-69 peuvent être cédées au preneur entrant.

Dans le cas de l'article L. 411-38, les améliorations ainsi transférées donnent lieu à l'attribution de parts au profit du cédant.

Dans le cas de l'article L. 411-35 ou de l'article L. 411-38, le preneur entrant est subrogé dans les droits à l'indemnité que l'intéressé aurait pu exercer en fin de bail vis-à-vis du bailleur.

Un associé qui, dans les conditions prévues par les articles L. 323-14 et L. 411-37, met à la disposition d'une société des biens dont il est locataire peut céder à ladite société les améliorations qu'il justifie avoir faites sur le fonds et qui lui ouvrent droit, au terme du bail, à l'indemnité prévue par l'article L. 411-69.

La société lui attribue des parts correspondant à ce transfert. Elle est subrogée dans les droits à l'indemnité que l'intéressé aurait pu exercer en fin de bail vis-à-vis du bailleur.

Article L411-76

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 9 JORF 14 juillet 2006

Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au bailleur les délais prévus aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil.

Toutefois, aucun délai ne peut être accordé lorsque le bailleur invoque le bénéfice des articles L. 411-5 à L. 411-7, L. 411-57 à L. 411-64, L. 411-67 et L. 415-11, premier alinéa. Dans ce cas, chacune des parties peut, à partir de la notification du congé, et indépendamment de toute action sur le fond, saisir le tribunal paritaire en vue d'obtenir la fixation de cette indemnité.

S'il apparaît que le preneur est en droit de prétendre à une indemnité et si celle-ci n'a pas été définitivement fixée un an avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente peut saisir le président du tribunal paritaire statuant en la forme des référés en vue de la fixation d'une indemnité provisionnelle d'un montant aussi

proche que possible de celui de l'indemnité définitive et qui, nonobstant toute opposition ou appel, doit être versée ou consignée par le bailleur dans le mois de la notification de la décision en fixant le montant. Le preneur peut exiger, à son départ des lieux, le versement des sommes consignées, sans préjudice de la restitution ultérieure de l'excédent éventuel lors de la décision définitive. Si, malgré la fixation de l'indemnité provisionnelle ou définitive, le bailleur n'a pas versé ou consigné celle-ci à la date de l'expiration du bail, il ne peut exiger le départ du preneur avant que ce versement ou cette consignation ait été effectué.

Lorsque l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander soit une majoration du prix du bail, conformément à l'article L. 411-12, soit le remboursement par le preneur entrant des sommes ainsi versées. Dans ce cas, l'indemnité qui sera due au nouveau preneur à sa sortie sera calculée comme s'il était entré dans les lieux à la date d'entrée du preneur sortant.

Article L411-77

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Sont réputées non écrites toutes clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant ou au bailleur par les dispositions précédentes. Toutefois, peut être fixée à forfait l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail.

Article L411-78

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les dispositions des articles L. 411-4, alinéas 3 et 4, L. 411-69 à L. 411-71, L. 411-73, L. 411-74 et L. 411-77 concernant les modalités de l'indemnisation du preneur sortant sont applicables aux améliorations antérieures au 13 juillet 1967, dans la mesure où elles ont été réalisées conformément aux règles en vigueur lorsqu'elles ont été effectuées.

Section 10 : Dispositions diverses (Article L411-79)

Article L411-79

(inséré par Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 54 II Journal Officiel du 31 juillet 2003)

Par dérogation au présent titre, le tribunal administratif est seul compétent pour régler les litiges concernant les baux renouvelés en application de l'article L. 211-13 du code de l'environnement.

Chapitre II : Droit de préemption et droit de priorité

Section 1 : Droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens ruraux (Articles L412-1 à L412-13)

Article L412-1

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le propriétaire bailleur d'un fonds de terre ou d'un bien rural qui décide ou est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte, conformément aux dispositions de la présente section, d'un droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place. Ce droit est acquis au preneur même s'il a la qualité de copropriétaire du bien mis en vente.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables s'il s'agit de biens dont l'aliénation, faite en vertu soit d'actes de partage intervenant amiablement entre cohéritiers, soit de partage d'ascendants, soit de mutations, profite, quel que soit l'un de ces trois cas, à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus et sauf dans ces mêmes cas si l'exploitant preneur en place est lui-même parent ou allié du propriétaire jusqu'au même degré.

Article L412-2

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les dispositions de la présente section s'appliquent à toutes les ventes ou adjudications même sur surenchère. Il en est de même en cas de vente portant sur la nue-propriété ou l'usufruit à moins que l'acquéreur ne soit, selon le cas, nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou usufruitier du bien vendu en nue-propriété.

Article L412-3

Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 80 JORF 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006

Le droit de préemption n'existe pas lorsqu'il s'agit d'échange, même avec soulte, de parcelles de terre de l'exploitation contre d'autres parcelles ou biens ruraux en vue d'opérations assimilables à des opérations d'aménagement foncier agricole et forestier ou rentrant dans le cadre de telles opérations, à condition que les parcelles ou biens nouvellement acquis rentrent dans l'exploitation à la place des parcelles ou biens distraits.

Il n'existe pas non plus lorsqu'il s'agit de fonds dont la location est dispensée de la forme écrite dans les conditions prévues à l'article L. 411-3.

Article L412-4

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le droit de préemption s'exerce nonobstant toutes clauses contraires.

Il peut être exercé s'il n'a été fait usage des droits de préemption établis par les textes en vigueur, notamment au profit de l'Etat, des collectivités publiques et des établissements publics.

Il ne peut en aucun cas être cédé.

Article L412-5

Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 3 JORF 6 janvier 2006

Bénéficie du droit de préemption le preneur ayant exercé, au moins pendant trois ans, la profession agricole et exploitant par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente.

Il peut exercer personnellement ce droit, soit pour exploiter lui-même, soit pour faire assurer l'exploitation du fonds par son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou par un descendant si ce conjoint, partenaire ou descendant a exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

Il peut aussi subroger dans l'exercice de ce droit son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant majeur ou mineur émancipé qui remplissent les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Le bénéficiaire du droit de préemption, le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou le descendant au profit duquel le preneur a exercé son droit de préemption devra exploiter personnellement le fonds objet de préemption aux conditions fixées aux articles L. 411-59 et L. 412-12.

Le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur décédé, ainsi que ses ascendants et ses descendants âgés d'au moins seize ans, au profit desquels le bail continue en vertu de l'article L. 411-34, alinéa 1er, bénéficient, dans l'ordre de ce même droit, lorsqu'ils remplissent les conditions prévues à l'alinéa 2 ci-dessus et exploitent par eux-mêmes ou par leur famille le fonds mis en vente, à la date d'exercice du droit.

Le droit de préemption ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire ou, dans le cas prévu au troisième alinéa ci-dessus, le conjoint, le partenaire d'un pacte civil de solidarité ou le descendant subrogé est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois la surface minimum d'installation prévue à l'article L. 312-5 du code rural.

Article L412-6

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Dans le cas où le bailleur veut aliéner, en une seule fois, un fonds comprenant plusieurs exploitations distinctes, il doit mettre en vente séparément chacune de celles-ci, de façon à permettre à chacun des bénéficiaires du droit de préemption d'exercer son droit sur la partie qu'il exploite.

Article L412-7

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Si le bénéficiaire du droit de préemption estime que le prix et les conditions demandées de la vente sont exagérées, il peut en saisir le tribunal paritaire qui fixe, après enquête et expertise, la valeur vénale des biens et les conditions de la vente. Dans le cas de vente, les frais d'expertise sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur.

Si le propriétaire n'accepte pas les décisions du tribunal paritaire, il peut renoncer à la vente. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, les frais d'expertise sont à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal paritaire.

Article L412-8

(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

(Loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 art. 19 Journal Officiel du 31 décembre 1988)

Après avoir été informé par le propriétaire de son intention de vendre, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au preneur bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée, ainsi que, dans l'hypothèse prévue au dernier alinéa du présent article, les nom et domicile de la personne qui se propose d'acquérir.

Cette communication vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenus. Les dispositions de l'article 1589, alinéa 1er, du code civil sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le preneur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier pour faire connaître, dans les mêmes formes, au propriétaire vendeur, son refus ou son acceptation de l'offre aux prix, charges et conditions communiqués avec indication des nom et domicile de la

personne qui exerce le droit de préemption. Sa réponse doit être parvenue au bailleur dans le délai de deux mois ci-dessus visé, à peine de forclusion, son silence équivalant à une renonciation au droit de préemption.

En cas de préemption, celui qui l'exerce bénéficie alors d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure à lui faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet. L'action en nullité appartient au propriétaire vendeur et à l'acquéreur évincé lors de la préemption.

Le tiers acquéreur peut, pendant le délai d'exercice du droit de préemption par le preneur, joindre à la notification prévue à l'alinéa 1er ci-dessus une déclaration par laquelle il s'oblige à ne pas user du droit de reprise pendant une durée déterminée. Le notaire chargé d'instrumenter communique au preneur bénéficiaire du droit de préemption cette déclaration dans les mêmes formes que la notification prévue à l'alinéa 1er. Le preneur qui n'a pas exercé son droit de préemption pourra se prévaloir de cette déclaration aux fins d'annulation de tout congé portant reprise avant l'expiration de cette période.

Article L412-9

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Dans le cas où, au cours du délai de deux mois prévu à l'article précédent, le propriétaire décide de modifier ses prétentions, il doit, par l'intermédiaire du notaire chargé d'instrumenter, notifier ses nouvelles conditions, notamment de prix, au preneur bénéficiaire du droit de préemption. Le délai de deux mois dont profite celui-ci pour faire valoir son droit de préemption aux nouvelles conditions est alors augmenté de quinze jours.

Dans le cas où, après l'expiration du délai de deux mois mentionné à l'article précédent, le propriétaire entend modifier ses prétentions, ou lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'étant pas réalisée, il persiste dans son intention de vendre, il est tenu de renouveler la procédure prévue à l'article précédent.

En tout état de cause, toute vente du fonds doit être notifiée dans les dix jours au bénéficiaire du droit de préemption.

Article L412-10

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Dans le cas où le propriétaire bailleur vend son fonds à un tiers soit avant l'expiration des délais prévus à l'article précédent, soit à un prix ou à des conditions de paiement différents de ceux demandés par lui au bénéficiaire du droit de préemption ou lorsque le propriétaire bailleur exige du bénéficiaire du droit de préemption des conditions tendant à l'empêcher d'acquérir, le tribunal paritaire, saisi par ce dernier, doit annuler la vente et déclarer ledit bénéficiaire acquéreur aux lieu et place du tiers, aux conditions communiquées, sauf, en cas de vente à un prix inférieur à celui notifié, à le faire bénéficier de ce même prix.

Article L412-11

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, le preneur bénéficiaire du droit de préemption doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, vingt jours au moins avant la date de l'adjudication, soit par le notaire chargé de la vente, soit en cas de vente poursuivie devant le tribunal, par le secrétaire-greffier en chef dudit tribunal.

Il lui accordé un délai de vingt jours à compter de celui de l'adjudication pour faire connaître au notaire chargé de la vente ou, en cas de vente poursuivie devant le tribunal, au secrétaire-greffier en chef dudit tribunal, sa décision de faire valoir son droit de préemption. L'exercice du droit de préemption soit par le preneur lui-même, soit par un descendant dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 412-5 emporte pour lui substitution pure et simple à l'adjudicataire. La déclaration de substitution, qui doit comporter l'indication de la personne exerçant le droit de préemption, est faite par acte authentique ou par acte d'huissier de justice qui est annexé au procès-verbal ou au jugement d'adjudication et publié en même temps que celui-ci. La déclaration de surenchère est dénoncée au preneur dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudicataire. Le preneur peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère.

Lorsque, dans le délai prévu à l'alinéa précédent, l'adjudicataire a fait connaître au bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier de justice, ou par déclaration insérée dans le procès-verbal de l'adjudication, son intention de ne pas user de son droit de reprise au cours d'une période déterminée, le preneur qui n'a pas fait valoir son droit de préemption pourra se prévaloir de cette déclaration aux fins d'annulation de tout congé portant reprise avant l'expiration de cette période.

Article L412-12

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Celui qui a fait usage du droit de préemption est tenu aux obligations mentionnées aux articles L. 411-58 à L. 411-63 et L. 411-67. A défaut, l'acquéreur évincé peut prétendre à des dommages-intérêts prononcés par

les tribunaux paritaires. Il est privé de toute action après expiration de la période d'exploitation personnelle de neuf années prévues aux articles L. 411-59, L. 411-60 et L. 411-63.

Toutefois, celui qui a fait usage du droit de préemption peut faire apport du bien préempté à un groupement foncier agricole, à la condition de se consacrer personnellement à l'exploitation des biens du groupement, dans les conditions prévues aux articles L. 411-59 et L. 411-60.

Au cas où le droit de préemption n'aurait pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations dont le bailleur est tenu en application de la présente section, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant les tribunaux paritaires dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, à peine de forclusion. Toutefois, lorsque le bailleur n'a pas respecté les obligations mentionnées à l'article L. 412-10, le preneur peut intenter l'action prévue par cet article.

Le fermier préempteur de la nue-propiété n'est pas tenu des obligations énoncées au premier alinéa du présent article, lorsqu'il est évincé par l'usufruitier qui fait usage de son droit de reprise.

Article L412-13

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Conformément à l'article 707 bis du code général des impôts, en cas d'éviction d'un acquéreur, l'exercice du droit de préemption ne donne pas ouverture à la perception d'un nouvel impôt proportionnel.

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

Article L412-14

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 4 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Le bail passé entre les copartageants d'une exploitation agricole, par application de l'article 832-2 du code civil, est, sous les réserves ci-après énoncées, soumis aux dispositions du présent titre.

Ne sont pas applicables, jusqu'à l'expiration du bail, les dérogations prévues à l'article L. 411-3 en ce qui concerne les parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole.

Par dérogation aux articles L. 412-1 et L. 412-2, le droit de préemption sera ouvert au preneur, même s'il existe entre l'acquéreur éventuel et le propriétaire un lien de parenté ou d'alliance n'excédant pas le troisième degré. Sont de même exclues les limitations de l'article L. 412-5.

Section 2 : Dispositions relatives aux baux conclus entre copartageants d'une exploitation agricole par application de l'article 832-3 du code civil (Articles L412-5 à L412-15)

Article L412-5

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le bail passé entre les copartageants d'une exploitation agricole, par application de l'article 832-3 du code civil, est, sous les réserves ci-après énoncées, soumis aux dispositions du présent titre.

Ne sont pas applicables, jusqu'à l'expiration du bail, les dérogations prévues à l'article L. 411-3 en ce qui concerne les parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole.

Par dérogation aux articles L. 412-1 et L. 412-2, le droit de préemption sera ouvert au preneur, même s'il existe entre l'acquéreur éventuel et le propriétaire un lien de parenté ou d'alliance n'excédant pas le troisième degré. Sont de même exclues les limitations de l'article L. 412-5.

Article L412-15

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 4 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

A défaut d'accord amiable le tribunal paritaire des baux ruraux détermine les modalités du bail et, le cas échéant, en fixe le prix.

Chapitre III : Dispositions particulières aux preneurs de nationalité étrangère (Article L413-1)

Article L413-1

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les preneurs de nationalité étrangère ne peuvent bénéficier des dispositions du présent titre que si leurs enfants sont français, à moins qu'ils ne puissent invoquer les dispositions de la loi validée du 28 mai 1943 relative à l'application aux étrangers des lois en matière de baux à loyer et de baux à ferme.

Toutefois, les exploitants étrangers ressortissants des Etats membres de la Communauté économique européenne bénéficient des dispositions du présent titre, dans les mêmes conditions que les exploitants de nationalité française.

Chapitre V : Dispositions diverses et d'application (Articles L415-1 à L415-12)

Article L415-1

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 10 JORF 14 juillet 2006

Les obligations réciproques des fermiers entrant et sortant relatives au maintien de l'état des lieux sont régies par l'article 1777 du code civil.

Article L415-2

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 10 JORF 14 juillet 2006

Les obligations du fermier sortant relatives aux pailles et engrais sont régies par l'article 1778 du code civil.

Article L415-3

Modifié par LOI n°2009-594 du 27 mai 2009 - art. 7 (V)

Le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part.

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il est mis à sa charge, au profit du bailleur, une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

Le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 B bis du code général des impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées. A cet effet :

1° Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est supérieur ou égal à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1, 25 ;

2° Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est inférieur à 20 %, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en appliquant au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages multipliée par 1, 25.

Le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties prévu à l'article 1395 G du code général des impôts doit, lorsque les propriétés concernées sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des propriétés considérées. A cet effet, le bailleur impute cet avantage sur le montant de la taxe qu'il met à la charge du preneur en application du troisième alinéa. Lorsque ce montant est inférieur à l'avantage, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur le montant qui n'a pu être imputé.

Lorsque les propriétés visées à l'article 1395 H du code général des impôts sont données à bail, le bailleur rétrocède intégralement l'allégement visé au I du même article au preneur. Les modalités de calcul de cette rétrocession sont déterminées selon les principes définis aux quatrième à sixième alinéas du présent article.

Article L415-4

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur.

Article L415-5 - abrogé

Article L415-6

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Est réputée non écrite toute clause insérée dans les baux stipulant que les détenteurs du droit de chasse dans les bois situés au voisinage des terres louées ne sont pas responsables au sens des articles 1382 et suivants du code civil, des dégâts causés aux cultures par les lapins de garenne et le gibier vivant dans leurs bois.

Article L415-7

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué.

S'il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire connaître au bailleur.

Article L415-8

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

La commission consultative des baux ruraux détermine l'étendue et les modalités des obligations du bailleur relatives à la permanence et à la qualité des plantations prévue au 4° de l'article 1719 du code civil.

Le tribunal paritaire peut, le cas échéant, autoriser le preneur à faire exécuter les travaux incombant de ce fait au propriétaire, aux frais de celui-ci.

Article L415-9

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Ne pourra être regardé comme manquement aux obligations contractuelles, même si le contrat comportant ces obligations a été passé avant le 30 novembre 1960, le fait pour le fermier ou le métayer d'une exploitation agricole comprenant des plantations de pommiers à cidre ou de poiriers à poiré, de ne pas remplacer pendant la durée du bail les arbres qui viendraient à périr pour quelque cause que ce soit, ou de ne pas remettre, lorsqu'il quitte l'exploitation, des plantations dans un état analogue à celui dans lequel elles se trouvaient lors de son entrée en jouissance.

De même, par dérogation aux dispositions de l'article 1719 du code civil, le bailleur n'est pas tenu d'assurer la permanence ou la qualité de ces plantations.

Article L415-10

(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

(Loi n° 84-741 du 1 août 1984 art. 13 Journal Officiel du 2 août 1984)

Les dispositions du présent titre s'appliquent aux baux ci-après énumérés : baux d'élevage concernant toute production hors sol, de marais salants, d'étangs et de bassins aménagés servant à l'élevage piscicole, baux d'établissements horticoles, de cultures maraîchères et de culture de champignons, ainsi que les baux d'élevage apicole.

En sont exclus les locations de jardin d'agrément et d'intérêt familial, les baux de chasse et de pêche.

Article L415-11

Modifié par Ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 - art. 3 JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er juillet 2006

Les baux du domaine de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions du présent titre. Toutefois, le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

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

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

Article L415-12

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Toute disposition des baux, restrictive des droits stipulés par le présent titre est réputée non écrite.

Chapitre VI : Dispositions particulières aux baux à long terme (Articles L416-1 à L416-9)

Article L416-1

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 11 JORF 14 juillet 2006

Le bail à long terme est conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans et, sous réserve des dispositions de l'article L. 416-5, sans possibilité de reprise triennale pendant son cours.

Ce bail est renouvelable par période de neuf ans dans les conditions prévues à l'article L. 411-46 et sans préjudice, pendant lesdites périodes, de l'application des articles L. 411-6, L. 411-7 et L. 411-8 (alinéa 1er).

Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre. Sauf convention contraire, ses clauses et conditions sont celles du bail précédent. Toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe les conditions contestées du nouveau bail.

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dans les conditions prévues à l'article L. 411-47. Toutefois, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement de bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge, sans être tenu de remplir les conditions énoncées à la section VIII du chapitre Ier du présent titre.

Article L416-2

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 11 JORF 14 juillet 2006

Un bail rural peut, à tout moment, être converti par accord des parties en bail à long terme soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail. Lorsque cette conversion n'implique aucune autre modification des conditions du bail que l'allongement de sa durée et que le bailleur s'engage à ne demander aucune majoration du prix du bail en fonction de cette conversion, le refus du preneur le prive du bénéfice des dispositions des articles L. 411-35 et L. 411-46.

Nonobstant les dispositions de l'article L. 411-14, le bailleur qui s'est engagé à ne demander aucune majoration du prix du bail ne peut se prévaloir des dispositions du premier alinéa de l'article L. 411-13.

Il peut être convenu que les descendants du preneur ne pourront bénéficier des dispositions des articles L. 411-35 et L. 411-38. Il peut en outre être convenu que, en cas de décès du preneur et de transmission du bail aux membres de sa famille, ceux-ci ne pourront, à l'expiration dudit bail, exciper du droit au renouvellement. Toutefois, au cas où le preneur décéderait moins de dix-huit mois avant l'expiration du bail, les membres de la famille pourront exciper du droit au renouvellement, pour une seule période de neuf années, sans pouvoir toutefois dépasser la date à laquelle le preneur décédé aurait atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

Article L416-3

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 11 JORF 14 juillet 2006

En outre, si la durée du bail initial est d'au-moins vingt-cinq ans, il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année sans que soient exigées les conditions énoncées à la section VIII du chapitre Ier du présent titre. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Les dispositions de l'article L. 416-1 (alinéas 2, 3 et 4) et celles de l'article L. 416-2 (alinéa 4) ne sont pas applicables.

En l'absence de clause tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé.

Article L416-4

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre et d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite.

Article L416-5

*(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)
(Loi n° 84-741 du 1 août 1984 art. 42 Journal Officiel du 2 août 1984)*

Le bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il 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, qu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans et qu'il prend fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole.

Le prix du bail de carrière est celui du bail de neuf ans. S'il s'agit d'un bail à ferme, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1 p. 100 par année de validité du bail.

Article L416-6

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre doit être suivi d'un état des lieux établi selon les dispositions de l'article L. 411-4.

Toute clause tendant à déroger aux dispositions de l'alinéa précédent est réputée non écrite. Cette disposition a un caractère interprétatif.

Article L416-7

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Conformément aux dispositions du code général des impôts, les baux à long terme conclus dans les conditions du présent chapitre bénéficient des exonérations fiscales prévues aux articles 743 (2°) et 793-2 (3°) de ce même code.

Les dispositions des articles 793-1 (4°) et 793-2 (3°) du code général des impôts s'appliquent quels que soient le prix et la date de conclusion du bail.

Article L416-8

*(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)
(Loi n° 84-741 du 1 août 1984 art. 26 Journal Officiel du 2 août 1984)*

Les dispositions des chapitres Ier (à l'exception de l'article L. 411-58, alinéas 2 à 4), II, V et VII du présent titre sont applicables aux baux à long terme conclus dans les conditions du présent chapitre ainsi qu'à leurs renouvellements successifs en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de ce chapitre.

Article L416-9

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application du présent chapitre.

Chapitre VII - Dispositions particulières aux baux à métayage

Section 1 : Régime du bail (Articles L417-1 à L417-10)

Article L417-1

*Modifié par Ordonnance 2006-870 2006-07-13 art. 12 I, II JORF 14 juillet 2006
Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006*

Le bail à métayage est le contrat par lequel un bien rural est donné à bail à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur.

Article L417-2

*Modifié par Ordonnance 2006-870 2006-07-13 art. 12 I, III JORF 14 juillet 2006
Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006*

Le bail à métayage est résiliable tous les trois ans à la volonté du preneur qui doit donner préavis dans les délais conformes aux usages locaux avant l'expiration de chaque période triennale.

Article L417-3

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006

Dans le bail, la part du bailleur ou prix du bail ne peut être supérieure au tiers de l'ensemble des produits, sauf décision contraire du tribunal paritaire.

En conséquence, le preneur ne peut être astreint, en sus de la part de produits revenant au bailleur, à aucune redevance, prestation ou service soit en nature, soit en argent, soit en travail, quelle qu'en soit la forme ou l'origine. Le propriétaire ne peut récupérer le montant par une modification des conditions du partage.

Les dispositions ci-dessus sont d'ordre public.

Article L417-4

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006

Si, dans le cours de la jouissance du preneur, la totalité ou une partie de la récolte est enlevée par cas fortuits, il n'a pas d'indemnité à réclamer au bailleur. Chacun d'eux supporte sa portion correspondante dans la perte commune.

Article L417-5

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006

Le bailleur exerce le privilège de l'article 2332 du code civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récolte appartenant au preneur, pour le paiement du reliquat du compte à rendre par celui-ci.

Article L417-6

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006

Chacune des parties peut demander le règlement annuel du compte d'exploitation.

Article L417-7

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006

Toute action résultant du bail se prescrit par cinq ans, à partir de la sortie du preneur.

Article L417-8

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006

Le montant du dégrèvement fiscal prévu à l'article L. 411-24 profite au propriétaire et au preneur dans la proportion fixée par le bail pour le partage des fruits.

Article L417-9

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006

Le preneur et le bailleur peuvent demander la résiliation du bail dès lors qu'en raison des destructions subies par les biens compris dans le bail, l'équilibre économique de l'exploitation est gravement compromis.

Article L417-10*Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006*

Les dispositions de l'article L. 411-37 relatives à l'adhésion du preneur à une société à objet principalement agricole sont applicables en cas de métayage. Le bailleur et le métayer conviennent alors avec la société de la manière dont il sera fait application au bien loué des articles L. 417-1 à L. 417-7. En cas de désaccord, ces conditions sont déterminées par le tribunal paritaire des baux ruraux saisi à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Section 2 : Conversion en baux à ferme (Articles L417-11 à L417-15)**Article L417-11***Modifié par Ordonnance 2006-870 2006-07-13 art. 12 I, III JORF 14 juillet 2006
Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006*

Tout bail à métayage peut être converti en bail à ferme à l'expiration de chaque année culturale à partir de la troisième année du bail initial, si le propriétaire ou le preneur en a fait la demande au moins douze mois auparavant.

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

- 1° lorsque le propriétaire n'entretient pas les bâtiments ;
- 2° lorsqu'il se refuse à participer au moins en proportion de sa part dans les bénéfices aux investissements en cheptel ou en matériel indispensables à l'exploitation ;
- 3° lorsque, en raison d'une clause du bail ou d'un accord entre les parties, le preneur est propriétaire de plus de deux tiers de la valeur du cheptel et du matériel ;
- 4° lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties n'a pu être assurée.

Pour l'application du 3° ci-dessus, les investissements en cheptel et en matériel faits par le preneur antérieurement au 2 janvier 1964 sont réputés faits avec l'accord du bailleur.

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire, la conversion ne pourra être refusée lorsque la demande sera faite par le métayer en place depuis huit ans et plus.

Sans préjudice de l'application immédiate de l'alinéa précédent, les modalités de l'indemnisation éventuellement due au bailleur sont fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Une demande de conversion ne peut être considérée comme une rupture de contrat, ni justifier une demande de reprise du propriétaire. Cette disposition est d'ordre public.

Article L417-12*Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006*

La conversion s'applique à l'ensemble de l'exploitation, cheptel compris. Le preneur peut, à son gré, retenir la jouissance ou acquérir au comptant la propriété du cheptel vif ou mort, en tout ou partie selon les besoins de l'exploitation.

A défaut d'accord entre les parties sur le prix et les conditions du nouveau bail, jouissance du cheptel comprise, ou sur le prix d'acquisition au comptant du cheptel, le tribunal paritaire statue, compte tenu, s'il y a lieu, des usages locaux homologués par la commission consultative des baux ruraux.

Au cours du bail, le preneur peut, à son gré, acquérir au comptant en tout ou partie le cheptel vif ou mort resté la propriété du bailleur. Dans ce cas, les conditions du bail sont modifiées en conséquence.

Lors de la conversion, le tribunal paritaire peut décider que le nouveau preneur sera tenu, pendant la durée du bail, de notifier au préalable au bailleur, propriétaire du cheptel vif, toutes les ventes de bétail à peine de présomption d'abus de jouissance et de résiliation du bail avec dommages-intérêts, suivant les circonstances.

Si le propriétaire en fait la demande, le preneur sera tenu, sur avis conforme de l'autorité administrative compétente, d'adhérer à l'organisation locale de protection ou d'amélioration du bétail dans les régions où cette adhésion serait reconnue nécessaire par la commission consultative des baux ruraux.

Article L417-13*Modifié par Ordonnance 2006-870 2006-07-13 art. 12 I, III JORF 14 juillet 2006
Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006*

Lors de la conversion ou à la cessation du bail, le règlement du cheptel vif se fait sur les bases suivantes :

En cas de cessation du bail, le bailleur prélève des animaux, de manière à laisser un fonds de bétail analogue à celui qu'il a remis à l'entrée.

Lors de la conversion, ce fonds de bétail reste attaché au fonds loué.

Dans les deux cas, cessation du bail ou conversion, si la comparaison entre l'estimation d'entrée et celle de sortie fait apparaître un excédent, celui-ci se partage entre les parties, s'il s'agit d'un bail à métayage. Il appartient par contre au preneur s'il s'agit d'un bail à ferme. Le preneur reçoit sa part en espèces ou, si la composition du cheptel le permet, en nature, à son choix.

Article L417-14

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006

Le tribunal paritaire peut limiter la conversion à une partie de l'exploitation à la demande du preneur si l'opération est justifiée au point de vue agricole.

Article L417-15

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 12 JORF 14 juillet 2006

La conversion a effet le premier jour de l'année culturale suivant celle en cours à la date de la demande de conversion.

Chapitre VIII : Dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial.**Article L418-1**

Créé par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 2 JORF 6 janvier 2006

L'insertion dans le contrat de bail d'une clause autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 411-35 est subordonnée à la condition que ce contrat soit passé en la forme authentique et mentionne expressément que chacune des parties entend qu'il soit soumis aux dispositions du présent chapitre.

A défaut, la clause est réputée nulle et le bail n'est pas régi par les dispositions du présent chapitre.

Les baux qui satisfont aux conditions prévues au premier alinéa sont régis, nonobstant toute convention contraire, par les dispositions du présent chapitre, ainsi que par les autres dispositions du présent titre qui ne leur sont pas contraires.

Toutefois, ne sont pas applicables aux biens immobiliers faisant l'objet de tels baux les articles L. 143-1 à L. 143-15 et L. 412-7 dès lors que le bail portant sur ces biens a été conclu depuis au moins trois ans.

En outre, les parties peuvent déroger, par convention expresse au moyen de clauses validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, aux articles L. 411-25 à L. 411-29, L. 415-1, L. 415-2 et L. 415-7. Elles peuvent également convenir d'une répartition différente de la charge du paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués prescrites par le premier alinéa de l'article L. 415-3.

Les parties sont libres de prévoir que le bailleur pourra acquérir par préférence le bail cédé isolément.

Article L418-2

Créé par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 2 JORF 6 janvier 2006

La durée minimale du bail mentionné au premier alinéa de l'article L. 418-1 est de dix-huit ans.

Son prix est constitué des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 qui sont fixés entre les maxima majorés de 50 % et les minima prévus au même article.

Article L418-3

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 13 JORF 14 juillet 2006

A défaut de congé délivré par acte extrajudiciaire dix-huit mois au moins avant son terme, le bail est renouvelé pour une période de cinq ans au moins. Ce congé est notifié sans que soient exigées les conditions énoncées à la section 8 du chapitre Ier du présent titre. Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre. Sauf convention contraire, ses clauses et conditions sont celles du bail précédent. En cas de désaccord entre les parties, le tribunal paritaire des baux ruraux statue sur les conditions contestées du nouveau bail.

Par dérogation au 1° de l'article L. 411-31 et sauf en cas de raisons sérieuses et légitimes, constitue un motif de non-renouvellement ou de résiliation du bail un défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée infructueuse pendant trois mois. Néanmoins, le juge saisi par le preneur avant l'expiration de ce délai peut accorder, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 et suivants du code civil, des délais de paiement durant lesquels l'action en résiliation est suspendue.

Lorsque le bail n'est pas renouvelé à l'initiative du bailleur pour un motif autre que ceux prévus à l'article L. 411-31 du présent code ou à l'alinéa précédent, le bailleur paie au preneur une indemnité correspondant au préjudice causé par le défaut de renouvellement qui comprend notamment, sauf si le bailleur apporte la preuve que le préjudice est moindre, la dépréciation du fonds du preneur, les frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur.

Article L418-4

Créé par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 2 JORF 6 janvier 2006

Le locataire qui entend procéder à la cession de son bail notifie au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à peine de nullité de la cession et de résiliation du bail, un projet de cession mentionnant l'identité du cessionnaire pressenti et la date de la cession projetée.

Si le bailleur entend s'opposer pour un motif légitime au projet du preneur, il saisit le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai fixé par voie réglementaire. Passé ce délai, il est réputé accepter la cession.

La cession ne peut intervenir au cours du délai mentionné à l'alinéa précédent, sauf accord exprès du bailleur.

Article L418-5

Créé par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 2 JORF 6 janvier 2006

L'article L. 411-74 n'est pas applicable aux cessions des baux régis par le présent chapitre.

Titre II : Bail à cheptel (Article L421-1)

Article L421-1

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le bail à cheptel est régi par les articles 1800 à 1831 du code civil.

(annexe non reproduite, se reporter aux articles du code civil ci-dessus indiqués).

Titre III : Bail à domaine congéable (Articles L431-1 à L431-23)

Article L431-1

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les exploitations agricoles affermées sous la forme dite à domaine congéable sont soumises aux dispositions du titre 1er du présent livre, sous réserve des droits particuliers des exploitants sur les édifices et superficies appelés droits réparatoires.

Bénéficie de ces dispositions tout preneur occupant de bonne foi les lieux le 16 septembre 1947, nonobstant tout congé qui aurait pu lui être donné ou toute décision de justice non encore exécutée.

Article L431-2

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les domaniers peuvent aliéner les édifices et superficies de leurs tenures pendant la durée du bail, sans le consentement du propriétaire foncier.

En cas de partage, les héritiers restent tenus solidairement des charges du bail.

Article L431-3

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Tout preneur d'un bail à domaine congéable bénéficie d'un droit de préemption tant à l'égard des droits réparatoires non déjà possédés par l'exploitant que des droits fonciers, si lesdits droits fonciers ou réparatoires viennent à être aliénés à titre onéreux ou séparément.

Le propriétaire foncier a le droit de préemption prévu au titre 1er du présent livre en ce qui concerne les droits réparatoires, mais il ne peut l'exercer, le cas échéant, qu'au cas où l'exploitant y aurait renoncé lui-même.

Article L431-4

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les propriétaires fonciers et les domaniers se conforment aux stipulations prévues par les baux ou, à défaut, aux usages des lieux, en tout ce qui concerne leurs droits respectifs sur la distinction du fonds et des édifices et superficies, des plantations pérennes telles que vignes et arbres fruitiers, des arbres dont le domanier doit avoir la propriété ou le simple émondage, des objets dont le remboursement doit être fait au domanier lors de sa sortie, comme aussi en ce qui concerne les termes des paiements des redevances convenancières, la faculté de la part du domanier de bâtir de nouveau ou de changer les bâtiments existants.

Article L431-5

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Dans le cas où le bail et les usages ne contiennent aucun règlement sur les châtaigniers et noyers, ces arbres sont réputés fruitiers, à l'exception néanmoins de ceux d'entre eux qui sont plantés en avenues, masses ou bosquets.

Article L431-6

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les édifices et superficies ne sont réputés meubles qu'à l'égard des propriétaires fonciers. Dans tous les autres cas, ils sont réputés immeubles.

Article L431-7

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Tous les bois sujets ou non à émondage qui sont plantés, semés ou viennent naturellement sur les fossés et talus de la tenure appartiennent indivisément au foncier et au domanier pour moitié à chacun d'eux.

Seuls les bois non émondables par leur nature peuvent être vendus au cours du bail et d'un commun accord entre foncier et domanier.

En cas de désaccord sur l'opportunité de la vente, le tribunal paritaire est saisi du litige à la requête du foncier ou du domanier.

Article L431-8

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

En fin de bail, les droits réparatoires sont évalués contradictoirement et à dire d'experts suivant leur valeur actuelle.

Ils sont remboursés au domanier dans la proportion de la somme par lui payée comparativement à la valeur réelle lors de l'acquisition.

A cet effet, un état des lieux descriptif et estimatif est dressé contradictoirement entre les parties et annexé au contrat de bail.

Article L431-9

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le domanier ne peut être expulsé qu'après avoir été remboursé. A cet effet, l'expertise des droits réparatoires doit être effectuée dans le délai de six mois qui précède l'expiration de la jouissance. Néanmoins, le congé doit être notifié dix-huit mois avant la fin du bail, conformément aux dispositions de l'article L. 411-47.

Article L431-10

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

A défaut de remboursement effectif de la somme portée à l'estimation, le domanier peut, sur un simple commandement fait à la personne ou au domicile du propriétaire foncier, en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire vendre par vente publique les édifices et superficies et subsidiairement, le fonds en cas d'insuffisance. Néanmoins, le foncier peut se libérer en abandonnant au domanier la propriété du fonds et la rente convenancière.

Article L431-11

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

A défaut de paiement du prix du bail, à son échéance, sous réserve de ce qui est dit aux articles L. 411-31 et L. 411-53, le propriétaire peut, en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire saisir les meubles, grains et denrées, appartenant au domanier ; il peut même faire vendre lesdits meubles, et en cas d'insuffisance, lesdits édifices et superficies, après néanmoins avoir obtenu contre le domanier un jugement de condamnation ou de résiliation de bail.

Article L431-12

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

La vente des meubles du domanier ne peut être faite qu'en observant les formalités prescrites au code de procédure civile pour la saisie et la vente du mobilier. Les édifices sont vendus sur trois publications en l'auditoire du tribunal compétent.

Article L431-13

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les domaniers ne peuvent éviter la vente de leurs meubles, et la vente subsidiaire de leurs édifices et superficies, qu'en abandonnant au propriétaire foncier leurs édifices et superficies, auquel cas ils seront libérés envers lui.

Article L431-14

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

En cas de congé donné par l'une ou l'autre partie ou de vente publique, les créanciers hypothécaires du domanier ont un droit de préférence sur les sommes attribuées à ce dernier, d'après le rang de leurs inscriptions, sans aucun préjudice des droits du foncier.

Est nul tout paiement effectué par le foncier à l'encontre de ce droit de préférence.

Le congé et la vente publique rendent exigibles les créances hypothécaires consenties par le domanier sur ses droits convenanciers.

Article L431-15

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le domanier ne peut construire de nouveaux bâtiments d'habitation ou d'exploitation, ni procéder à des plantations pérennes, telles que vignes ou arbres fruitiers, qu'après entente avec le propriétaire.

Toutefois, si l'une ou plusieurs de ces opérations s'avèrent nécessaires à l'exploitation rationnelle de la ferme ou au logement de l'exploitant ou du domanier, et si le propriétaire foncier s'y oppose, le domanier peut saisir de sa demande le tribunal paritaire qui arbitrera le litige.

A moins de conventions plus favorables au domanier, ce dernier peut prétendre, pour les opérations mentionnées ci-dessus effectuées avec l'accord du propriétaire, ou, à défaut, du tribunal paritaire, à l'indemnité au fermier sortant, prévue à la section 9 du chapitre 1er du titre 1er du présent livre.

Article L431-16

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le domanier peut, après entente avec le propriétaire foncier, entreprendre toute plantation de bois qu'il jugera utile sur les terres impropres à une culture normale, notamment landes, terrains accidentés ou rocailleux.

En cas de désaccord, le tribunal paritaire peut autoriser la plantation.

Les produits de la plantation sont partagés entre le foncier et le domanier en proportion de leur participation aux frais.

Article L431-17

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Pour tenir compte des édifices et superficies qui appartiennent au domanier, le prix des baux en cours ou à venir est fixé à l'amiable et évalué comparativement au fermage moyen des propriétés voisines de même valeur et d'égale importance.

En cas de désaccord, le prix est fixé par le tribunal paritaire.

La révision du prix des baux en cours prend effet au commencement de la nouvelle année culturale.

Article L431-18

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les quote-parts des taxes foncières dues par le propriétaire foncier et par le domanier sont fixées conformément aux dispositions de la loi du 19 avril 1831 (article 9, par. 2), de la façon suivante :

1° Pour les maisons et usines :

6/8 au domanier ;

2/8 au foncier.

2° Pour les corps d'exploitation :

5/8 au foncier ;

3/8 au domanier.

3° Pour les champs ou terres :

6/8 au foncier ;

2/8 au domanier.

Article L431-19

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Toute cession de bail et toute sous-location sont interdites, sauf si la cession ou la sous-location sont consenties avec l'agrément du foncier au profit des enfants ou petits-enfants du domanier ayant atteint l'âge de la majorité.

Article L431-20

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Sont nulles et de nul effet toutes clauses inscrites dans les baux de nature à limiter les droits des domaniers sur les édifices et superficies sur la valeur réelle de ceux-ci.

Article L431-21

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Tous les litiges auxquels peut donner lieu l'application des dispositions relatives aux baux à domaine congéable sont de la compétence des tribunaux paritaires.

Article L431-22

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

Article L431-23

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables dans le département de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Titre IV : Bail à complant (Articles L441-1 à L441-13)

Article L441-1

(Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)
(Loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 art. 18 Journal Officiel du 31 décembre 1988)

Dans le régime des vignes à complant, quelles que soient les dénominations - contrat de complant, bail à complant ou tout autre analogue - la redevance due au propriétaire est versée dans les conditions déterminées par un arrêté préfectoral, sur proposition de la commission consultative départementale des baux ruraux.

Article L441-2

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Si l'une des parties juge nécessaire la replantation de la vigne, elle devra se mettre d'accord avec l'autre. En cas de désaccord, elles devront recourir obligatoirement à l'arbitrage de l'autorité administrative désignée par décret, statuant comme amiable compositeur à la requête de la partie la plus diligente, parties entendues ou dûment appelées.

Un délai maximum de quatre ans est accordé pour la reconstitution de la vigne à partir du 1er avril suivant la dernière récolte. La reconstitution sera faite avec les cépages choisis d'un commun accord entre le propriétaire et le complanteur. En cas de désaccord, le greffage aura lieu sur plant américain avec un cépage identique à celui de l'ancien vignoble.

Dans tous les cas, le choix des cépages sera fait conformément aux lois et décrets en vigueur.

Article L441-3

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

La replantation sera faite entièrement aux frais du complanteur ; toutefois, à titre de compensation, il jouira gratuitement du sol les deux premières années après la dernière vendange. Si la replantation n'est pas faite au printemps de la troisième année, le propriétaire pourra exiger, à partir de la fin de la deuxième année, un prix de fermage établi sur la moyenne appliquée pour les terres de culture dans la région. En outre, le complanteur ne commencera à verser le quart ou le cinquième que pour la récolte correspondant à la cinquième pousse après la replantation. Il devra assurer tous les frais de culture et de traitements anticryptogamiques et la redevance réduite au quart ou au cinquième continuera d'être versée conformément au contrat et, à défaut, de la façon consacrée par les usages locaux.

Article L441-4

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

A défaut d'accord amiable, à la demande, soit du propriétaire du domaine soumis à ce régime, soit à la majorité des complanteurs exploitant au moins les deux tiers de la superficie complantée dans ce domaine, il peut être procédé à un aménagement entre propriétaires et complanteurs des terres soumises au régime des vignes à complant.

Toutefois, l'aménagement ne peut être imposé au propriétaire lorsque la superficie d'un même domaine est inférieure à 15 ares ; dans ce cas, le propriétaire a le droit de racheter le complant, soit en espèces, soit en terre à son choix.

La demande est adressée soit par le propriétaire à chacun des complanteurs, soit au propriétaire par la majorité des complanteurs telle qu'elle est fixée à l'alinéa 1er du présent article.

L'aménagement a pour effet d'affranchir la propriété en attribuant au propriétaire et à chaque complanteur une parcelle de terrain proportionnellement équivalente en valeur de productivité, aux droits constatés au moment des opérations, compte tenu des conditions locales et déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs.

Lorsqu'il y a lieu à aménagement, le propriétaire fixe à son choix l'assiette des terres qui sont attribuées aux complanteurs à la seule condition que la parcelle attribuée à chaque complanteur soit d'un seul tenant.

Le paiement d'une soulte en espèces est exceptionnellement autorisé s'il y a lieu d'indemniser le propriétaire ou les complanteurs de plus-values, telles que clôtures, arbres, fumures, ensemencements et autres améliorations incorporées au sol.

Article L441-5

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

L'estimation des droits devant servir de base au parcellement ainsi que l'évaluation éventuelle des soultes sont effectuées par une commission arbitrale composée du président du tribunal de grande instance ou de son délégué, président, du directeur départemental de l'agriculture ou de son suppléant et de quatre membres : deux propriétaires et deux complanteurs choisis par leurs syndicats respectifs, ou à défaut par la chambre d'agriculture parmi les personnes étrangères au domaine. A leur défaut, la chambre d'agriculture choisit deux propriétaires et deux fermiers ou métayers offrant la garantie de compétence désirable.

La commission statue souverainement en fait. Sa décision est prise à la majorité et n'est susceptible que de recours devant la Cour de cassation, pour incompétence, excès de pouvoir ou violation de la loi.

Cette estimation doit être telle que la part attribuée en toute propriété aux complanteurs ne peut excéder 60 p. 100 de la valeur du bien, si l'état de la plantation se présente dans les conditions les plus favorables, ni être inférieure à 15 p. 100 dans le cas contraire.

Article L441-6

Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 80 JORF 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006

Le parcellement et, s'il y a lieu, le regroupement éventuel par intéressé des parcelles, de façon à éviter les enclaves, sont effectués avec le concours de la direction départementale de l'agriculture comme en matière d'aménagement foncier agricole et forestier.

Article L441-7

Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 80 JORF 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006

Les contrats conclus ou les sentences prononcées entre propriétaires et complanteurs qui opèrent rachat ou échange, parcellement ou regroupement de parcelles, aménagement foncier agricole et forestier et, d'une manière générale, mettent fin aux baux à complant, sont transcrits à la conservation des hypothèques.

Article L441-8

Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 80 JORF 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006

Par le seul fait de cette transcription, les privilèges et hypothèques de toute nature pouvant grever le fonds complant du chef du bailleur ou de ses précédents propriétaires sont cantonnés de plein droit sur la parcelle affranchie attribuée au bailleur ou sur une partie de cette parcelle.

Dans les communes où le bail à complant est translatif de propriété au profit des complanteurs, les privilèges et hypothèques pouvant grever le fonds du chef des complanteurs ou de leurs auteurs sont cantonnés de la même façon sur la parcelle attribuée en toute propriété auxdits complanteurs.

Le conservateur des hypothèques est tenu d'opérer d'office la radiation des inscriptions existant du chef des propriétaires ou de leurs auteurs en tant qu'elles portent sur les biens attribués aux complanteurs, ainsi que celles existant du chef des complanteurs ou de leurs auteurs en tant qu'elles portent sur les biens attribués aux propriétaires.

Le même cantonnement a lieu de plein droit aux cas d'emphytéose et d'usufruit.

Les effets des contrats ou sentences sont opposables aux preneurs de baux ordinaires consentis par le bailleur ou le complanteur, lorsque les biens objets de ces baux sont compris dans les opérations de rachat ou échange, parcellement ou regroupement de parcelles, aménagement foncier agricole et forestier et, d'une manière générale, dans toutes les opérations mettant fin aux baux à complant.

Les tiers intéressés ont toujours le droit de présenter leurs dires et observations devant la commission prévue à l'article L. 441-5, devant qu'ils sont convoqués à cet effet et qui statue sur la réparation du préjudice qu'ils ont pu subir.

Article L441-9

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Le propriétaire, en cas de vente du droit de complant qui grève son immeuble à une personne autre qu'un ascendant ou un descendant du complanteur et le complanteur en cas de vente de l'immeuble grevé de son complant, lorsqu'il s'agit d'une parcelle dont il est le seul métayer, bénéficie d'un droit de préemption à prix égal.

Le vendeur doit notifier la vente et le prix au bénéficiaire du droit de préemption.

Article L441-10

Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 80 JORF 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006

Pour l'exécution des opérations prévues aux articles L. 441-4 à L. 441-9, il est constitué une commission composée :

1° De deux représentants de la direction départementale de l'agriculture ;

2° D'un délégué des propriétaires et d'un délégué des complanteurs nommés comme il est dit à l'article L. 441-5.

Cette commission fixe l'ordre et la cadence dans lesquels seront faits le parcellement et l'aménagement foncier agricole et forestier. En cas de partage, la voix du président est prépondérante. Les décisions prises à la majorité sont sans appel, sauf recours pour incompétence, excès de pouvoir ou violation de la loi devant la juridiction administrative.

Article L441-11

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exécution du présent titre et notamment :

- 1° Les modalités de l'intervention de la direction départementale de l'agriculture ;
- 2° La procédure dans les cas de contestations, ainsi que le mode de répartition des frais ;
- 3° Les conditions de rémunération du secrétaire des commissions instituées par le présent titre.

Article L441-12

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le délai pendant lequel pourront être replantées les vignes qui seront arrachées après les aménagements prévus par le présent titre sera de quinze ans à compter du 1er août qui suivra leur arrachage. Les déclarations d'arrachage et de replantation seront faites dans les formes prescrits par la législation en vigueur.

Article L441-13

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables dans le département de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Titre V : Bail emphytéotique (Articles L451-1 à L451-13)

Article L451-1

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Article L451-2

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner, et sous les mêmes conditions, comme dans les mêmes formes.

Les immeubles appartenant à des mineurs ou à des majeurs sous tutelle peuvent être donnés à bail emphytéotique en vertu d'une délibération du conseil de famille.

Lorsque les époux restent soumis au régime dotal, le mari peut donner à bail emphytéotique les immeubles dotaux avec le consentement de la femme et l'autorisation de justice.

Article L451-3

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

La preuve du contrat d'emphytéose s'établit conformément aux règles du code civil en matière de baux. A défaut de conventions contraires, il est régi par les dispositions suivantes.

Article L451-4

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits.

Article L451-5

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose.

La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.

Article L451-6

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur ne peut se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

Article L451-7

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur.

Si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Article L451-8

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'héritage.

En ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées en exécution de la convention, il est tenu des réparations de toute nature, mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Il répond de l'incendie, conformément à l'article 1733 du code civil.

Article L451-9

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir le propriétaire.

Article L451-10

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

Article L451-11

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur a seul le droit de chasse et de pêche et exerce à l'égard des mines, carrières et tourbières tous les droits de l'usufruitier.

Article L451-12

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les articles L. 451-1 et L. 451-9 sont applicables aux emphytéoses établies avant le 25 juin 1902 si le contrat ne contient pas de stipulations contraires.

Article L451-13

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Ainsi qu'il est dit à l'article 689 du code général des impôts, l'acte constitutif de l'emphytéose est assujéti à la taxe de publicité foncière et aux droits d'enregistrement aux taux prévus pour les baux à ferme ou à loyer d'une durée limitée.

Les mutations de toute nature ayant pour objet soit le droit du bailleur, soit le droit du preneur, sont soumises aux dispositions du code général des impôts concernant les transmissions de propriété d'immeubles. Le droit est liquidé sur la valeur vénale déterminée par une déclaration estimative des parties.

Titre VI : Dispositions particulières au statut du fermage et du métayage dans les départements d'outre-mer

Chapitre Ier - Régime de droit commun (Article L461-1)

Section 2 - Conclusion, durée, prix du bail (Articles L461-2 à L461-4)

Section 3 - Résiliation, cession et sous-location (Articles L461-5 à L461-7)

Section 4 - Congé, renouvellement, reprise (Articles L461-8 à L461-14)

Section 5 - Indemnité du preneur sortant (Articles L461-15 à L461-17)

Section 6 - Droit de préemption (Articles L461-18 à L461-23)

Section 7 - Dispositions diverses (Articles L461-24 à L461-28)

Chapitre II - Dispositions particulières aux baux à colonat partiaire ou métayage

Section 1 - Régime du bail (Articles L462-1 à L462-21)

Section 2 - Conversion en baux à ferme (Articles L462-22 à L462-26)

Section 3 - Dispositions diverses et d'application (Article L462-27)

Chapitre III - Dispositions particulières aux baux à long terme (Article L463-1)

Chapitre IV - Dispositions d'application (Articles L464-1 à L464-2)

Titre VII : Location de jardins familiaux (Articles L471-1 à L471-7)

Article L471-1

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

A défaut d'accord contraire fixant une durée plus longue, toute location de jardins familiaux que leurs exploitants cultivent personnellement en vue de subvenir aux besoins de leur foyer, à l'exclusion de tout usage commercial, est censée faite pour un an et renouvelable par tacite reconduction.

Nonobstant toute clause et tous usages contraires, toute location de jardins familiaux ne cesse à l'expiration du terme fixé par la convention ou par la loi que par l'effet d'un congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre, avec un délai minimum de trois mois.

Toutefois, lorsque le congé aura été donné entre le 1er février et le 1er août, il ne pourra prendre effet qu'au 11 novembre suivant.

Article L471-2

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le congé est valablement notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le bailleur doit, à peine de nullité, en faire connaître le ou les motifs, en indiquant, de façon non équivoque, la destination qu'il entend dans l'avenir donner au terrain.

Si l'unique motif du congé est l'insuffisance du loyer, le bailleur est tenu d'indiquer le prix qu'il exige. A défaut d'accord, la partie la plus diligente a la faculté de saisir le juge compétent, dans les conditions prévues à l'article L. 471-7. Le juge, après s'être entouré de tous renseignements qu'il estime utiles, fixe le loyer, par analogie avec les prix payés pour les terrains similaires dans la localité.

Article L471-3

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Si le motif formulé par le bailleur se révèle inexact, le preneur peut être autorisé par le juge du tribunal d'instance à reprendre la jouissance du terrain, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 471-2 et peut obtenir la condamnation du bailleur à des dommages-intérêts.

La même faculté lui est accordée si le terrain reste inutilisé.

Article L471-4

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

A l'expiration du bail, une indemnité peut être due au locataire, en raison de la plus-value apportée au fonds.

A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée judiciairement, selon les règles édictées à l'article L. 471-7. Elle tient compte de l'ancienneté de la mise en culture, des frais de premier établissement et de tous éléments utiles.

L'indemnité pour la plus-value apportée au fonds n'est pas due dans le cas où le propriétaire reprend son terrain pour construire.

Article L471-5

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les dispositions du présent titre sont applicables de plein droit aux locations en cours à la date du 1er novembre 1952.

Article L471-6

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les dispositions du présent titre concernent tous les locataires ou exploitants de bonne foi de jardins familiaux, ainsi que les associations ou sociétés de jardins ouvriers, définies aux articles L. 561-1 et L. 561-2 pour les terrains qu'elles répartissent, à l'exception des membres bénéficiaires de ces associations ou sociétés.

Elles s'appliquent aux locations de terrains consenties par les administrations publiques, en vue de leur utilisation comme jardins familiaux.

La bonne foi, au sens du présent article, résulte du fait que l'occupation a été connue et autorisée, même tacitement, par le propriétaire, encore que celui-ci n'ait réclamé le paiement d'aucun loyer ou d'aucune indemnité.

Article L471-7

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le juge du tribunal d'instance connaît des contestations relatives à l'application du présent titre, selon les règles de compétence et de procédure applicables à cette juridiction.

Titre VIII : Contrats d'exploitation de terres à vocation pastorale (Articles L481-1 à L481-2)

Article L481-1

Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 120 JORF 24 février 2005

Les terres situées dans les régions définies en application de l'article L. 113-2 du code rural peuvent donner lieu pour leur exploitation :

- a) Soit à des contrats de bail conclus dans le cadre du statut des baux ruraux ;
- b) Soit à des conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage. Ces conventions peuvent prévoir les travaux d'aménagement, d'équipement ou d'entretien qui seront mis à la charge de chacune des parties. Elles seront conclues pour une durée minimale de cinq ans et un loyer inclus dans les limites fixées pour les conventions de l'espèce par arrêté du représentant de l'Etat dans le département après avis de la chambre d'agriculture. En l'absence d'un tel arrêté, ces conventions sont conclues pour une durée de cinq ans et pour un loyer conforme aux maxima et minima exprimés en monnaie fixés selon les modalités prévues au troisième alinéa de l'article L. 411-11.

Hors des zones de montagne, le représentant de l'Etat dans le département détermine, par arrêté pris après avis de la chambre d'agriculture, les espaces pour usage de pâturage extensif saisonnier ainsi que la durée et le loyer des conventions conclues conformément aux termes du b.

L'existence d'une convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage ou d'un bail rural ne fait pas obstacle à la conclusion par le propriétaire d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant, notamment, la période continue d'enneigement ou d'ouverture de la chasse, dans des conditions compatibles avec les possibilités de mise en valeur pastorale ou extensive.

Article L481-2

(inséré par Loi n° 92-1283 du 11 décembre 1992 art. 7 Journal Officiel du 12 décembre 1992)

Les contestations relatives à l'application des dispositions de l'article L. 481-1 sont portées devant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Partie réglementaire

Titre Ier - Statut du fermage et du métayage

Chapitre Ier - Régime de droit commun

Section 1 : Etablissement du contrat, durée et prix du bail

Sous-section 3 : Prix du bail (Articles R411-1 à R411-9-11)

Article R411-1

Modifié par Décret n°2008-27 du 8 janvier 2008 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 411-11, le préfet fixe, par arrêté publié au recueil des actes administratifs de la préfecture :

1° Les maxima et minima des loyers des bâtiments d'habitation sont exprimés en monnaie et calculés par mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces montants sont arrêtés par catégories en fonction de l'état d'entretien et de conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation ; ils tiennent compte des indicateurs publics ou privés mesurant les loyers pratiqués localement ;

2° Les maxima et minima exprimés en monnaie des loyers représentant les valeurs locatives normales des bâtiments d'exploitation et des terres nues, éventuellement par régions naturelles agricoles ;

3° Les quantités maximales et minimales de denrées qui, dans les différentes régions naturelles agricoles du département, représentent les valeurs locatives normales des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents. Les denrées dont les quantités sont ainsi indiquées doivent être choisies en fonction des différents types d'exploitations existant dans les régions.

Article R411-2

Modifié par Décret n°2006-665 du 7 juin 2006 - art. 41 JORF 8 juin 2006

L'arrêté du commissaire de la République du département est pris, dans les conditions fixées ci-dessous, après consultation des commissions consultatives paritaires des baux ruraux, prévues aux articles L. 411-11 et R. 414-1 à R. 414-5.

Le commissaire de République du département demande à la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de lui adresser des propositions motivées établies sur la base des dispositions de l'article précédent.

La commission doit présenter des propositions dans les deux mois de la réception de la demande.

En cas de carence de la commission ou si celle-ci, invitée à délibérer à nouveau, maintient des propositions que le préfet estime ne pas pouvoir retenir, celui-ci demande au ministre chargé de l'agriculture de consulter la commission consultative paritaire nationale des baux ruraux. Celle-ci doit faire des propositions dans un délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande de consultation.

En cas de carence, le préfet du département fixe, dans le mois suivant l'expiration de ce délai, les maxima et les minima exprimés en monnaie visés à l'article R. 411-1.

Il fixe également dans ce même délai les denrées et les quantités maxima et minima à retenir représentant les valeurs locatives des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles.

NOTA: Décret 2006-665 2006-06-07 art. 61 : Spécificités d'application.

Article R411-3

(Décret n° 95-624 du 6 mai 1995 art. 3 Journal Officiel du 7 mai 1995)

Pour les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles, lors de la conclusion de chaque bail ou de son renouvellement, les parties optent pour l'un des modes de règlement du prix du bail prévu à l'article L. 411-12. Si cette option n'est pas faite, le prix est réglable en espèces. Les parties peuvent, en cours de bail, modifier d'un commun accord le mode de règlement antérieurement applicable.

Article R411-5

(Décret n° 95-624 du 6 mai 1995 art. 4 Journal Officiel du 7 mai 1995)

Sauf convention contraire entre les parties et pour les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles le montant en espèces du fermage est calculé selon le cours moyen, d'échéance à échéance, des denrées servant au calcul du prix du fermage. Le cours moyen est arrêté par le commissaire de la République du département sur avis de la commission consultative paritaire départementale. Il est publié au recueil des actes administratifs du département.

Article R411-8

Modifié par Décret n°2007-161 du 6 février 2007 - art. 5 (V) JORF 8 février 2007 en vigueur le 1er janvier 2007

Lorsque le bailleur a effectué en accord avec le preneur des investissements dépassant ses obligations légales, le montant du fermage est, soit majoré, soit augmenté d'une rente en espèces ; la majoration ou la rente est au plus égale à l'intérêt des sommes ainsi investies au taux plafond des prêts bancaires aux entreprises sur ressources des livrets de développement durable.

Lors du renouvellement du bail, évalué en quantité de denrées de terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et de bâtiments y afférents, les parties, d'un commun accord ou, à défaut, le tribunal paritaire, peuvent par une clause expresse du bail convertir cette rente en quantité de denrées.

Article R411-9

Lorsque des investissements améliorant les conditions de l'exploitation auront été exécutés par le bailleur dans le cadre d'une association syndicale ou en application de l'article 175 du code rural, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur.

Le montant du fermage pourra être augmenté dans les mêmes conditions dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 411-76.

Article R411-9-1

(Décret n° 95-623 du 6 mai 1995 art. 1 Journal Officiel du 7 mai 1995)

(Décret n° 2000-691 du 17 juillet 2000 art. 1 Journal Officiel du 25 juillet 2000)

Le résultat brut d'exploitation mentionné à l'article L. 411-11 du présent code est un revenu annuel évalué selon les méthodes de la statistique agricole et des comptes de l'agriculture. Il est dénommé "revenu brut d'entreprise agricole".

Ce revenu constaté sur le plan national est évalué par solde entre les recettes et charges annuelles courantes de l'agriculture retenues par les comptes de l'agriculture dont les éléments font l'objet d'une publication officielle chaque année.

Le "revenu brut d'entreprise agricole" à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes correspond à la moyenne des "revenus bruts d'entreprise agricole" annuels constatés sur le plan national rapportés à la superficie agricole utilisée nationale des exploitations agricoles évaluée pour chaque année en hectares dans le cadre des comptes de l'agriculture ; ce revenu est constaté par le ministre chargé de l'agriculture après examen des éléments qui le composent par la commission des comptes de l'agriculture de la nation, instituée par le décret n° 64-112 du 6 février 1964.

L'indice du "revenu brut d'entreprise agricole" à l'hectare national correspond au rapport entre le revenu brut constaté dans ces conditions au cours des cinq années précédentes et le revenu brut constaté au cours des années 1993 à 1997, multiplié par un coefficient de raccordement entre séries statistiques égal au rapport entre le résultat brut d'exploitation à l'hectare national de l'année 1997 constaté en 1998 et le "revenu brut d'entreprise agricole" à l'hectare national pour la même année.

Article R411-9-2

(inséré par Décret n° 95-623 du 6 mai 1995 art. 1 Journal Officiel du 7 mai 1995)

L'indice du résultat brut d'exploitation national à l'hectare d'une catégorie d'exploitations classées selon leur orientation technico-économique (Otex) est évalué dans des conditions identiques à celles qui sont prévues à l'article R. 411-9-1, pour les seules exploitations classées dans cette catégorie.

La définition des critères de classification et la liste des catégories qui peuvent contribuer à l'indice des fermages sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

Article R411-9-3

(inséré par Décret n° 95-623 du 6 mai 1995 art. 1 Journal Officiel du 7 mai 1995)

L'indice du résultat brut d'exploitation départemental à l'hectare est évalué dans des conditions identiques à celles qui sont prévues à l'article R. 411-9-1, pour les exploitations dont le siège est situé dans le département.

Article R411-9-4

(inséré par Décret n° 95-623 du 6 mai 1995 art. 1 Journal Officiel du 7 mai 1995)

Les indices mentionnés au dernier alinéa de l'article R. 411-9-1 et aux articles R. 411-9-2 et R. 411-9-3 sont constatés par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

Article R411-9-5

(inséré par Décret n° 95-623 du 6 mai 1995 art. 1 Journal Officiel du 7 mai 1995)

La liste des denrées ne pouvant pas entrer dans la composition de l'indice des fermages parce qu'elles font l'objet d'indemnités compensatoires prévues par la réglementation communautaire est constatée par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

Article R411-9-6

(inséré par Décret n° 95-623 du 6 mai 1995 art. 1 Journal Officiel du 7 mai 1995)

Dans chaque département, la composition de l'indice des fermages est fixée par le préfet après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, par sommation pondérée de l'indice mentionné à l'article R. 411-9-1 et d'un ou de plusieurs des indices mentionnés à l'article R. 411-9-2, de l'indice mentionné à l'article R. 411-9-3, et des indices du prix des denrées ; la pondération utilisée pour l'indice mentionné à l'article R. 411-9-1 est d'au moins 0,25 et la somme des pondérations utilisées est égale à 1.

Le même arrêté fixe la période de constatation de chaque indice de prix de denrée.

La composition de l'indice des fermages est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Article R411-9-7

(inséré par Décret n° 95-623 du 6 mai 1995 art. 1 Journal Officiel du 7 mai 1995)

Le constat dans le département du prix des denrées entrant dans la composition de l'indice des fermages est établi par le préfet après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, selon le cours moyen de ces denrées dans le département.

L'indice du prix des denrées peut être constaté sur une période d'une à cinq années.

L'indice du prix d'une denrée correspond chaque année à cent fois le rapport du cours constaté pour la période annuelle ou pluriannuelle se terminant le 30 juin de l'année en cours, au cours constaté pour la période équivalente se terminant le 30 juin 1994.

Article R411-9-8

(inséré par Décret n° 95-623 du 6 mai 1995 art. 1 Journal Officiel du 7 mai 1995)

L'indice des fermages et sa variation par rapport à l'indice de l'année précédente, constatés chaque année par le préfet après consultation de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, sont publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Article R411-9-9

(inséré par Décret n° 95-623 du 6 mai 1995 art. 1 Journal Officiel du 7 mai 1995 rectificatif JORF 10 juin 1995)

Le loyer à payer pour une période annuelle du bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail multiplié par le rapport entre l'indice des fermages du 1er octobre précédant la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1er octobre suivant la date d'effet du bail.

Toutefois, lorsque le loyer est payable à terme à échoir et que par accord entre les parties le bail stipule que l'indice de référence choisi est celui du 1er octobre qui précède la date d'effet du bail, l'indice d'actualisation retenu chaque année est celui du 1er octobre précédant le début de la période annuelle.

Article R411-9-10

(inséré par Décret n° 95-623 du 6 mai 1995 art. 1 Journal Officiel du 7 mai 1995)

Les maxima et minima, déterminés en monnaie par application du 2° de l'article R. 411-1, sont actualisés chaque année au 1er octobre selon la variation du dernier indice connu des fermages. Ils sont publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Article R411-9-11

(inséré par Décret n° 95-623 du 6 mai 1995 art. 1 Journal Officiel du 7 mai 1995)

La date du 1er octobre mentionnée aux articles R. 411-9-9 et R. 411-9-10 peut être remplacée par le préfet par une date comprise entre le 1er août et le 30 septembre, en fonction des échéances usuelles des baux dans le département et après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables dans les cas mentionnés au treizième alinéa de l'article L. 411-11.

Article R411-9-11-1

Créé par Décret n°2007-326 du 8 mars 2007 - art. 1 JORF 10 mars 2007

Les clauses pouvant être incluses dans les baux ruraux dans les cas prévus aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 411-27 portent sur les pratiques culturales suivantes :

- 1° Le non-retournement des prairies ;
- 2° La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- 3° Les modalités de récolte ;

- 4° L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- 5° La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
- 6° La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- 7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- 8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- 9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- 10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
- 11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- 12° La diversification de l'assolement ;
- 13° La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets ;
- 14° Les techniques de travail du sol ;
- 15° La conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique.

Article R411-9-11-2

Créé par Décret n°2007-326 du 8 mars 2007 - art. 1 JORF 10 mars 2007

En ce qui concerne les parcelles mentionnées au cinquième alinéa de l'article L. 411-27, les clauses retenues par le bail sont choisies parmi les pratiques culturales énumérées à l'article R. 411-9-11-1 conformes au document de gestion officiel de l'espace protégé considéré.

Article R411-9-11-3

Créé par Décret n°2007-326 du 8 mars 2007 - art. 1 JORF 10 mars 2007

En dehors de ces parcelles les personnes morales de droit public et les associations agréées de protection de l'environnement choisissent parmi les pratiques énumérées à l'article R. 411-9-11-1 celles qui répondent aux préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué.

Article R411-9-11-4

Créé par Décret n°2007-326 du 8 mars 2007 - art. 1 JORF 10 mars 2007

Le bail incluant des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27 fixe les conditions dans lesquelles le bailleur peut s'assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques culturales convenues.

Section 3 : Résiliation du bail (Article R411-9-12)

Article R411-9-12

(inséré par Décret n° 2004-80 du 22 janvier 2004 art. 15 Journal Officiel du 24 janvier 2004)

Le silence gardé pendant plus de quatre mois sur la demande d'autorisation de résiliation du bail pour changement de la destination agricole des parcelles prévue par l'article L. 411-32 du code rural vaut décision de rejet.

Article D411-9-12-1

Créé par Décret n°2007-945 du 15 mai 2007 - art. 3 JORF 16 mai 2007

La décision administrative prévue à l'article L. 411-32 est prise par le préfet du département après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.

Article D411-9-13

Créé par Décret n°2005-820 du 18 juillet 2005 - art. 2 JORF 21 juillet 2005

Le délai prévu au deuxième alinéa de l'article L. 411-39-1 est fixé à deux mois à compter de la réception par le propriétaire de l'avis qui lui est adressé par le preneur ou la société.

Article D411-9-14

Créé par Décret n°2007-945 du 15 mai 2007 - art. 4 JORF 16 mai 2007

L'autorité administrative mentionnée à l'article L. 411-39 est le préfet du département.

Section 8 : Droit de renouvellement et droit de reprise (Articles R411-10 à R411-13)

Article R411-10

La mise en demeure prévue à l'alinéa 1er de l'article L. 411-53 doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La majorité prévue au dernier alinéa dudit article L. 411-53 est celle des trois quarts des voix.

Article R411-11

Le délai prévu à l'article L. 411-54 est fixé à quatre mois.

Article R411-12

La notification prévue à l'article L. 411-55 doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Article R411-13

La notification prévue à l'article L. 411-65 doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire en faisant référence au premier alinéa dudit article L. 411-65.

Section 9 : Indemnité au preneur sortant (Articles R411-14 à R411-27)

Article R411-14

Les décisions administratives prévues aux articles L. 411-71 et L. 411-73 sont prises par arrêté du commissaire de la République du département après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.

Article R411-15

La preuve des améliorations mentionnées à l'article L. 411-69 résulte soit d'un état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article L. 411-4, soit de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.

Lorsqu'il est procédé à une expertise, celle-ci doit être établie conformément au plan d'inventaire déterminé par arrêté du ministre de l'agriculture et préciser la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur.

La rémunération des experts est assurée d'après un barème forfaitaire.

Article R411-16

La notification et la communication prévues aux alinéas 1er et 3 respectivement de l'article L. 411-73 doivent être données par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R411-17

L'autorité judiciaire mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 411-73 est le président du tribunal paritaire qui statue en la forme des référés.

Article R411-18

(Décret n° 90-120 du 5 février 1990 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 6 février 1990)

Le barème national à partir duquel pourront être fixées les tables d'amortissement destinées au calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation, les ouvrages incorporés au sol et les bâtiments d'habitation est fixé comme ci-après :

A. - Bâtiments d'exploitation.

1° Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 20 à 30 ans

2° Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et amiante-ciment ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 15 à 25 ans.

3° Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 15 à 25 ans.

4° Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 10 à 20 ans.

B. - Ouvrages incorporés au sol.

1° Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2° :

a) Installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 10 à 30 ans.

b) Installations électriques dans des bâtiments autres que des étables.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 10 à 25 ans.

c) Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 10 à 15 ans.

2° Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :

a) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 10 à 20 ans.

b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 5 à 15 ans.

C. - Bâtiments d'habitation.

1° Maisons de construction traditionnelle :

a) Maisons construites par le preneur.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 50 à 60 ans.

b) Extensions ou aménagements :

- gros oeuvre.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 20 à 40 ans.

- autres éléments.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 10 à 30 ans.

2° Maisons préfabriquées.

Durée minimale et maximale d'amortissement : 10 à 40 ans.

Article R411-19

Pour chaque département, et éventuellement pour chaque région naturelle agricole, le commissaire de la République du département, après avis de la commission consultative des baux ruraux, arrête les tables d'amortissement dans les limites fixées à l'article R. 411-18 et, compte tenu notamment de la nature des matériaux employés, de la catégorie des travaux et de leur objet, constructions nouvelles ou aménagement des constructions existantes ainsi que, le cas échéant, des dimensions des bâtiments, de leur destination et des facilités d'utilisation différente qu'ils présentent.

Article R411-20

(inséré par Décret n° 86-881 du 28 juillet 1986 art. 1 Journal Officiel du 30 juillet 1986)

Le comité technique départemental prévu au 3 du I de l'article L. 411-73 est placé sous la présidence du commissaire de la République ou de son représentant. Il comprend, en outre, cinq représentants de la profession agricole ou leurs suppléants désignés par le commissaire de la République sur proposition des représentants élus de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux. Ces membres et suppléants ne peuvent être assesseurs, titulaires ou suppléants d'un tribunal paritaire des baux ruraux.

La durée du mandat des membres et de leurs suppléants est de cinq ans.

Assistent de droit aux séances du comité avec voix consultative :

1° Le président de la caisse régionale de crédit agricole ou son représentant ;

2° Deux personnalités qualifiées désignées par le commissaire de la République sur proposition de la chambre départementale d'agriculture ;

3° Trois fonctionnaires désignés par le commissaire de la République ou leurs représentants.

Article R411-21

(inséré par Décret n° 86-881 du 28 juillet 1986 art. 1 Journal Officiel du 30 juillet 1986)

Le comité technique ne peut se réunir que si trois au moins des membres représentant la profession agricole sont présents. Si le quorum n'est pas atteint, une seconde réunion du comité technique a lieu dans les quinze jours. Il siège alors valablement, quel que soit le nombre des présents.

Les votes sont acquis à la majorité des voix. En cas de partage, celle du président est prépondérante.

Le comité technique peut entendre toute personne dont il estime l'audition utile.

Article R411-22

(inséré par Décret n° 86-881 du 28 juillet 1986 art. 1 Journal Officiel du 30 juillet 1986)

Dans le cas prévu au 3 du I de l'article L. 411-73, le preneur notifie sa proposition de travaux d'amélioration au bailleur ainsi qu'au comité technique départemental du siège de l'exploitation.

En cas de refus du bailleur d'exécuter les travaux ou s'il ne répond pas dans les deux mois qui suivent la notification de la proposition du preneur, celui-ci saisit le comité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal adressée au commissaire de la République.

A l'appui de sa saisine, le preneur doit fournir le descriptif et le devis des travaux envisagés, ainsi que toutes les informations utiles au comité pour l'application des dispositions de l'article R. 411-25, à moins qu'il n'ait déjà transmis ces pièces au comité.

Le commissaire de la République enregistre la saisine du preneur et en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Article R411-23

(inséré par Décret n° 86-881 du 28 juillet 1986 art. 1 Journal Officiel du 30 juillet 1986)

Le commissaire de la République avertit les parties de la date d'examen du projet de travaux. Sur leur demande écrite préalable, le comité technique départemental doit les entendre, éventuellement assistées ou représentées par une personne de leur choix.

Article R411-24

(inséré par Décret n° 86-881 du 28 juillet 1986 art. 1 Journal Officiel du 30 juillet 1986)

Le comité technique départemental favorise toute solution amiable pouvant satisfaire les parties.

Article R411-25

(inséré par Décret n° 86-881 du 28 juillet 1986 art. 1 Journal Officiel du 30 juillet 1986)

Le comité technique départemental émet un avis motivé qui prend en considération :

- 1° Les améliorations que les travaux envisagés peuvent apporter au fonds loué ;
- 2° L'utilité économique et technique des travaux compte tenu des orientations régionales de production, leur rentabilité pour l'exploitation et leurs répercussions sur les conditions de travail ;
- 3° La localisation et l'emprise des travaux en tenant compte, en particulier, de l'incidence du projet tant sur le fonds loué et l'exploitation que sur les fonds voisins et l'environnement.

Article R411-26

(inséré par Décret n° 86-881 du 28 juillet 1986 art. 1 Journal Officiel du 30 juillet 1986)

Le comité technique départemental dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis à compter de la saisine ou de la réception des pièces qu'il a demandées lorsqu'il a estimé le dossier incomplet.

L'avis ainsi émis est notifié au preneur et au bailleur par le commissaire de la République dans un délai de quinze jours à compter de son adoption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Le comité technique peut proposer des modifications au projet présenté, à sa localisation et à son assiette. Dans ce cas, son avis est considéré comme favorable si le preneur notifie son accord sur les modifications proposées au commissaire de la République et au bailleur dans un délai d'un mois après la notification de cet avis.

Article R411-27

(inséré par Décret n° 86-881 du 28 juillet 1986 art. 1 Journal Officiel du 30 juillet 1986)

Lorsque le comité technique départemental donne un avis favorable aux travaux, le bailleur dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de cet avis pour saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.

En cas de modifications au projet, ce délai court à compter de la notification de l'accord donné par le preneur à ces modifications.

Chapitre IV - Commissions consultatives paritaires des baux ruraux

**Section 1 : Commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux
(Articles R414-1 à R414-4)**

Article R414-1

Modifié par Décret n°2009-738 du 19 juin 2009 - art. 2

La commission consultative paritaire départementale des baux ruraux mentionnée à l'article L. 411-11 se réunit à la diligence du commissaire de la République du département chaque fois que le règlement des affaires de sa compétence l'exige ou que le commissaire de la République estime devoir la consulter.

Elle comprend :

- Le préfet ou son représentant, président ;
- Le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt ou son représentant ;
- Le président de la chambre départementale d'agriculture ou son représentant ;
- Un représentant de chacune des organisations syndicales d'exploitants agricoles à vocation générale habilitées en application de l'article 1er du décret n° 90-187 du 28 février 1990.
- Le président de l'organisation départementale des bailleurs de baux ruraux affiliée à l'organisation nationale la plus représentative ou son représentant, le président de cette organisation ayant la faculté de renoncer à faire partie de la commission, auquel cas siège le président de l'organisation départementale de la propriété agricole affiliée à l'organisation nationale la plus représentative ou son représentant ;
- Le président de l'organisation départementale des fermiers et des métayers affiliée à l'organisation nationale la plus représentative ou son représentant ;
- Le président de la chambre départementale des notaires ou son représentant ;
- Des représentants titulaires des bailleurs non preneurs et des preneurs non bailleurs, élus dans le ressort de chaque tribunal paritaire des baux ruraux, dans les limites du département, dans les conditions suivantes :
 - a) Lorsque le département comporte un seul tribunal paritaire, ces élus sont au nombre de six bailleurs et de six preneurs ;

- b) Lorsque le département comporte deux tribunaux paritaires, ces élus sont au nombre de trois bailleurs et de trois preneurs par tribunal ;
- c) Lorsque le département comporte trois tribunaux paritaires, ces élus sont au nombre de deux bailleurs et de deux preneurs par tribunal ;
- d) Lorsque le département comporte quatre tribunaux paritaires ou plus, ces élus sont au nombre d'un bailleur et d'un preneur par tribunal.

Il est élu autant de suppléants que de titulaires.

Si l'existence du métayage le rend nécessaire, il est créé par le préfet deux sections égales ; l'une pour les bailleurs et les preneurs à ferme, l'autre pour les bailleurs et les preneurs à métayage entre lesquelles les intéressés sont répartis.

Dans ce cas, le nombre des représentants des bailleurs non preneurs et des preneurs non bailleurs élus par ressort de tribunal est doublé. Ces sections sont convoquées séparément pour les affaires entrant dans leurs attributions.

Seuls les membres élus ont voix délibérative.

Le secrétariat de la commission est assuré par la direction départementale de l'agriculture.

En cas d'absence du préfet et de son représentant, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt ou son représentant préside la commission.

Article R414-2

Modifié par Décret n°2006-665 du 7 juin 2006 - art. 41 JORF 8 juin 2006

Le président peut faire entendre par la commission toute personne qualifiée.

Les votes ne peuvent intervenir que si la moitié au moins des membres élus est présente et si les représentants des bailleurs et ceux des preneurs sont en nombre égal.

Les votes sont acquis à la majorité des voix, sauf dans le cas prévu à l'article L. 411-53, dernier alinéa, où une majorité des trois quarts est requise.

Les membres de la commission n'ayant pas voix délibérative peuvent demander à faire inscrire leur avis au procès-verbal de la séance ; lorsqu'une majorité n'a pu se dégager, le président doit solliciter leur avis en vue de cette inscription.

Le procès-verbal est transmis au commissaire de la République du département. Si la commission consultative nationale paritaire est saisie, le procès-verbal lui est transmis.

NOTA:

Décret 2006-665 2006-06-07 art. 61 : Spécificités d'application.

Article R414-3

Modifié par Décret n°2009-1587 du 18 décembre 2009 - art. 2

Les élections des représentants des bailleurs et preneurs membres de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux se déroulent aux mêmes dates, selon le même régime de vote par correspondance que celles des assesseurs des tribunaux paritaires des baux ruraux, mais ont lieu séparément.

Dans les départements dépourvus de tribunal paritaire, les élections des membres de la commission ont lieu dans le courant du mois où ont lieu dans les autres départements les élections des membres assesseurs de ces tribunaux.

Les listes électorales, les conditions d'inscription et d'éligibilité sont celles prévues à l'article L. 492-2 du code rural.

Les opérations électorales, le recensement des votes et la proclamation des résultats ont lieu dans les conditions prévues au titre IX du livre IV (partie réglementaire) du code rural, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 492-23 qui ne sont pas applicables aux élections des membres de la commission. Pour l'application aux élections des membres de la commission des dispositions du 2° du premier alinéa de l'article R. 492-19, les termes : " élection des membres de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux " et " commission départementale paritaire des baux ruraux " sont substitués respectivement aux termes : " élection des assesseurs du tribunal paritaire des baux ruraux " et " juridiction " ; pour l'application des dispositions de l'article R. 492-21, les termes : " nombre de membres " sont substitués aux termes : " nombres d'assesseurs " ; pour l'application des dispositions de l'article R. 492-24, les termes : " nombre de membres " et " la dénomination de la commission intéressée par l'élection " sont substitués respectivement aux termes : " nombres d'assesseurs " et " la dénomination du tribunal intéressé par l'élection " ; et pour l'application des dispositions de l'article R. 492-28, les termes : " nombre de membres " sont substitués aux termes : " nombres d'assesseurs ".

Article R414-4

Modifié par Décret n°2009-1106 du 10 septembre 2009 - art. 37 (VD)

Les dispositions particulières ci-après sont applicables à Paris et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Si, à Paris ou dans un de ces départements, il ne peut être procédé à l'élection de bailleurs et de preneurs conformément aux dispositions réglementaires applicables dans les autres départements, des bailleurs et des preneurs pourront être désignés directement par le préfet de département sur proposition des organisations de preneurs et de bailleurs les plus représentatives au point de vue national, parmi les preneurs et les bailleurs de la circonscription et, à défaut, des circonscriptions voisines. Les propositions des organisations devront comporter un nombre de noms double de celui des sièges à pourvoir.

Le préfet de département ou son représentant préside les commissions ; les remplaçants des présidents des organisations représentées dans les commissions sont les mêmes.

A la demande conjointe des directeurs départementaux de l'agriculture intéressés ou à la demande de l'ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts chargé de la région d'Ile-de-France, les commissions peuvent tenir des réunions communes auxquelles sont appelés à siéger tous les membres de chaque commission ; les décisions concernant chaque département sont toutefois prises par les seuls bailleurs et preneurs ayant voix délibérative dans la commission constituée pour le département.

L'ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts chargé de la région d'Ile-de-France assiste aux réunions communes des commissions ; il désigne la direction départementale chargée du secrétariat des réunions en liaison avec les autres directions intéressées ; à défaut de désignation, le secrétariat est assuré par la direction de l'agriculture de Paris.

Section 2 : Commission consultative paritaire nationale des baux ruraux (Article R414-5)

Article R414-5

Modifié par Décret 2006-665 2006-06-07 art. 41 II, III, art. 43 JORF 8 juin 2006

Modifié par Décret n°2006-665 du 7 juin 2006 - art. 41 JORF 8 juin 2006

Modifié par Décret n°2006-665 du 7 juin 2006 - art. 43 JORF 8 juin 2006

La commission consultative paritaire nationale des baux ruraux mentionnée à l'article L. 411-11 siège auprès du ministre de l'agriculture ; elle est chargée de donner son avis sur les affaires qui lui sont soumises en application des dispositions de ce même article.

Elle comprend :

Le directeur général de l'agriculture et de la forêt au ministère ou son représentant, président ;

Un représentant du garde des sceaux, ministre de la justice ;

Un représentant de l'assemblée permanente des chambres d'agriculture ;

Un représentant de chacune des organisations syndicales d'exploitants agricoles à vocation générale habilitées en application de l'article 3 du décret n° 90-187 du 28 février 1990 ;

Un représentant de la Fédération nationale de la propriété agricole ;

Un représentant de la section nationale des bailleurs de baux ruraux de la fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles ;

Deux représentants de la section nationale des fermiers et métayers de la fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles ;

Un membre du conseil supérieur du notariat désigné par son président ;

Cinq représentants des bailleurs de baux ruraux désignés par le ministre de l'agriculture et choisis parmi les membres bailleurs des commissions départementales, sur proposition de la section précitée des bailleurs ;

Cinq représentants des fermiers et métayers désignés par le ministre de l'agriculture et choisis parmi les membres fermiers ou métayers des commissions départementales, sur proposition de la section précitée des fermiers et métayers.

Les propositions des sections devront comporter un nombre de noms au moins double de celui des représentants à désigner.

Le président et les autres membres de la commission sont pourvus de suppléants qui les remplacent en cas d'empêchement.

Seuls les représentants des bailleurs, des fermiers et des métayers désignés par le ministre de l'agriculture ont voix délibérative.

Le secrétariat de la commission est assuré par le ministère de l'agriculture.

Les dispositions de l'article R. 414-2 sont applicables à la commission nationale.

NOTA:

Décret 2006-665 2006-06-07 art. 61 : Spécificités d'application.

Chapitre V : Dispositions diverses et d'application (Articles R415-1 à R415-9)

Article D415-1

Créé par Décret n°2005-368 du 19 avril 2005 - art. 7 (V) JORF 22 avril 2005

Le droit de chasser sur le fonds loué, accordé au preneur d'un bail rural par l'article L. 415-7, est subordonné à l'observation des dispositions légales ou réglementaires concernant la chasse. Il ne peut notamment être exercé dans les réserves cynégétiques autorisées par le ministre de l'agriculture.

Article D415-2

Créé par Décret n°2005-368 du 19 avril 2005 - art. 7 (V) JORF 22 avril 2005

Le preneur qui ne désire pas exercer le droit de chasser sur le fonds loué doit le faire connaître au bailleur avant le 1er janvier précédant chaque campagne de chasse, par lettre recommandée avec avis de réception. Tout acte de chasse accompli par le preneur sur le fonds loué le prive de la faculté qui lui est ouverte de renoncer dans les délais ci-dessus fixés au droit de chasser.

Article D415-3

Créé par Décret n°2005-368 du 19 avril 2005 - art. 7 (V) JORF 22 avril 2005

L'exercice du droit de chasser par le preneur ne le prive pas de la faculté de demander au bailleur ou au détenteur du droit de chasse réparation des dommages causés par le gibier. Toutefois, pour la fixation de l'indemnité due, il doit être tenu compte du droit ouvert au preneur de participer à la destruction du gibier.

Article D415-4

Créé par Décret n°2005-368 du 19 avril 2005 - art. 7 (V) JORF 22 avril 2005

Le droit de chasser n'est pas accordé aux preneurs des baux exclus du statut du fermage et du métayage en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 415-10. En sont également exclus les preneurs de baux du domaine de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics lorsque ces baux ne portent pas sur une exploitation agricole.

Article D415-5

Créé par Décret n°2005-368 du 19 avril 2005 - art. 7 (V) JORF 22 avril 2005

Le droit de chasser du preneur ne porte pas sur le gibier d'élevage. Dans le cas où le bailleur ou le détenteur du droit de chasse s'impose des restrictions, notamment en ce qui concerne le nombre de jours de chasse, l'espèce, le sexe ou le nombre de pièces de gibier à tirer, en vue de la protection du gibier et de l'amélioration de la chasse, ces restrictions s'imposent au preneur sauf décision contraire du tribunal paritaire.

Article D415-6

Créé par Décret n°2005-368 du 19 avril 2005 - art. 7 (V) JORF 22 avril 2005

Le bailleur ne peut réclamer au preneur aucune majoration du prix du bail en raison de l'exercice par le preneur du droit de chasser.

Article D415-7

Créé par Décret n°2005-368 du 19 avril 2005 - art. 7 (V) JORF 22 avril 2005

Toutes les contestations auxquelles pourraient donner lieu les dispositions précédentes, entre le bailleur et le preneur, seront portées devant les tribunaux paritaires de baux ruraux.

Article D415-8

Créé par Décret n°2005-368 du 19 avril 2005 - art. 7 (V) JORF 22 avril 2005

Les conditions de l'application dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle de l'article L. 415-7 sont réglées par voie réglementaire.

Article R415-9

Les décrets relatifs aux mesures d'application du présent titre sont contresignés notamment par le ministre de l'agriculture, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'économie et des finances.

Chapitre VI : Dispositions particulières au baux à long terme (Articles R416-1 à R416-3)

Article R416-1

L'avis prévu à l'alinéa 4 de l'article L. 416-1 doit être donné par acte extrajudiciaire. La décision de l'une des parties prévue à l'article L. 416-3 doit être portée à la connaissance de l'autre partie par acte extrajudiciaire.

Article R416-2

Les dispositions des articles R. 411-1 à R. 411-9 sont applicables aux baux à long terme.

Article R416-3

L'autorité administrative prévue par l'article L. 416-5 est le commissaire de la République du département.

Chapitre VII - Dispositions particulières aux baux à métayage

Section 1 : Régime du bail (Article R417-1)

Article R417-1

Le préavis prévu à l'article L. 417-2 est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Section 2 : Conversion en baux à ferme (Articles R417-2 à R417-3)

Article R417-2

La demande prévue à l'article L. 417-11 est faite par acte extrajudiciaire.

Article R417-3

L'autorité administrative compétente mentionnée à l'article L. 417-12 est le directeur départemental de l'agriculture.

Chapitre VII - Dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial

Article R418-1

*Créé par Décret n°2006-377 du 23 mars 2006 - art. 1 JORF 30 mars 2006
Créé par Décret n°2006-377 du 23 mars 2006 - art. 2 JORF 30 mars 2006*

Le délai prévu à l'article L. 418-4, alinéa 2, est fixé à deux mois à compter de la réception de la notification du preneur.

Titre III : Bail à domaine congéable (Article R431-1)

Article R431-1

Les ventes publiques mentionnées aux articles L. 431-10 et L. 431-14 sont faites après trois publications de huitaine en huitaine et sur enchères en l'auditoire du tribunal compétent.

Titre IV : Bail à complant (Articles R441-1 à R441-3)

Article R441-1

L'autorité administrative mentionnée à l'article L. 441-2 est le directeur départemental de l'agriculture ou son suppléant.

Article R441-2

La demande prévue à l'article L. 441-4, alinéa 3, doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Article R441-3

Le secrétariat de la commission prévue à l'article L. 441-5 est assuré par le secrétaire-greffier du tribunal de grande instance.

Titre VI : Dispositions particulières au statut du fermage et du métayage dans les départements d'outre-mer

Chapitre Ier - Régime de droit commun

Section 1 - Commission consultative des baux ruraux (Articles R461-1 à R461-4)

Section 2 - Conclusion, durée, prix du bail (Articles R461-5 à R461-7)

Section 5 - Indemnité au preneur sortant (Articles R461-8 à R461-10)

Section 6 - Droit de préemption (Articles R461-11 à R461-13)

Section 7 - Dispositions diverses (Article R461-14)

Section 8 - Dispositions diverses (Article R461-15)

Chapitre II - Dispositions particulières aux baux à colonat partiaire ou métayage

Section 1 - Régime du bail (Articles R462-1 à R462-16)

Section 2 - Conversion en baux à ferme (Article R462-17)

Section 3 - Dispositions diverses et d'application (Article R462-18)

Chapitre III - Dispositions particulières aux baux à long terme (Articles R463-1 à R463-3)

Chapitre IV - Dispositions d'application (Article R464-1)