



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 7153

Projet de loi portant modification

1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et
2° de certaines dispositions du Code civil

Date de dépôt : 26-06-2017

Date de l'avis du Conseil d'État : 08-11-2017

Auteur(s) : Monsieur Fernand Etgen, Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des Consommateurs

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
19-07-2018	Résumé du dossier	Résumé	<u>3</u>
26-06-2017	Déposé	7153/00	<u>5</u>
08-11-2017	Avis du Conseil d'État (7.11.2017)	7153/01	<u>24</u>
20-11-2017	Avis de la Chambre d'Agriculture - Dépêche du Président de la Chambre d'Agriculture au Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des Consommateurs (10.11.2017)	7153/02	<u>33</u>
06-04-2018	Amendements adoptés par la/les commission(s) : Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs	7153/03	<u>41</u>
09-05-2018	Avis complémentaire du Conseil d'État (8.5.2018)	7153/04	<u>50</u>
11-05-2018	Rapport de commission(s) : Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs Rapporteur(s) : Monsieur Gusty Graas	7153/05	<u>53</u>
11-05-2018	Changement d'intitulé Ancien intitulé : Projet de loi portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines dispositions du Code [...]	7153/05	<u>68</u>
06-06-2018	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°39 Une demande de dispense du second vote a été introduite	7153	<u>83</u>
18-06-2018	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (18-06-2018) Evacué par dispense du second vote (18-06-2018)	7153/06	<u>86</u>
11-05-2018	Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs Procès verbal (10) de la reunion du 11 mai 2018	10	<u>89</u>
30-03-2018	Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs Procès verbal (09) de la reunion du 30 mars 2018	09	<u>93</u>
05-07-2018	Publié au Mémorial A n°558 en page 1	7153	<u>116</u>

Résumé

L'objet du projet de loi consiste à réviser la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, afin d'améliorer la prévisibilité des rendements financiers des exploitants agricoles.

Le projet de loi prévoit la modification de la durée du bail à ferme, dans le but de garantir aux exploitants une meilleure prévisibilité. En effet, la planification et l'autonomie financière des agriculteurs ne sont garanties que si les terres agricoles ne peuvent être exploitées pendant une période assez longue par les preneurs, sans cependant que cette période d'engagement soit tellement importante que les propriétaires deviennent trop réticents à s'engager. Pour ces raisons, la durée de bail portant sur une ferme entière ne pourra pas être inférieure à quinze ans, contre neuf ans actuellement.

Le bail portant sur des parcelles sera désormais prorogé par périodes de six ans, contre trois ans respectivement un an actuellement. Le délai de préavis est également revu à la hausse. La révision du fermage ne pourra désormais être demandée que tous les cinq ans.

Une autre modification visant à pérenniser la cultivation des terres louées est l'introduction d'une obligation du bailleur de notifier au preneur son intention de vendre le bien loué. Le preneur disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur. La méconnaissance des droits reconnus au preneur entraîne la nullité de la vente.

Le législateur profite [de la modification de la loi précitée du 18 juin 1982](#) pour étendre aux partenariats enregistrés les dispositions protectrices profitant actuellement au seul conjoint, en conséquence de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.

7153/00

N° 7153

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

PROJET DE LOI

**portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982
portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines
dispositions du Code civil**

* * *

*(Dépôt: le 26.6.2017)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (16.6.2017).....	1
2) Texte du projet de loi.....	2
3) Texte coordonné.....	5
4) Commentaire des articles.....	11
5) Exposé des motifs.....	13
6) Fiche financière.....	15
7) Fiche d'évaluation d'impact.....	15

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines dispositions du Code civil.

Palais de Luxembourg, le 16 juin 2017

*Le Ministre de l'Agriculture,
de la Viticulture et de la
Protection des consommateurs,*

Fernand ETGEN

HENRI

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Chapitre 1^{er} – *Modification de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme*

Art. 1^{er}. L'article 1^{er}, alinéa 4, est modifié comme suit:

„Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi les baux portant sur les biens ruraux appartenant à l'Etat et aux communes, ainsi qu'à des personnes auxquelles s'appliquent les dispositions de la loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux.“

Art. 2. A l'article 5 sont apportées les modifications suivantes:

- au premier alinéa, le terme „neuf“ est à chaque occurrence remplacé par le terme „quinze“;
- l'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

„A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de quinze ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de quinze ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de cinq ans.“;

- à l'alinéa 3, le terme „trois“ est remplacé par le terme „quinze“;
- l'alinéa 4 est modifié comme suit:

„Le bail à ferme conclu pour quinze ans et prorogeable par périodes de quinze ans n'est pas considéré comme bail dépassant neuf ans au regard de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et des dispositions légales concernant les pouvoirs de l'usufruitier et des personnes chargées de l'administration des biens des incapables.“

Art. 3. A l'article 6 sont apportées les modifications suivantes:

- l'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

„A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de six ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de six ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de deux ans.“;

- l'alinéa 3 est abrogé;
- à l'alinéa 4, les termes „d'un an“ sont remplacés par les termes „de six ans“.

Art. 4. A l'article 7, alinéa 1^{er}, la première phrase est remplacée par la phrase suivante:

„Le bailleur peut, par dérogation aux articles 5 et 6, et s'il s'en est réservé expressément la faculté dans le contrat, mettre fin au bail en vue de faire exploiter les biens loués par son conjoint, son partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou ceux de son partenaire.“

Art. 5. A l'article 15, les mots „de son partenaire,“ sont insérés entre les mots „de son conjoint,“ et „de ses descendants“.

Art. 6. A l'article 16, alinéa 4, les mots „de l'article 815“ sont remplacés par les mots „des articles 815 et 815-1“.

Art. 7. A la première phrase de l'article 23, les mots „ou de son partenaire“ sont insérés avant le point final et à la suite des mots „de son conjoint“.

Art. 8. A l'article 26, alinéa 1^{er}, le mot „trois“ est remplacé par le mot „cinq“.

Art. 9. L'article 35, alinéa 2, est complété comme suit:

„et les clauses relatives à l'exploitation des cultures permanentes.“

Art. 10. A la suite du chapitre VII, il est inséré un nouveau chapitre VIII qui prend la teneur suivante:

„Chapitre VIII – De la vente du bien loués

Art. 35bis. Hors le cas d'une vente publique, le bailleur qui a l'intention de vendre une ferme entière ou une ou plusieurs parcelles doit informer le preneur de son intention et, le cas échéant, lui communiquer le prix demandé.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la signification ou de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur.

L'absence de signification ou de notification entraîne la nullité de la vente.“

Art. 11. L'article 36 est modifié comme suit:

„Sont réputées nulles toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 5, 6, 8, 9, 10, 12 à 15, 20, 2°, 3° et 4°, 21 à 25, 27 à 34 et 35bis.“

Art. 12. Le chapitre VIII est renuméroté en chapitre IX.

Art. 13. A l'article 37, le mot „modifiée“ est inséré entre les mots „loi“ et „du“.

Art. 14. Le chapitre IX est renuméroté en chapitre X.

Art. 15. L'article 41 prend la teneur suivante:

„Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

Faute par l'une des parties d'avoir donné congé à l'autre deux ans, respectivement neuf mois avant l'expiration du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est censé avoir été conclu par les parties à l'expiration du bail ou de la période du bail en cours pour une durée de respectivement quinze et six ans et suivant les dispositions de la présente loi.“

Art. 16. Les articles 42 et 43 sont abrogés.

Chapitre 2 – Modification de certaines dispositions du Code civil

Art. 17. L'article 815-1 est modifié comme suit:

„1° A défaut d'accord amiable, l'indivision de toute exploitation agricole constituant une unité économique viable et dont la mise en valeur effective était assurée par le défunt, par son conjoint ou par son partenaire héritier au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats peut être maintenue, dans les conditions fixées par le tribunal, à la demande des personnes visées aux alinéas qui suivent. Le tribunal statue en fonction des intérêts en présence et des possibilités d'existence que la famille peut tirer des biens indivis. Le maintien de l'indivision demeure possible lorsque l'exploitation comprend des éléments dont l'héritier, le conjoint ou le partenaire héritier était déjà propriétaire ou copropriétaire avant l'ouverture de la succession ou qu'elle est fondée pour partie sur le bénéfice d'un ou de plusieurs baux de terres répondant aux conditions qui seront fixées par un règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'Etat.

2° L'indivision peut également être maintenue à la demande des mêmes personnes et dans les conditions fixées par le tribunal en ce qui concerne la propriété des locaux d'habitation ou à usage agricole qui, à l'époque du décès, étaient effectivement utilisés pour cette habitation ou à cet usage par le défunt, son conjoint ou son partenaire héritier. Il en est de même des objets servant à l'exercice de la profession.

3° Si le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs, le maintien de l'indivision peut être demandé, soit par le conjoint survivant, soit par le partenaire survivant héritier, soit par d'autres descendants majeurs, soit par le représentant légal des mineurs.

- 4° A défaut de descendants mineurs, le maintien de l'indivision ne peut être demandé que par le conjoint survivant et par le partenaire survivant héritier et à la condition qu'il ait été, avant le décès, ou soit devenu du fait du décès, copropriétaire de l'exploitation agricole ou des locaux d'habitation ou à usage professionnel. S'il s'agit de locaux d'habitation, le conjoint ou le partenaire survivant héritier doit avoir résidé dans les lieux à l'époque du décès.
- 5° Le maintien de l'indivision ne peut être prescrit pour une durée supérieure à cinq ans. Il peut être renouvelé, dans le cas prévu à l'alinéa 3, jusqu'à la majorité du plus jeune des descendants et, dans le cas prévu à l'alinéa 4, jusqu'au décès du conjoint survivant ou du partenaire survivant héritier."

Art. 18. Le point 2° de l'article 815-6 est modifié comme suit:

„2° Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant, pour le partenaire survivant héritier ou pour l'héritier."

Art. 19. Les points 3° et 5° de l'article 832-1 sont modifiés comme suit:

„3° Le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ou tout héritier copropriétaire peut demander par voie de partage, au plus tard endéans une année à partir de l'introduction de l'action de partage, l'attribution préférentielle, à charge de soulte s'il y a lieu, de toute exploitation agricole constituant une unité économique viable, même formée pour une part de biens dont il était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès, à la mise en valeur de laquelle il participe ou a participé effectivement, la condition de participation pouvant, dans le cas de l'héritier, avoir été ou être remplie par son conjoint ou par le partenaire héritier. L'exploitation agricole en question peut encore être fondée pour partie sur le bénéfice d'un ou de plusieurs baux de terres répondant aux conditions qui seront fixées par un règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'Etat.

5° Le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle de l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer, lorsque le bail continue au profit du demandeur, ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier."

Art. 20. Les points 1° et 4° de l'article 832-2 sont modifiés comme suit:

„1° Si une exploitation agricole constituant une unité économique viable au sens des articles 815-1, 1° et 832-1, 3° n'est pas maintenue dans l'indivision en application de l'article 815-1 et n'a pas fait l'objet d'une attribution préférentielle dans les conditions prévues à l'article 832-1, le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier ou tout héritier copropriétaire qui désire poursuivre l'exploitation à laquelle il participe ou a participé effectivement, peut exiger, nonobstant toute demande de licitation, que lui soient attribués à titre préférentiel, à valoir sur ses droits, les bâtiments de l'exploitation, y compris le cheptel mort et vif. Les bâtiments de l'exploitation sont évalués aux deux tiers de leur valeur vénale, le cheptel mort et vif à sa valeur vénale. Le surplus de l'exploitation est partagé en nature suivant le droit commun.

4° L'unité économique dont il est question à l'alinéa 1^{er} peut être formée, pour une part, de biens dont le conjoint survivant ou le partenaire survivant héritier était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès. Dans le cas de l'héritier, la condition de participation peut avoir été remplie par son conjoint, respectivement par le partenaire héritier."

*

TEXTE COORDONNE

Loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme modifications résultant du projet de loi

Chapitre I^{er} – Dispositions générales

Art. 1^{er}. Tombent sous l'application de la présente loi les baux de biens immeubles affectés principalement à une exploitation agricole.

Est considérée comme agricole toute exploitation dans laquelle est exercée une activité relevant de la Chambre d'Agriculture.

Sauf disposition contraire, la présente loi s'applique indistinctement aux baux de fermes entières et à ceux portant sur des parcelles.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi les baux portant sur les biens ruraux appartenant à l'Etat et aux communes, ainsi qu'à des personnes auxquelles s'appliquent les dispositions de la loi du 21 avril 1970 modifiant le chapitre VII de la loi du 7 juillet 1880 sur le régime des aliénés 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux.

Art. 2. Le bail portant sur une ferme entière doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession de la ferme peut faire la preuve de l'existence du bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, lequel s'inspirera des usages de la région, après expertise éventuelle.

Art. 3. Si le bail porte sur une ferme entière, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans les trois mois suivant celle-ci. Passé ce délai de trois mois ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le juge de paix pour faire désigner, par jugement non susceptible d'appel, un expert qui a pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.

Chapitre II – De la durée des baux à ferme

Art. 4. La durée du bail à ferme est fixée par les parties en conformité des dispositions des articles 5 et 6.

Art. 5. La durée du bail portant sur une ferme entière ne peut être inférieure à neuf quinze ans. Si une durée inférieure à neuf quinze ans a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf quinze ans.

A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de trois quinze ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période triennale de quinze ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de trois cinq ans.

Lorsque le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des biens loués pendant une année entière, il s'opère un nouveau bail pour périodes successives de trois quinze ans. Le bailleur peut y mettre fin en donnant congé au preneur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours.

Le bail à ferme conclu pour neuf quinze ans et prorogable par périodes de trois quinze ans n'est pas considéré comme bail dépassant neuf ans au regard de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et des dispositions légales concernant les pouvoirs de l'usufruitier et des personnes chargées de l'administration des biens des incapables.

Art. 6. La durée du bail à ferme portant sur des parcelles ne peut être inférieure à six ans. Si une durée inférieure à six ans a été stipulée, elle est de plein droit portée à six ans.

A son expiration, le bail est prorogé de plein droit pour une période de trois ans par périodes successives de six ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue

et de la période triennale chaque période de six ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de deux ans.

Lorsqu'après neuf ans le bail n'a pas été dénoncé, il est prorogé d'année en année, sauf si un congé a été donné par le bailleur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours.

Lorsque le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des terrains loués pendant une année entière, il s'opère un nouveau bail pour périodes successives ~~d'un an~~ de six ans. Le bailleur peut y mettre fin en donnant congé au preneur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours.

Art. 7. Le bailleur peut, par dérogation aux articles 5 et 6, et s'il s'en est réservé expressément la faculté dans le contrat, mettre fin au bail en vue de faire exploiter les biens loués par son conjoint, son partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint. Dans ce cas, le congé ne peut être donné qu'au plus tôt à la fin de la troisième année du bail. Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Le bailleur peut, dans les mêmes conditions, mettre fin au bail en vue d'exploiter personnellement les biens loués si le bail a été consenti à la suite de circonstances empêchant temporairement le bailleur d'exploiter lui-même les biens.

La personne chargée de l'administration des biens d'un incapable mineur peut, dans les conditions susvisées, mettre fin au bail par elle conclu en vue d'exploiter elle-même les biens loués ou de les faire exploiter par le mineur ou par le mineur devenu majeur.

Art. 8. Par dérogation aux articles 5 et 6, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment lorsque les biens loués doivent être considérés, au moment de la notification du congé, comme terrains à bâtir ou à destination industrielle et que le bailleur entend leur donner une affectation conforme à cette destination.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En cas de contestation, la charge de la preuve du changement de destination des biens loués incombe au bailleur.

En cas d'application des dispositions de l'alinéa 1^{er}, le preneur a droit à une réduction du fermage correspondant à la partie des terrains à usage agricole soustraite à son exploitation. Si la ou les parcelles soustraites à l'exploitation du preneur représentent en superficie plus du dixième de l'ensemble des terres exploitées par lui, il a droit à une indemnité en réparation du préjudice que lui cause la dénonciation prématurée du bail.

Art. 9. Le congé donné par le bailleur en application des articles 7 et 8 doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné ainsi que la ou les personnes qui doivent exploiter les biens loués après leur évacuation par le preneur.

Si le preneur conteste le ou les motifs invoqués, il peut, dans le mois de la notification du congé, se pourvoir devant le juge de paix. Celui-ci apprécie si les motifs du congé sont fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur exécutera les intentions énoncées comme motifs du congé. S'il constate que le congé n'est pas justifié, il refuse de le valider.

Art. 10. Le preneur qui a évacué les biens loués suite à un congé donné par le bailleur en application de l'article 7, peut demander la réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts si, sans motifs graves, plus de six mois après l'évacuation des lieux loués, ceux-ci ne se trouvent pas exploités, d'une manière personnelle, effective et continue par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

Si, sans motifs graves, le bailleur n'a pas, dans le délai d'un an à compter de l'évacuation des lieux par le preneur, commencé à réaliser l'intention annoncée dans le congé donné en application de l'article 8, le preneur peut demander la réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts.

En cas de contestation, la charge de la preuve du commencement de la réalisation de ladite intention incombe au bailleur.

La demande de réintégration ou de dommages-intérêts doit, dans les cas susvisés, être introduite dans les trois ans de l'évacuation des biens loués.

Art. 11. Sans préjudice des dispositions de l'article 12, le preneur peut donner congé au bailleur dans les conditions prévues aux articles 5 et 6.

Art. 12. Le preneur peut, à n'importe quel moment, mettre fin au bail lorsque l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ou lui-même est frappé d'incapacité de travail grave et permanente, lorsque, par suite de décès, la famille est amputée d'un ou plusieurs de ses membres, indispensables au travail de la ferme.

Dans les cas ci-dessus visés, le congé doit être donné dans le délai d'un an à compter de l'événement qui l'a motivé.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Art. 13. Par dérogation aux articles 5 et 6, les parties peuvent mettre fin au bail en cours, à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix.

Art. 14. En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

Chapitre III – Du décès du preneur

Art. 15. En cas du décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de son partenaire, de ses descendants ou enfants adoptifs, de ses ascendants ainsi que de ses frères et sœurs qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années qui ont précédé le décès.

Art. 16. Les ayants droit du preneur visés à l'article qui précède peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

A défaut d'accord entre eux, chacun de ces ayants droit peut demander au juge de paix de la désigner pour continuer l'exploitation.

Lorsque le bail porte sur une ferme entière, le juge de paix se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer cette exploitation et à s'y maintenir.

Lorsque le bail porte sur des parcelles, le juge désigne, pour continuer l'exploitation, celui ou ceux qui bénéficient du maintien de l'indivision en vertu de l'article 815 des articles 815 et 815-1 du code civil ou de l'attribution préférentielle en vertu des articles 832-1 et 832-2 du même code.

Art. 17. Les ayants droit du preneur visés à l'article 15 sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Celui qui a été désigné définitivement par le juge pour continuer l'exploitation est tenu de le notifier au bailleur. Toute partie à la cause peut effectuer ladite notification.

Art. 18. Aussi longtemps qu'aucune notification n'a été donnée, les ayants droit du preneur visés à l'article 15 sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

La notification faite, seuls celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont tenus vis-à-vis du bailleur et solidairement des obligations résultant du bail nées postérieurement à celle-ci.

Art. 19. Les ayants droit du preneur peuvent mettre fin au bail par un congé notifié au bailleur dans les six mois du décès du preneur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas d'ayants droit remplissant les conditions énoncées à l'article 15.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Chapitre IV – De la résiliation du bail

Art. 20. Sans préjudice des dommages-intérêts éventuellement dus, le bailleur ne peut poursuivre la résiliation du bail sans congé préalable que dans les cas ci-après:

1. si le preneur, six mois après une mise en demeure par lettre recommandée, n'a pas payé le fermage échu;
2. si le preneur ou la personne qu'il s'est substituée dans l'exploitation du bien loué, a causé la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise exploitation des terres ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;
3. si le preneur n'a pas respecté les dispositions de l'article 21;
4. si le preneur, des membres de sa famille ou la personne qu'il s'est substituée dans l'exploitation du bien loué, se sont rendus coupables d'actes d'hostilité ou d'injures graves envers le bailleur ou des membres de sa famille vivant sous son toit.

Chapitre V – De la sous-location, de la cession du bail et de la révision du prix de fermage

Art. 21. Par dérogation à l'article 1717 du code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou en partie sans l'autorisation écrite du bailleur.

Pendant la durée du bail, le preneur peut toutefois effectuer, sans l'autorisation du bailleur, les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

Art. 22. Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, pour leurs rapports entre eux, déterminés par les dispositions de la présente loi, à l'exception toutefois de celles relatives à la durée minimum du bail, la sous-location ne pouvant se prolonger plus longtemps que le bail principal, quelles que soient les conditions dans lesquelles celui-ci a pris fin. Les dispositions des articles 27 à 34 ne sont pas applicables à la sous-location.

Art. 23. Par dérogation à l'article 21, le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son partenaire. La cession doit être notifiée au bailleur.

Art. 24. Lorsque le preneur cède le bail à l'une des personnes visées à l'article 23, le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail.

Le cédant reste tenu des obligations du bail solidairement avec le cessionnaire, aussi longtemps que la cession n'a pas été notifiée au bailleur.

Lorsqu'en conformité de l'article 25, le bailleur fait opposition à la cession qui lui a été notifiée, le cédant reste tenu solidairement avec le cessionnaire aussi longtemps que cette opposition n'a pas été vidée par une décision irrévocable.

Art. 25. Le bailleur, auquel une cession a été notifiée, peut faire opposition en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix dans le mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.

Peuvent seuls être admis comme motifs d'opposition:

1. le fait qu'avant toute notification de la cession, le bailleur a donné un congé valable;
2. le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation des biens loués;
3. le fait que le cédant ou le cessionnaire ou des membres de leur famille se sont rendus coupables d'actes d'hostilité ou d'injures graves envers le bailleur ou des membres de sa famille vivant sous son toit.

Art. 26. A l'expiration de chaque période de ~~trois~~ cinq ans, tant le bailleur que le preneur peuvent demander la révision du fermage.

Nonobstant toute clause contraire du contrat, cette révision ne peut se faire sur la base de l'indice pondéré des prix à la consommation.

Faute par les parties d'être convenues du critère régissant la révision, celle-ci se fait d'après la valeur de rendement agricole du bien loué, en conformité de l'article 832-1, sous 8 à 10 du code civil et des règlements pris ou à prendre en son exécution.

Chapitre VI – Des investissements faits par le preneur d'une ferme entière

Art. 27. Le preneur d'une ferme entière a le droit, sauf en cas de congé valable, de faire les constructions, travaux et tous ouvrages nécessaires à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

Art. 28. Les investissements visés à l'article qui précède ne peuvent être faits qu'avec l'autorisation écrite du bailleur. Afin d'obtenir cette autorisation, le preneur notifie sa proposition au bailleur par lettre recommandée en y joignant un état descriptif et estimatif des travaux à exécuter.

En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les investissements peuvent être autorisés par le juge de paix, 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 juge de paix.

L'exécution et le coût des investissements sont constatés par une réception faite contradictoirement par les parties.

Lorsque l'une des parties refuse de procéder à cette réception, l'autre saisit le juge de paix pour faire désigner, par jugement non susceptible d'appel, un expert qui a pour mission de procéder au constat à frais communs. Le coût des investissements à arrêter par le juge de paix ne peut pas dépasser de plus de vingt pour cent l'état estimatif des travaux à exécuter.

Art. 29. Le preneur qui a été autorisé à faire des investissements et qui met fin au bail avant que leur coût soit amorti, n'a droit à une indemnité que s'il a donné congé en application de l'article 12 ou pour inexécution par le bailleur de ses obligations contractuelles.

Lorsque le preneur est décédé avant que le coût des investissements soit amorti, ses ayants droit qui ont mis fin au bail en application de l'article 19, ont droit à une indemnité.

Art. 30. Lorsque le preneur a mis fin au bail en application de l'article 12 ou que ses ayants droit y ont mis fin en application de l'article 19, l'indemnité redue au preneur ou à ses ayants droit est égale au coût non encore amorti des investissements, sans que son montant puisse dépasser celui des fermages payés, au cours des quatre dernières années, pour la totalité des biens que le preneur a loués du bailleur.

Art. 31. Lorsque le preneur a mis fin au bail pour cause d'inexécution par le bailleur de ses obligations contractuelles, il a droit à une indemnité égale au coût non encore amorti des investissements.

Art. 32. Lorsque le bailleur a mis fin au bail en dehors des cas prévus à l'article 20, le preneur qui a été autorisé à faire des investissements, a droit à une indemnité égale au coût non encore amorti des investissements.

Art. 33. L'amortissement des investissements autorisés est calculé sur base de taux d'amortissement forfaitaires annuels, à fixer par règlement grand-ducal, suivant la nature des investissements, sans que ces taux puissent être inférieurs à cinq pour cent ni supérieurs à quinze pour cent.

Art. 34. A la fin de l'occupation, le preneur ne peut enlever les constructions et ouvrages sans l'autorisation du bailleur, ni le bailleur en exiger l'enlèvement, sauf s'ils sont en ruine ou menacent ruine.

Chapitre VII – De l'exploitation du bien loué

Art. 35. Sont réputées nulles toutes clauses restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées et quant à la disposition des produits de la ferme.

Sont toutefois valables les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance et les clauses relatives à l'exploitation des cultures permanentes.

Chapitre VIII – De la vente du bien loué

Art. 35bis. Hormis le cas d'une vente publique, le bailleur qui a l'intention de vendre une ferme entière ou une ou plusieurs parcelles doit informer le preneur de son intention et, le cas échéant, lui communiquer le prix demandé.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la signification ou de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur.

L'absence de signification ou de la notification entraîne la nullité de la vente.

Chapitre IX – Dispositions diverses

Art. 36. Sont réputées nulles toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 5, 6, 8, 9, 10, 12 à 15, 20, 2^o, 3^o et 4^o, 21 à 25, 27 à 34, ~~41~~ et 42 35bis.

Art. 37. Les articles 20 à 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil sont applicables en matière de bail à ferme.

Art. 38. Les congés, notifications et oppositions prévues par la présente loi sont faits par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste.

Art. 39. Les dispositions du livre III, titre VIII, chapitre II, section I^{re} et section III du code civil sont applicables, à l'exception des articles 1730, 1731, 1736 à 1740, 1743 à 1751, 1766, 1767 et 1769 à 1776. Les articles 1714 à 1716 ne s'appliquent pas aux baux portant sur des fermes entières.

Art. 40. La présente loi entre en vigueur le premier novembre qui suit sa publication au Mémorial.

Tout bail conclu après l'entrée en vigueur de la loi prend fin le 1^{er} novembre, qui est considéré comme fin de l'année culturale.

La période comprise entre la conclusion du bail et le 1^{er} novembre suivant est mise en compte, quant à la durée du bail, pour une année entière.

Chapitre X – Dispositions transitoires

Art. 41. Dès la publication de la présente loi et au plus tard trois mois avant son entrée en vigueur, chaque partie peut dénoncer, par écrit, le bail en cours fait sans écrit.

~~A défaut de congé donné dans ce délai, un nouveau bail est censé avoir été conclu par les parties, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, pour une durée de respectivement neuf et six ans et suivant les dispositions de cette loi.~~

Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

Faute par l'une des parties d'avoir donné congé à l'autre deux ans, respectivement neuf mois avant l'expiration du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est censé avoir été conclu par les parties à l'expiration du bail ou de la période du bail en cours pour une durée de respectivement quinze et six ans et suivant les dispositions de la présente loi.

Art. 42. ~~Le bail écrit en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi continue à produire ses effets suivant les conventions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.~~

~~Faute par l'une des parties d'avoir donné congé à l'autre trois mois avant l'expiration du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est censé avoir été conclu par les parties à l'expiration du~~

~~bail ou de la période de bail en cours pour une durée de respectivement neuf et six ans et suivant les dispositions de la présente loi.~~

~~**Art. 43.** Le Grand-Duc est autorisé à insérer le texte de la présente loi dans le code civil, en attribuant aux différents articles des numéros se suivant dans l'ordre de la numérotation du code civil.~~

~~Seront retirés du code les articles qui, par suite des dispositions de la nouvelle loi qui n'ont plus aucune application.~~

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad Article 1^{er}

La modification vise à adapter le texte à l'évolution de la législation en ce qui concerne les incapables majeurs.

Ad Article 2

Cet article a trait à la durée légale minimale des baux portant sur une ferme entière. La durée minimale du bail est portée de neuf à quinze ans. Les mesures prévues à cet article sont, tout comme sous la loi actuelle, d'ordre public, de sorte que les parties ne peuvent pas fixer une durée inférieure à quinze ans. Au cas où les parties ont prévu une durée de bail moins longue, celle-ci est automatiquement portée à la durée légale minimale. Le congé que doit donner le bailleur n'est plus de trois mais de cinq ans.

Il convient de protéger particulièrement le preneur d'un bail portant sur une ferme entière en lui permettant de planifier sur une période plus longue qu'en cas d'un bail à ferme portant sur des parcelles. Contrairement à l'exploitant qui est propriétaire d'une exploitation agricole et qui ne prend à bail qu'une partie des biens qu'il exploite, le preneur d'un bail portant sur une ferme entière dépend, en principe, de ce seul contrat de bail et supporte donc un risque économique beaucoup plus grand. Si le contrat de bail portant sur une ferme entière prend fin, l'activité du preneur se termine ipso facto.

Ad Article 3

Cet article fixe à six ans les périodes de prolongation des baux à ferme portant sur des parcelles. Pour mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de six ans, le bailleur doit donner congé au preneur avec le même préavis que prévu dans le texte de la loi actuelle.

Actuellement, lorsqu'après neuf ans, le bail n'a pas été dénoncé, il est prorogé d'année en année, sauf si un congé a été donné par le bailleur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours. Cette disposition n'est plus reprise dans le nouveau texte.

Les périodes successives d'un an prévues au dernier alinéa de l'article 6 de la loi actuelle (hypothèse où le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste ou est laissé en possession des terrains loués pendant une année entière), sont remplacées par des périodes de six ans sans pour autant toucher à la durée de neuf mois de congé donné au preneur avant la fin de la période de bail en cours.

L'augmentation de la durée légale du bail a pour but de garantir à l'exploitant agricole une plus grande sécurité en matière de planification financière et stratégique.

Etant donné que des régimes d'aides, comme ceux ayant trait aux mesures agro-environnementales ou ceux concernant la prime à l'entretien du paysage et de l'espace naturel, exigent l'engagement des bénéficiaires des aides pour une durée de cinq ans, un bail de six ans permet de rapprocher les durées respectives.

Ad Articles 4 et 5

L'adaptation des deux articles s'inscrit dans le contexte de l'assimilation du partenariat au mariage.

L'article 4, autorisant le bailleur à prévoir dans le contrat de bail la faculté de résilier le contrat avant son échéance normale, en cas de besoin personnel dans le chef du conjoint du bailleur, est étendu au partenaire.

L'article 5 prévoit le transfert du bail au partenaire survivant lorsque celui-ci a participé à l'exploitation.

Ad Article 6

Il convient d'ajouter à la référence faite à l'article 815 du code civil relatif au sursis au partage, la référence à l'article 815-1 du code civil relatif au maintien de l'indivision, ce qui n'avait pas été fait lors de l'adoption de la loi du 8 avril 1993.

Ad Article 7

Par l'adaptation de cet article, le droit reconnu au preneur de céder son bail à son conjoint sans devoir obtenir l'accord du bailleur est étendu au profit du partenaire du preneur.

Ad Article 8

Les échéances permettant de demander une révision du fermage sont portées de trois à cinq ans. Dans la pratique, le fermage n'est guère révisé vers le bas et se fait par conséquent, dans la plupart des cas, au détriment du preneur. L'allongement des échéances de révision du fermage permet de protéger financièrement le preneur sur une période plus longue.

Ad Article 9

L'alinéa 2 de l'article 35 précise désormais que le contrat de bail à ferme peut également contenir des stipulations relatives à l'exploitation des cultures permanentes. Cet ajout permet aux parties de fixer les modalités de l'exploitation de ces cultures, c'est-à-dire des cultures pérennes telles que les pépinières, les vignes et les vergers.

Ad Article 10

Cet article introduit un nouvel article 35bis qui prévoit l'obligation pour le bailleur d'informer le preneur en cas de vente du bien loué et de lui communiquer le prix de vente lorsque le prix est connu. Ce sera le cas lorsque le propriétaire l'aura fixé ou lorsqu'il aura été en pourparlers avec un ou plusieurs acquéreurs potentiels. Le preneur dispose d'un mois pour réagir et faire une offre d'achat.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où le bailleur aura décidé de recourir à une vente publique immobilière, le preneur se trouvant, en raison de la publicité dont est entourée la vente, dans une situation équipollente à celle des autres acheteurs potentiels.

Elle ne s'applique pas non plus à la vente forcée sur saisie immobilière l'„*intention*“ de vendre dans le chef du bailleur faisant défaut.

L'information se fait dans les formes de l'article 38.

Même si le preneur peut demander la nullité du contrat de vente en cas d'inobservation des conditions prévues par la loi, il ne bénéficie que d'un droit à une information de la part du bailleur et d'un délai pour faire une offre. Le bailleur est libre d'accepter ou de refuser l'offre.

Ad Article 11

Cet article ajoute le nouvel article 35bis à la liste des articles auxquels il ne peut pas être dérogé par voie contractuelle. Toute dérogation contractuelle à l'article 35bis est réputée nulle.

Il convient en effet de protéger le preneur de façon à ce qu'il puisse effectivement exercer son droit de faire une offre d'achat.

Ad Article 12

L'introduction d'un nouveau chapitre rend nécessaire une renumérotation des chapitres subséquents.

Ad Article 13

Il est profité de l'occasion pour indiquer que la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil a été modifiée.

Ad Article 14

L'introduction d'un nouveau chapitre rend nécessaire une renumérotation des chapitres subséquents.

Ad Article 15

Cet article est calqué sur l'article 42 actuel, les nouvelles dispositions en matière de bail à ferme ne faisant plus de distinction entre les baux écrits et les baux verbaux. Le délai de trois mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi actuelle est remplacé par le libellé „deux ans, respectivement neuf mois“.

Ad Article 16

Cet article abroge les articles 42 et 43 qui n'ont plus de raison d'être.

Ad Articles 17 à 20

Afin d'assurer au partenaire survivant d'une exploitation agricole la même protection que celle actuellement prévue au bénéfice du seul conjoint survivant, il convient d'adapter plusieurs articles de la section 1^{ère} „De l'indivision et de l'action en partage“ du chapitre VI „du partage et des rapports“ du titre I^{er} „des successions“ du Livre troisième „des différentes manières dont on acquiert la propriété“ du code civil.

Le partenaire survivant bénéficiera des mêmes dispositions protectrices que le conjoint survivant, pour autant que son partenariat soit valable aux termes de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et que les partenaires se soient gratifiés entre vifs ou par voie de testament conformément à l'article 11 de loi précitée. Les modifications concernent les articles 815-1, 815-6, 2°, 832-1, 3° et 5° et 832-2, 1° et 4°.

*

EXPOSE DES MOTIFS

Avant la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, le bail à ferme était entièrement régi par le code civil, à savoir les articles 1763 à 1778. Le législateur s'était alors donné comme mission de mieux assurer la sécurité juridique de l'exploitant agricole sans que celui-ci soit sérieusement gêné dans l'organisation de son exploitation.

La loi introduisait un arsenal de mesures surtout au profit du preneur à bail.

Presque 35 ans après, l'évolution structurelle des exploitations agricoles et l'urbanisation du milieu rural ont profondément changé la donne.

Le milieu rural est devenu de plus en plus un espace résidentiel, ceci au détriment des agriculteurs. Le nombre des exploitations agricoles a diminué de 3.803 unités en 1990 à 2.022 unités en 2015¹.

La surface agricole utilisée (SAU), encore appelée surface agricole utile, est composée de la superficie en propriété, de la superficie en location et de la superficie régie par d'autres modes de faire-valoir². La superficie en hectares des autres modes de faire-valoir reste négligeable; en 2015, il ne s'agissait que d'une superficie de 795 ha.

Même si selon les statistiques la surface agricole utilisée a augmenté de 126.298 ha en 1990 à 131.384 ha en 2015³, cette augmentation est notamment due au fait que la diminution de la surface

1 STATEC: Exploitations agricoles par classe de grandeur 1907-2015

2 STATEC: Dictionnaire statistique: Autres modes de faire-valoir:

(a) en métayage: Superficies (éventuellement une exploitation entière) exploitées en association par le concédant et le métayer sur la base d'un bail à métayage (écrit ou oral). Le produit (économique ou physique) de la superficie ainsi exploitée est partagé entre les deux parties selon une répartition convenue.

(b) en autres modes de faire-valoir particuliers non indiqués sous (1) à (3a).

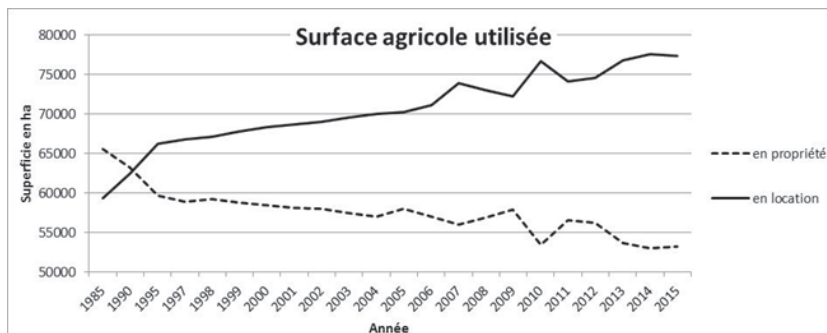
Sont comprises entre autres:

- les superficies dont l'exploitant a la jouissance en vertu du poste qu'il occupe (par exemple (...) l'usufruit d'un ecclésiastique (...));
- les terres laissées à l'exploitation par l'administration communale ou une autre organisation, comme par exemple un pâturage commun alloti proportionnellement à la superficie utilisée par chaque exploitation (à ne pas confondre avec un droit de pâture);
- les superficies exploitées à titre gracieux (par exemple, superficies des exploitations abandonnées).

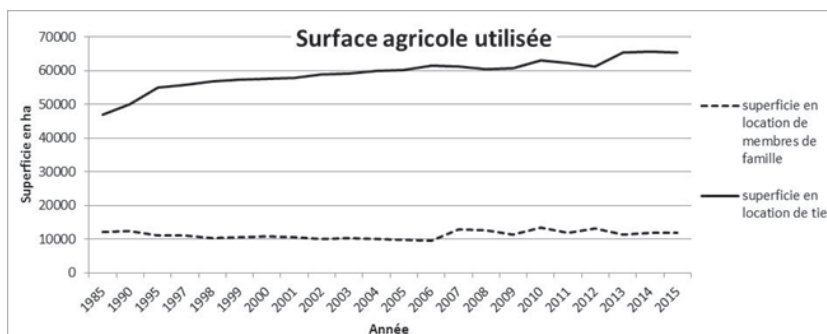
3 STATEC: exploitations agricoles par classe de grandeur 1907-2015

agricole utilisée au Luxembourg est compensée par l'achat et la prise à bail de terrains, par les exploitants, à l'étranger.

La superficie en hectares de la surface agricole utilisée qui appartient en propriété aux exploitants n'a, sauf exception, cessé de diminuer depuis 1985. Cette baisse est en corrélation avec l'augmentation en hectares de la superficie prise à bail.



La superficie en location de membres de la famille des exploitants (11.988 ha en 2015) n'est que marginale par rapport à la superficie en location de tiers (65.337 ha en 2015).



À côté de nombreux facteurs, tels que l'aménagement du territoire, la protection de l'environnement et l'évolution des structures de production agricoles, la pression foncière et l'accès au logement sont des facteurs qui doivent être pris en compte par les agriculteurs dans la gestion de leurs exploitations.

Se charger suffisamment de la défense de l'autonomie nationale d'une alimentation durable implique qu'il soit garanti que les exploitations agricoles disposent d'un nombre suffisant de terres à exploiter.

Au vu de la situation actuelle, les nouvelles modalités du bail à ferme ont pour but de garantir l'exploitation durable des terres et elles doivent permettre à l'agriculteur d'organiser son exploitation avec la prévisibilité économique et la stabilité financière nécessaires.

La sécurité dans la planification et l'autonomie financière des agriculteurs, qui sont les objectifs principaux de la modification, ne peuvent être garantis que si la terre peut être exploitée pendant une période assez longue par les preneurs sans cependant que cette période d'engagement soit tellement importante que les propriétaires deviennent trop réticents à s'engager.

Bien qu'en matière de fixation du fermage, la loi de l'offre et de la demande joue et que depuis 1983, le prix du bail à ferme a plus que doublé de 112 €/ha à 233 €/ha⁴, il n'en demeure pas moins que cette révision du prix du bail était possible à l'expiration de chaque période de trois ans.

La révision de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme telle que prévue par le texte proposé vise à limiter cette révision à la révolution, de chaque période de cinq ans, afin d'améliorer la prévisibilité des rendements financiers des exploitants.

En matière de cultures permanentes, le projet vise à inciter les parties au contrat à prévoir les modalités de leur exploitation.

4 Service d'économie rurale, Réseau d'information comptable agricole (RICA) – Fermage

Le projet de loi introduit ensuite le principe de la notification du projet de vente de la terre au preneur ce qui permet à l'exploitant de faire une offre d'achat.

Enfin, et au vu de l'évolution du nombre des partenariats enregistrés conclus conformément à la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, le projet de loi propose également d'étendre aux partenariats enregistrés les dispositions protectrices profitant actuellement au seul conjoint. Ces modifications affectent, au-delà de la loi du 18 juin 1982, certaines dispositions du code civil.

*

FICHE FINANCIERE

Monsieur le Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs aimerait ajouter l'information que le projet de loi en question n'a pas d'implications sur le budget de l'Etat.

*

FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

Coordonnées du projet

Intitulé du projet:	Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme
Ministère initiateur:	Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs
Auteur(s):	Paul Reding (Administration des services techniques de l'agriculture)
Tél:	457172-238
Courriel:	paul.reding@asta.etat.lu
Objectif(s) du projet:	Révision de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s):	Ministère de la Justice
Date:	27.3.2017

Mieux légiférer

- Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s): Oui Non
Si oui, laquelle/lesquelles: Chambre d'agriculture, Centrale paysanne
Remarques/Observations:
- Destinataires du projet:
 - Entreprises/Professions libérales: Oui Non
 - Citoyens: Oui Non
 - Administrations: Oui Non
- Le principe „Think small first“ est-il respecté? Oui Non N.a.⁵
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité?)
Remarques/Observations:

⁵ N.a.: non applicable.

4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire? Oui Non
 Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière? Oui Non
 Remarques/Observations: Un texte coordonné a été confectionné lors de la rédaction du projet.
5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures? Oui Non
 Remarques/Observations:
6. Le projet contient-il une charge administrative⁶ pour le(s) destinataire(s)? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet?) Oui Non
 Si oui, quel est le coût administratif⁷ approximatif total? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données interadministratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire? Oui Non N.a.
 Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il?
 b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁸? Oui Non N.a.
 Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il?
8. Le projet prévoit-il:
 – une autorisation tacite en cas de non-réponse de l'administration? Oui Non N.a.
 – des délais de réponse à respecter par l'administration? Oui Non N.a.
 – le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois? Oui Non N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p. ex. prévues le cas échéant par un autre texte)? Oui Non N.a.
 Si oui, laquelle:
10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe „la directive, rien que la directive“ est-il respecté? Oui Non N.a.
 Si non, pourquoi?
11. Le projet contribue-t-il en général à une:
 a) simplification administrative, et/ou à une Oui Non
 b) amélioration de la qualité réglementaire? Oui Non
 Remarques/Observations:

6 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

7 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

8 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites? Oui Non N.a.
13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)? Oui Non
Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système?
14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée? Oui Non N.a.
Si oui, lequel?
Remarques/Observations:

Egalité des chances

15. Le projet est-il:
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
 - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
Si oui, expliquez de quelle manière:
 - neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
Si oui, expliquez pourquoi:
 - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
Si oui, expliquez de quelle manière:
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes? Oui Non N.a.
Si oui, expliquez de quelle manière:

Directive „services“

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁹? Oui Non N.a.
Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur:
www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers¹⁰? Oui Non N.a.
Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur:
www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁹ Article 15, paragraphe 2 de la directive „services“ (cf. Note explicative, p. 10-11)

¹⁰ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive „services“ (cf. Note explicative, p. 10-11)

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7153/01

N° 7153¹**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2017-2018

PROJET DE LOI**portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982
portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines
dispositions du Code civil**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

(7.11.2017)

Par dépêche du 21 juin 2017, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs. Étaient joints au texte de la loi en projet un commentaire des articles, un exposé des motifs, une fiche financière, une fiche d'évaluation d'impact ainsi que le texte coordonné de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

À la date de l'adoption du présent avis, l'avis de la Chambre d'agriculture n'est pas parvenu au Conseil d'État.

*

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

La loi en projet poursuit l'objectif, d'une part, d'apporter des modifications à la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, et, d'autre part, à certaines dispositions du Code civil concernant le maintien en indivision et l'attribution préférentielle d'une exploitation agricole viable.

Les modifications aux dispositions du Code civil se limitent à y introduire le concept de partenaire, héritier du défunt, au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, afin de mettre celui-ci à égalité de droits avec le conjoint survivant.

Cette modification se retrouve également à plusieurs reprises en ce qui concerne la loi précitée du 18 juin 1982. Les autres modifications à la loi de 1982 sont destinées à conférer une meilleure protection au preneur dans le cadre d'un bail à ferme.

*

EXAMEN DES ARTICLES*Article 1^{er}*

L'article 1^{er} a pour objet de modifier l'article 1^{er}, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982, en y remplaçant la référence à la „loi du 21 avril 1970 modifiant le chapitre VII de la loi du 7 juillet 1880 sur le régime des aliénés“ par celle à la „loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux“. La loi précitée du 21 avril 1970 avait été abrogée par la loi du 25 mai 1988 relative au placement des personnes atteintes de troubles mentaux dans des établissements ou services psychiatriques fermés, abrogée à son tour par la loi précitée du 10 décembre 2009.

L'article ne donne pas lieu à observation.

Article 2

L'article 2 a pour objet de modifier l'article 5 de la loi précitée du 18 juin 1982 qui traite des baux portant sur une ferme entière.

La durée minimale de ces baux, qui est actuellement de neuf ans, est portée à quinze ans, une durée inférieure à quinze ans étant de plein droit portée à quinze ans.

Les périodes de prolongation successives du bail, actuellement de trois ans, sont également portées à quinze ans. La période du préavis en vue de la résiliation du bail, actuellement de trois ans, est portée à cinq ans.

Lorsque, malgré le congé qui lui a été donné, le bailleur reste et est laissé en possession des biens loués pendant une année entière, il se forme automatiquement un nouveau bail d'une durée de quinze ans. Actuellement, cette durée est de trois ans. La durée du préavis en vue de résilier un tel bail ne change pas, et est maintenue à neuf mois.

L'article ne donne pas lieu à observation.

Article 3

L'article 3 a pour objet de modifier l'article 6 de la loi précitée du 18 juin 1982, qui traite des baux portant sur des parcelles.

Pour ces baux, la durée minimale est maintenue à six ans. Cependant, si le bail n'est pas dénoncé après six ans, il est reconduit de six ans en six ans, et non plus pour une seule période de trois années comme c'est actuellement le cas. Le délai moyennant lequel le bail peut être dénoncé à son échéance ou à chaque échéance de prorogation, est maintenu à deux ans.

L'alinéa 3 de l'article 6 de la loi précitée du 18 juin 1982 est abrogé. Sous le régime actuel, un bail portant sur des parcelles est conclu pour une durée ne pouvant être inférieure à six ans. S'il n'est pas dénoncé à son échéance, il est prorogé une fois pour une période de trois ans. Si, à l'échéance cette période, il n'est pas dénoncé, il est, conformément à l'alinéa dont l'abrogation est envisagée, prorogé d'année en année, le délai de dénonciation étant de neuf mois. Par l'abrogation de l'alinéa 3, le bail est prorogé de six ans en six ans, sauf dénonciation neuf mois avant l'échéance. Ici, le Conseil d'État s'interroge sur le maintien du délai de neuf mois, alors que, dans la version modifiée de la loi précitée du 18 juin 1982, le délai de dénonciation d'un bail de six ans est fixé à deux ans.

L'article ne donne pas lieu à observation.

Articles 4 et 5

Les articles 4 et 5 ont pour objet de modifier respectivement l'article 7, alinéa 1^{er}, première phrase, et l'article 15 de la loi précitée du 18 juin 1982 en y faisant figurer, au même titre que le conjoint, le partenaire du bailleur au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.

Ces articles ne donnent pas lieu à observation.

Article 6

L'article 6 a pour objet de modifier l'article 16, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982, en y complétant la référence à l'article 815 du Code civil par la référence à l'article 815-1 du Code civil. Cette modification adapte l'article 16, alinéa 4, à la modification de l'article 815 du Code civil par la loi du 8 avril 1993 relative à l'organisation de l'indivision et étendant l'attribution préférentielle en cas de succession aux entreprises commerciales, industrielles et artisanales.

L'article ne donne pas lieu à observation.

Article 7

L'article 7 a pour objet de modifier l'article 23 de la loi précitée du 18 juin 1982 en y faisant figurer, au même titre que le conjoint, le partenaire du bailleur au sens de la loi précitée du 9 juillet 2004.

L'article ne donne pas lieu à observation.

Article 8

L'article 8 a pour objet de modifier l'article 26, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 18 juin 1982 qui traite de la révision du fermage en cours de bail. Actuellement, le fermage peut être révisé à la demande de l'une des deux parties après chaque période de trois ans. L'article sous revue porte cette période à cinq ans.

L'article ne donne pas lieu à observation.

Article 9

L'article 9 a pour objet de compléter l'article 35, alinéa 2, de la loi précitée du 18 juin 1982 par la mention des clauses relatives à l'exploitation des cultures permanentes. Aux termes de l'alinéa 1^{er} de l'article 35, sont nulles les clauses du contrat de bail à ferme qui ont pour objet de restreindre la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées et quant à la disposition des produits de la ferme. L'alinéa 2 énonce les exceptions à ce principe. Parmi ces exceptions figurent désormais les clauses relatives à l'exploitation des cultures permanentes comme les vignes ou les vergers.

L'article ne donne pas lieu à observation.

Article 10

L'article 10 a pour objet d'introduire dans la loi précitée du 18 juin 1982 un nouvel article dénommé 35*bis* formant à lui seul le nouveau chapitre VIII intitulé „De la vente du bien loué“. L'article sous revue se propose encore de renuméroter tous les chapitres subséquents de la loi précitée du 18 juin 1982. En ce qui concerne cette renumérotation, le Conseil d'État renvoie aux observations d'ordre légistique ci-après, à l'endroit de l'article sous revue.

Le nouvel article 35*bis* oblige le propriétaire bailleur d'un bien agricole, ferme entière ou parcelle, donné à bail suivant les dispositions de la loi précitée du 18 juin 1982, à informer le preneur de son intention de vendre le bien et, „le cas échéant“, du prix demandé. À compter „de la signification ou de la notification“, le preneur dispose d'un mois pour faire, à son tour, une offre d'achat au propriétaire-bailleur, offre que ce dernier est libre de considérer ou de ne pas considérer. „L'absence de signification ou de la notification“, c'est-à-dire le défaut d'information préalable du preneur, entraîne la nullité de la vente du bien en question.

La disposition donne lieu aux observations suivantes.

Le Conseil d'État note que le preneur ne dispose pas, quelle que soit la durée déjà écoulée de son bail, d'un droit de préemption comparable à celui dont bénéficie, conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans. Le preneur d'un bail à ferme bénéficie uniquement du droit d'être informé des projets de vente et du droit d'adresser une offre d'achat au propriétaire bailleur. Il ne dispose pas du droit d'acquérir le bien aux mêmes conditions qu'un tiers et par préférence à celui-ci.

Dans le cadre du droit de préemption relevant de l'article 15 de la loi précitée du 21 septembre 2006, le délai d'un mois dont dispose le locataire pour faire une contre-proposition est porté à deux mois, s'il a formulé une demande en obtention d'un prêt. Une telle disposition, qui aurait toute sa raison d'être, surtout dans le cas de la vente d'une ferme entière, ne se retrouve pas dans la disposition en projet.

À l'alinéa 1^{er} du nouvel article 35*bis* en projet, il est question, concernant le bailleur, d'„informer“ le preneur et de lui „communiquer“ le prix demandé, alors qu'à l'alinéa 2, concernant le preneur, il est question de „signification“ ou „notification“. Il s'agit pourtant deux fois des mêmes actes. En plus, l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982 prescrit les formes qu'une notification doit revêtir; or, la signification n'y est pas mentionnée. Une harmonisation des concepts s'impose. Au sens du Conseil d'État, il faut faire usage du concept de notification, dans la mesure où c'est ce concept qui est utilisé à l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982.

Le Conseil d'État estime par ailleurs qu'il est plus correct de remplacer le concept de „vente publique“ par celui de „vente par adjudication publique“.

En disposant que le bailleur communique „le cas échéant“ le prix demandé au preneur, le texte sous revue laisse ouverte la question de savoir dans quels cas le prix demandé doit être communiqué et dans quels cas il ne doit pas être communiqué. Le Conseil d'État n'entrevoit pas les raisons pour lesquelles le prix demandé ne devrait pas être communiqué. Le texte sous revue laisse encore ouverte la question de savoir si le propriétaire bailleur doit répéter l'information au preneur à chaque fois qu'il entend vendre le bien, au cas où les tentatives antérieures de vendre seraient restées infructueuses, ou, formulée autrement, si le preneur qui, à un moment donné du bail, a été mis en mesure de formuler une offre d'achat, n'a plus le droit d'être informé par la suite des intentions du propriétaire bailleur de vendre le bien affermé.

Conformément à l'alinéa 2, le preneur peut „faire“ une offre d'achat. La forme dans laquelle cette offre est faite n'est pas précisée. Étant donné que le terme „notification“ n'est pas utilisé dans le

contexte de l'offre du preneur, alors que ce terme est utilisé dans le contexte de l'information qui lui est adressée, il n'est pas certain que l'offre soit forcément à considérer comme une notification au sens de l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982. Il serait pourtant logique que l'offre revêtît les mêmes formes que l'information, ne fût-ce que pour connaître avec précision la date à laquelle l'offre, si elle y a, est parvenue au propriétaire bailleur. Ici aussi, une harmonisation des concepts utilisés s'impose.

Aux termes de l'alinéa 3, „l'absence de signification ou de la notification“ entraîne la nullité de la vente. Le texte n'exige pas du propriétaire bailleur d'attendre l'écoulement du délai d'un mois accordé au preneur pour faire son offre, de sorte que la vente avec un tiers peut être conclue le lendemain de la notification ou de la signification de l'intention de vendre et du prix demandé au preneur. Cette possibilité de complètement mettre en échec le dispositif du nouvel article 35*bis* enlève à ce dernier tout sens et entraîne l'incohérence du dispositif. Le Conseil d'État insiste à ce que la vente ne puisse pas être conclue avant l'expiration du délai accordé par la loi au preneur pour présenter son offre d'achat.

En présence des questions formulées au sujet du dispositif sous revue, et tenant compte de l'incohérence de celui-ci, source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à ce dernier.

Article 11

L'article 11 a pour objet de modifier l'article 36 de la loi précitée du 18 juin 1982. L'article 36 déclare nulles les conventions par lesquelles le preneur renonce expressément ou tacitement, totalement ou partiellement, aux droits que lui confèrent les dispositions de la loi et que l'article 36 énumère. Cette énumération est complétée par le nouvel article 35*bis*. Sont retirés de l'énumération les articles 41 et 42, l'article 41 actuel étant remplacé par une nouvelle disposition conformément à l'article 15 et l'article 42 étant abrogé par l'article 16 de la loi en projet.

L'expression „au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi“, figurant à l'article 15 de la loi précitée du 18 juin 1982, tel que cet article résulte de la modification sous revue, est ambiguë, dans la mesure où il n'est pas clair si cette expression vise l'entrée en vigueur de la loi initiale du 18 juin 1982 ou bien l'entrée en vigueur de la loi modificative sous revue. Il est, dès lors, impossible de connaître avec certitude la date visée, ce qui est incompatible avec les exigences de la sécurité juridique. Aussi le Conseil d'État doit-il s'opposer de manière formelle au libellé que l'article sous revue entend conférer à l'article 15 de la loi précitée du 18 juin 1982 et propose de compléter le libellé de l'article 36 de la loi précitée du 18 juin 1982, tel que proposé à l'endroit de l'article sous avis, d'un deuxième alinéa qui prend la teneur suivante:

„Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du ... portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines dispositions du Code civil, continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.“

Article 12

L'article 12 a pour objet de renuméroter le chapitre VIII en chapitre IX, suite à l'introduction d'un nouveau chapitre VIII par l'article 10.

En renvoyant aux observations d'ordre légistique ci-après, à l'endroit de l'article 10, le Conseil d'État demande de supprimer cet article.

Article 13

L'article 13 a pour objet de modifier l'article 37 de la loi précitée du 18 juin 1982 afin d'en faire ressortir que la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil a été modifiée entretemps.

Cet article étant superfétatoire, le Conseil d'État demande de le supprimer.

Article 14

L'article 14 a pour objet de renuméroter le chapitre IX en chapitre X, suite à l'introduction d'un nouveau chapitre VIII par l'article 10.

En renvoyant aux observations d'ordre légistique ci-après, à l'endroit de l'article 10, le Conseil d'État demande de supprimer cet article.

Article 15

L'article 15 a pour objet de conférer un nouveau libellé à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 41 actuel traite des baux non écrits qui existaient encore à l'époque de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 18 juin 1982 et qui sont censés avoir disparu entretemps. Le nouvel article 41 traite du sort des baux qui se trouvent en cours d'exécution à l'entrée en vigueur de la loi en projet. Il reprend en substance les dispositions de l'article 42 actuel qui est abrogé par l'article 16. Ces baux continuent à être régis par les conventions convenues à l'époque entre parties, jusqu'à l'expiration du bail ou de la période de bail en cours. S'ils ne sont pas dénoncés dans les formes à l'échéance du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est réputé conclu entre parties, aux conditions de la loi, tel qu'il est proposé de modifier celle-ci par le projet de loi sous revue.

L'article ne donne pas lieu à observation.

Article 16

L'article 16 a pour objet d'abroger les articles 42 et 43 de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 42 actuel traitait du sort des baux écrits existant au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 18 juin 1982. Il est repris en substance par le nouvel article 41 faisant l'objet de l'article 15, hormis la référence explicite aux baux „écrits“ et les délais de dénonciation.

L'article 43 permet au Grand-Duc d'insérer les dispositions de la loi précitée du 18 juin 1982 dans le Code civil.

L'article ne donne pas lieu à observation.

Article 17

L'article 17 a pour objet de modifier l'article 815-1 du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire, héritier du défunt, au sens de la loi précitée du 9 juillet 2004, et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

Article 18

L'article 18 a pour objet de modifier l'article 815-6, point 2°, du Code civil, en y mettant le partenaire héritier du défunt au même rang que le conjoint survivant.

L'article ne donne pas lieu à observation.

Article 19

L'article 19 a pour objet de modifier l'article 832-1, points 3° et 5°, du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire héritier du défunt et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

Article 20

L'article 20 a pour objet de modifier l'article 832-2, points 1° et 4°, du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire héritier du défunt et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

L'article ne donne pas lieu à observation.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LÉGISTIQUE

Observations générales

Lorsque le dispositif a pour objet exclusif d'opérer des modifications à plusieurs actes et que le nombre de ces modifications est peu important, il y a lieu de prévoir, pour chacun de ces actes, un article numéroté en chiffres romains (**Art. I^{er}**, **Art. II.**, **Art. III.**, ...) et de spécifier ensuite toutes les modifications se rapportant à un même acte en les numérotant de la manière suivante: 1°, 2°, 3°, ... L'intitulé complet ou, le cas échéant, abrégé de l'acte est à mentionner à la phrase liminaire précédant la première modification qu'il s'agit d'apporter à cet acte, même s'il a déjà été cité à l'intitulé ou

auparavant au dispositif. Au vu de ce qui précède, le recours au groupement d'articles sous forme de chapitres n'est pas justifié et à omettre.

Il y a lieu d'indiquer avec précision et de manière correcte les textes auxquels il est renvoyé, en commençant par l'article et ensuite, dans l'ordre, le paragraphe, l'alinéa, le point, la lettre et la phrase visés. Ainsi, il faut écrire à titre d'exemple: „l'article 6, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1^o, lettre c), deuxième phrase“, et non pas „la phrase 2 de la lettre c) du point 1 de l'alinéa 1 du premier paragraphe de l'article 6“.

À l'occasion du remplacement d'articles dans leur intégralité, le texte nouveau est précédé de l'indication du numéro correspondant qui est souligné, au lieu d'être mis en gras, pour mieux le distinguer du numéro des articles de l'acte modificatif.

Tenant compte de ce qui précède, le Conseil d'État propose de structurer le dispositif du projet de loi sous avis de la manière suivante:

„**Art. I^{er}**. La loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme est modifiée comme suit:

1^o L'article 1^{er}, alinéa 4, est modifié comme suit:

„[...]“.

2^o À l'article 5 sont apportées les modifications suivantes:

a) À l'alinéa 1^{er}, le terme [...].

b) L'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

„[...]“.

c) À l'alinéa 3, le terme [...].

d) L'alinéa 4 est modifié comme suit:

„[...]“.

3^o À l'article 6 [...].

4^o [...].

[...].

Art. II. Le Code civil est modifié comme suit:

1^o L'article 815-1 est modifié comme suit:

„[...]“.

2^o [...].

[...].“

Intitulé

À l'énumération des actes que le projet de loi sous avis entend modifier, il y a lieu de remplacer les points par des exposants „^o“ (1^o et 2^o).

Article 3 (1^{er}, point 3^o, selon le Conseil d'État)

Le Conseil d'État se doit de relever qu'on „abroge“ un acte normatif dans son ensemble ainsi que les articles, paragraphes ou annexes, tandis que l'on „supprime“ toutes les autres dispositions, comme les alinéas, phrases ou parties de phrase. Partant, au deuxième tiret, le terme „abrogé“ est à remplacer par le terme „supprimé“.

Article 7 (1^{er}, point 7^o, selon le Conseil d'État)

Le Conseil d'État propose de rédiger la disposition sous avis de la manière suivante:

„À l'article 23, première phrase, les mots [...]“.

Article 10 (1^{er}, point 10^o, selon le Conseil d'État)

Les changements de numérotation des différents éléments du dispositif d'un acte autonome existant sont absolument à éviter. Ces procédés ont en effet pour conséquence que toutes les références aux anciens numéros ou dispositions concernés deviennent inexacts et nécessitent de ce fait une modifi-

cation du dispositif comportant les articles et groupements d'articles renumérotés aux fins de remplacer chaque renvoi devenu erroné. Partant, l'insertion d'un nouveau groupement d'articles se fait en utilisant des numéros suivis du qualificatif *bis*, *ter*, etc. Tenant compte de ce qui précède, le Conseil d'État propose de libeller la phrase liminaire ainsi que le nouveau chapitre à insérer de la manière suivante:

„10° À la suite du chapitre VII, il est inséré un chapitre VII*bis* qui prend la teneur suivante:

„Chapitre VII*bis* – De la vente du bien loué

Art. 35*bis*. [...]“.

Article 11 (I^{er}, point 11°, selon le Conseil d'État)

Lorsqu'on se réfère à des articles, paragraphes ou points successifs en mentionnant uniquement le premier et le dernier de la série, tous les articles, paragraphes ou points de cette série sont automatiquement visés, y compris ceux qui ont été insérés par la suite. Point n'est donc besoin de les énumérer individuellement. Le Conseil d'État propose de libeller la disposition sous avis comme suit:

„11° L'article 36 est modifié comme suit:

„Art. 36. Sont réputées nulles [...] aux droits que lui confèrent les articles 5, 6, 8, 9, 10, 12 à 15, 20, points 2° à 4°, 21 à 25, 27 à 34 et 35*bis*“.

Article 12

Suite à l'observation à l'endroit de l'article 10, le Conseil d'État propose de supprimer la disposition sous examen.

Article 13

L'article sous examen est superfétatoire et à supprimer.

Article 14

Dans la même lignée que l'observation relative aux articles 10 et 12, le Conseil d'État propose de supprimer la disposition sous avis.

Article 15 (I^{er}, point 12°, selon le Conseil d'État)

Le Conseil d'État renvoie à ses observations générales et propose d'écrire:

„12° L'article 41 prend la teneur suivante:

Art. 41. Le bail en cours [...]

Article 17 (II, point 1°, selon le Conseil d'État)

Le Conseil d'État renvoie encore à ses observations générales et propose d'insérer les termes „**Art. 815-1.**“ avant le libellé de la disposition à remplacer.

Au point 1°, troisième phrase, dans sa nouvelle teneur proposée, il est indiqué de remplacer les termes „conditions qui seront fixées par un règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'État“ par „conditions à fixer par règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'État“.

Article 19 (II, point 3°, selon le Conseil d'État)

La disposition sous avis est à structurer de la manière suivante:

„3° L'article 832-1 est modifié comme suit:

a) Le point 3° est modifié comme suit:

„3° [...]

b) Le point 5° est modifié comme suit:

„5° [...]

Au point 3°, deuxième phrase, dans sa nouvelle teneur proposée, il est indiqué de remplacer les termes „conditions qui seront fixées par un règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'État“ par „conditions à fixer par règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'État“.

Article 20 (II, point 4°, selon le Conseil d'État)

La disposition sous avis est à structurer de la manière suivante:

„4° L'article 832-2 est modifié comme suit:

a) Le point 1° est modifié comme suit:

„1° Si une exploitation agricole constituant une unité économique viable au sens de l'article 815-1, point 1° et de l'article 832-1, point 3°, n'est pas maintenue dans l'indivision en application de l'article 815-1 [...].“

b) Le point 4° est modifié comme suit:

„4° [...].“

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 21 votants, le 7 novembre 2017.

Le Secrétaire général,

Marc BESCH

Le Président,

Georges WIVENES

7153/02

N° 7153²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2017-2018

PROJET DE LOI**portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines dispositions du Code civil**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**DÉPÊCHE DU PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE
AU MINISTRE DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DE LA
PROTECTION DES CONSOMMATEURS**

(10.11.2017)

Monsieur le Ministre,

Par lettre du 19 juin 2017, vous avez bien voulu saisir la Chambre d'Agriculture pour avis sur le projet de loi sous rubrique. Celui-ci a pour objet de modifier sur certains points le régime légal des baux de biens immeubles affectés principalement à une exploitation agricole régis par la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme (ci-après la « **Loi de 1982** »).

Après avoir analysé le projet sous avis en assemblée plénière, la Chambre d'Agriculture a décidé d'émettre l'avis qui suit.

*

I. IMPORTANCE POUR LE SECTEUR AGRICOLE

Compte tenu de la forte proportion de surfaces agricoles exploitées sous forme de location, le régime légal relatif au bail à ferme est d'une importance primordiale et croissante pour le secteur. L'augmentation de la location a son origine dans la pression foncière extra-agricole qui ne cesse d'augmenter depuis plus de 30 ans ainsi que dans la restructuration de la taille des exploitations. Cette pression sur le foncier a entraîné une forte augmentation des prix des terrains à la vente. Depuis longtemps, ces prix de vente ne sont plus en corrélation avec le rendement agricole qui peut être escompté sur les terrains.

La conséquence de cette pression sur le foncier a été une augmentation constante de la proportion des surfaces agricoles prises en location – au détriment de la superficie détenue en pleine propriété. La stabilité de cette location est par conséquent devenue un facteur essentiel pour la pérennité de bon nombre d'entreprises agricoles, viticoles et horticoles.

Le projet de loi sous avis se propose essentiellement de modifier les dispositions légales existantes relatives à la durée et à la prolongation des baux. Ces modifications législatives sont accueillies de façon très favorable par la Chambre d'Agriculture étant donné qu'elles donneront aux exploitations agricoles une sécurité accrue quant à leur développement à moyen et long terme.

*

II. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad article 1

Cet article vise à mettre à jour la référence relative à la législation applicable aux incapables majeurs. L'ancienne législation (*i.e.* la loi du 21 avril 1970 modifiant le chapitre VII de la loi du 7 juillet 1880 sur le régime des aliénés) ayant été abrogée, il y a lieu de remplacer la référence par la nouvelle loi applicable en la matière (*i.e.* la loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux).

La Chambre d'Agriculture n'a pas de commentaire y relatif.

Ad article 2

Cet article vise à modifier les règles sur la durée des baux portant sur une ferme entière (article 5 de la Loi de 1982) dans le sens d'un allongement de la période de bail. Le premier tiret de cet article vise en effet à augmenter la durée légale minimale des baux portant sur une ferme entière de neuf à quinze ans. Comme ces mesures sont d'ordre public, une durée inférieure à quinze ans ne pourra être prévue par les parties. Au cas où deux parties prévoient un bail portant sur une ferme entière avec une durée inférieure à quinze ans, celle-ci sera automatiquement portée à la durée légale minimale de quinze ans.

Le 2e tiret prévoit la prorogation automatique du bail à son expiration, ceci non plus pour une période de trois ans, mais dorénavant pour une période entière de quinze ans. La période de préavis minimale à respecter afin de mettre fin à un bail de ferme entière est portée de trois à cinq ans.

Au cas où le preneur de bail, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession de la ferme louée pendant une année entière, l'alinéa 3 de l'article 5 de la Loi de 1982 prévoit qu'il s'opère un nouveau bail. Si jusqu'à présent, la durée de ce nouveau bail était de trois ans, le projet de loi sous avis vient l'augmenter à quinze ans.

Le 4e tiret adapte la disposition de l'alinéa 4 de l'article 5 de la Loi de 1982 aux nouvelles durées de bail adoptées dans les alinéas précédents.

La Chambre d'Agriculture accueille très favorablement les modifications prévues par cet article. En effet, elle estime que le preneur d'un bail portant sur une ferme entière est dans une situation de dépendance complète face à la disponibilité de l'exploitation, et doit par conséquent avoir un maximum de garanties afin de planifier et de pérenniser son exploitation agricole sur une durée suffisamment longue pour, notamment rentabiliser les investissements entrepris. Il est dès lors opportun d'augmenter la durée minimale d'un bail portant sur une ferme entière à quinze ans – et d'augmenter la durée de préavis à respecter pour la dénonciation du contrat à cinq ans. La Chambre d'Agriculture estime que quinze ans avec une période de cinq ans de préavis est actuellement un bon compromis entre les intérêts de l'exploitant et ceux du propriétaire.

Cependant, la Chambre d'Agriculture note que les auteurs du texte, qui ont voulu augmenter la durée de préavis à respecter pour la dénonciation d'un contrat portant sur une ferme entière à un minimum de cinq ans, ont omis de faire le nécessaire afin que cette règle soit applicable à tous les baux de ferme entière. Pour être complet, le projet devrait prévoir le remplacement des termes « neuf mois » par « cinq ans » à l'alinéa 3 de l'article 5 de la loi de 1982. Ce dernier traite des baux prorogatifs pour „une nouvelle période de quinze ans au cas où le preneur de bail, malgré le congé qui lui a été donné, est resté et a été laissé en possession des biens loués pendant une année entière. Afin de mettre fin à un tel bail, un préavis de cinq ans devrait être respecté – et non pas de neuf mois, comme le prévoit le texte actuellement. La Chambre d'Agriculture demande à ce que cette modification additionnelle soit apportée à la Loi de 1982 afin de la rendre cohérente au niveau des règles de préavis.

Ad article 3

Cet article vise à modifier les règles sur la durée des baux portant sur des parcelles agricoles (article 6 de la Loi de 1982) dans le sens d'un allongement de la période de prorogation de bail pour parcelles.

Jusqu'ici, l'article 6 de la Loi de 1982 prévoyait une durée légale minimale des baux portant sur des parcelles de six ans. A l'issue de ces six ans, et en cas de non dénonciation par l'une des parties avec un préavis de deux ans, le bail se prorogeait de plein droit pour une période de trois ans. Pour mettre fin au bail à l'issue de cette période triennale, les parties devaient dénoncer le bail avec un préavis

de neuf mois. Au cas où cette deuxième période ne faisait pas l'objet d'une dénonciation, le bail se prorogeait d'année en année.

L'article sous avis vise à modifier ces règles sur la durée des baux portant sur des parcelles. Le premier alinéa de l'article 6 de la Loi de 1982 reste inchangé, *i.e.* qu'un nouveau bail portant sur une parcelle ne peut être inférieur à six ans. Au cas où le bail n'est pas dénoncé en respectant le préavis légal, il est prorogé automatiquement à son expiration.

Ce sont les règles de prorogation du bail qui sont simplifiées par le premier tiret de l'article sous avis. Dorénavant, toute prorogation d'un bail concernant des parcelles individuelles portera sur une durée de six ans et en parallèle, le préavis est porté à deux ans dans tous les cas. Dans ce sens, l'alinéa 2 de l'article 6 de la Loi de 1982 est modifiée et l'alinéa 3 du même article est abrogé.

Au cas où le preneur de bail, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des terrains loués pendant une année entière, l'ancien alinéa 4 (nouvel alinéa 3) de l'article 6 de la Loi de 1982 prévoit qu'il s'opère un nouveau bail. Si jusqu'à présent, la durée de ce nouveau bail était d'un an, l'article sous avis aligne cette durée sur la règle générale c.à.d. six ans.

La Chambre d'Agriculture accueille très favorablement les modifications prévues par cet article. En effet, les anciennes dispositions faisaient en sorte que des terres en location depuis plus de neuf ans étaient de fait passibles d'une résiliation sur une base annuelle. Vu la proportion de plus en plus importante des terres en location dans les exploitations agricoles, cette situation implique un niveau d'insécurité important pour les exploitants quant à la planification de la structure de l'exploitation.

Si la durée du bail pour parcelles individuelles de six ans reste relativement courte pour les besoins économiques des exploitations, on peut considérer qu'elle constitue un bon équilibre entre les besoins des exploitants et les aspirations des propriétaires. Par contre, les règles de prorogation des baux ne correspondaient plus du tout aux nécessités actuelles des exploitants.

Il est dès lors opportun d'augmenter la durée de prorogation des baux portant sur des parcelles agricoles, – et d'uniformiser la durée de préavis à respecter pour la dénonciation du contrat à deux ans dans tous les cas.

Cependant, la Chambre d'Agriculture note de nouveau que les auteurs du texte, qui ont voulu avoir la même durée minimale de deux ans en tant que préavis à respecter pour la dénonciation d'un contrat de bail portant sur une parcelle, ont omis de faire le nécessaire afin que cette règle soit applicable à tous les baux de parcelles. Pour être complet, le projet devrait prévoir le remplacement des termes « neuf mois » par « deux ans » à l'ancien alinéa 4 (nouvel alinéa 3) de l'article 6 de la Loi de 1982. Ce dernier traite des baux prorogés pour une nouvelle période de six ans au cas où le preneur de bail, malgré le congé qui lui a été donné, est resté et a été laissé en possession des parcelles loués pendant une année entière. Afin de mettre fin à un tel bail, un préavis de deux ans devrait être respecté – et non pas de neuf mois, comme le prévoit le texte actuellement. La Chambre d'Agriculture demande à ce que cette modification additionnelle soit apportée à la Loi de 1982 afin de la rendre cohérente au niveau des règles de préavis.

Ad articles 4, 5 et 7

Ces articles viennent modifier les articles 7, 15 et 23 de la Loi de 1982 afin d'assimiler le partenariat au mariage. L'article 7 de ladite loi autorise le bailleur, par dérogation aux articles 5 et 6, à prévoir dans le contrat de bail la faculté de résilier le contrat avant son échéance normale en cas de besoin personnel dans le chef du conjoint resp. des descendants du bailleur. L'article 15 prévoit le transfert du bail au conjoint resp. aux descendants survivants du preneur lorsque ceux-ci ont participé à l'exploitation. Finalement l'article 23 reconnaît au preneur le droit de céder son bail au conjoint sans devoir obtenir l'accord du bailleur. Les articles sous avis étendent ces possibilités au profit du partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.

La Chambre d'Agriculture n'a pas de commentaire y relatif.

Ad article 6

Cet article vient ajouter au niveau de l'article 16 alinéa 4 de la Loi de 1982 la référence à l'article 815-1 du Code civil, juste après celle de l'article 815. Ces deux articles relatifs à l'indivision et à l'action en partage de succession ont été modifiés par la loi du 8 avril 1993, sans que les références dans la Loi de 1982 n'aient été mises à jour.

La Chambre d'Agriculture n'a pas de commentaire y relatif.

Ad article 8

Cet article vient modifier l'article 26 de la Loi de 1982 relatif aux modalités de révision du prix au cas où les parties n'ont pas stipulé de critères spécifiques dans leur contrat de bail. L'échéance permettant de demander une révision du fermage est portée à cinq ans. Actuellement le texte prévoit une telle possibilité de révision après seulement trois ans.

La Chambre d'Agriculture accueille positivement cette modification. Même si légalement, le preneur d'un bail pourrait demander une diminution du prix après l'échéance légale, en pratique ce sera toujours le bailleur qui profite de cette possibilité pour demander une augmentation du prix. L'allongement de cette échéance à cinq ans protégera à l'avenir d'avantage le preneur de bail qui aura la certitude que le fermage ne pourra augmenter pendant cette période.

Ad article 9

L'article 35 de la Loi de 1982 prévoit au niveau de son premier alinéa l'interdiction de toute clause restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées resp. quant à sa disposition des produits de la ferme. Une seule exception est actuellement prévue à ce principe : celle de la validité des clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance (alinéa 2 de l'article 35).

Selon la Chambre d'Agriculture, le locataire exploitant doit garder pleine liberté quant aux méthodes de production qu'il va employer sur les terres louées. Ce principe doit être garanti par la loi. Aucune autre exception que celle actuellement prévue au niveau de l'alinéa 2 de l'article 35 de la Loi de 1982 ne pourrait être acceptée par les ressortissants de la Chambre d'Agriculture.

Or, l'article sous avis prévoit d'autoriser dans un contrat de bail les clauses relatives à l'exploitation des cultures permanentes. Quelle est la finalité des auteurs du texte sous avis expliquant la volonté d'élargir le champ d'application de cette exception ? Selon le commentaire des articles, « *Cet ajout permet aux parties de fixer les modalités de l'exploitation de ces cultures, c'est-à-dire des cultures pérennes telles que les pépinières, les vignes et les vergers.* ».

La Chambre d'Agriculture ne comprend pas la plus-value générée par l'ajout de cette partie de phrase : elle pourrait supposer que l'intention de cet ajout serait de caractériser la présence sur le terrain à louer de cultures pérennes (*telles que les pépinières, les vignes et les vergers*) afin de garantir en fin de bail une restitution du terrain y inclus les cultures pérennes dans un état équivalent au début du bail. Dans ce cas, la formulation choisie « clauses relatives à l'*exploitation* des cultures ... » n'est pas adéquate. En effet, ce n'est pas l'*exploitation* qui est visée (par ex. bio ou conventionnelle, méthodes de production, ...), mais la présence sur le terrain par exemple en viticulture de x plants d'un tel cépage, afin de retrouver une situation équivalente en fin de bail. Si c'est cela l'intention du législateur, la Chambre d'Agriculture peut accepter cette idée, mais il faudra le cas échéant adapter le texte.

Le texte pose également problème sous un autre aspect : tel qu'il est libellé dans le projet, il ne porte pas seulement sur les cultures pérennes (arbres, plants de vigne, ...) mais le terme « *cultures permanentes* » englobe également les prairies et pâturages permanents. Selon les derniers chiffres disponibles¹, plus de 67.000 hectares de prairies et pâturages permanents ont été exploités pour l'année 2016, sur un total de 130.000 hectares de surface agricole utilisée. Les prairies et pâturages permanents représentent donc plus de 50% de la surface agricole utile luxembourgeoise, et il est tout à fait inconcevable d'octroyer la possibilité au bailleur de pouvoir définir le mode d'exploitation de cette culture permanente.

La Chambre d'Agriculture invite donc les auteurs du projet de loi à reconsidérer le texte de l'article 9, voire après réflexion, à le supprimer afin de laisser l'article 35 de la Loi de 1982 dans sa rédaction actuelle.

Ad article 10

Cet article introduit une nouveauté dans la Loi de 1982 en prévoyant un nouveau chapitre VIII intitulé : « *De la vente du bien loué* ». Ce chapitre compte un seul nouvel article : l'article 35bis.

Tout d'abord, la Chambre d'Agriculture tient à rappeler qu'un article *bis* est normalement le corollaire de l'article de base et donc intimement lié à ce dernier. Or le nouvel article 35bis n'a strictement

¹ Chiffres pour l'année 2016 publiés par le Service d'économie rurale du Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs

rien à voir avec l'actuel article 35, de sorte qu'il serait plus approprié de faire rentrer le contenu de l'article 35bis dans un nouvel article 36 et d'adapter en conséquence la numérotation des articles suivants.

Quant au fond, la Chambre d'Agriculture note que l'article sous avis prévoit l'obligation pour le bailleur d'informer le preneur en cas de vente du bien loué et de lui communiquer « *le cas échéant* » le prix de vente. Dans ce cas, le texte prévoit que le preneur dispose d'un mois pour réagir et faire une offre d'achat au bailleur. Selon le texte, l'absence de signification ou de notification entraîne la nullité de la vente.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où le bailleur aura décidé de recourir à une vente publique immobilière resp. dans le cas d'une vente forcée sur saisie immobilière étant donné que, dans ce cas, l'intention de vendre dans le chef du bailleur fait défaut.

La Chambre d'Agriculture accueille favorablement cette nouvelle mesure même si son exécution pose un grand nombre de questions.

Cette disposition ne constitue qu'une simple obligation d'information de la part du bailleur et ne saura en aucun cas donner une quelconque garantie d'acquisition au preneur. Elle permettra néanmoins de garantir l'information du preneur. Ce dernier pourra, en cas d'intérêt, faire une offre d'achat qui sera acceptée ou refusée par le bailleur.

Dans ce contexte, la Chambre d'Agriculture estime que le fait de devoir « *communiquer le prix demandé* » peut prêter à confusion. D'ailleurs les auteurs du commentaire des articles ont déjà donné une interprétation qui ne se retrouve pas en tant que telle dans le texte du projet. En effet, ils parlent de « *prix de vente lorsque le prix est connu* ». Si on peut supposer que le propriétaire sache quel prix il veut demander (= texte de l'article), le *prix de vente* ne peut pas être connu à ce stade étant donné qu'il n'y a pas encore eu de vente et que le locataire ne connaît ni l'acheteur éventuel, ni les négociations y relatives.

Un deuxième élément de réflexion par rapport à l'exigence de communiquer le prix demandé, est le danger de provoquer une situation concurrentielle qui pousse le prix à la hausse au détriment du locataire. Comme le nom de l'acquéreur potentiel, concurrent du locataire, n'est pas connu, le propriétaire peut profiter de la situation en annonçant des prix très élevés, pour lesquels il n'a pas de client réel.

Pour la Chambre d'Agriculture, le fait d'obliger le propriétaire d'informer son locataire de son intention de mettre en vente les terrains en question, constitue une réelle avancée et un avantage pour le locataire. Par contre, elle demande à réfléchir encore une fois sur l'opportunité d'introduire une notion de prix dans cet article. Il se pourrait que le fait d'obliger le propriétaire à communiquer un prix joue en défaveur du locataire-acheteur potentiel.

La Chambre d'Agriculture note que l'information à l'adresse du locataire devra être faite par exploit d'huissier ou par lettre recommandée selon les formes de l'article 38. Elle se demande cependant s'il n'aurait pas été opportun de prévoir que l'offre d'achat doit se faire dans les mêmes formes. Par ailleurs, que se passe-t-il après l'offre d'achat du preneur de bail ? L'article 35bis reste muet à ce sujet. Selon la Chambre d'Agriculture il faudrait prévoir une disposition supplémentaire relative au délai et à la forme selon laquelle il y a lieu d'arrêter un accord resp. un non-accord entre les parties.

Ad articles 11 à 14

Ces articles viennent procéder à quelques adaptations et renumérotations au niveau de la Loi de 1982 rendues nécessaires suites aux modifications du projet sous avis.

La Chambre d'Agriculture n'a pas de commentaire y relatif.

Ad articles 15 et 16

Ces articles ont trait à l'application de la Loi de 1982 dans le temps resp. aux dispositions transitoires du projet de loi sous avis. L'article 15 prévoit la modification (le remplacement du texte) de l'article 41 – et l'article 16 l'abrogation des articles 42 et 43 de la Loi de 1982. Ces trois articles incluent les dispositions transitoires de la Loi de 1982 telles qu'elles étaient applicables à l'époque.

Les auteurs du texte prévoient donc d'insérer les dispositions transitoires du projet de loi sous avis (qui entrera en vigueur en 2017 resp. en 2018) au niveau de l'article 41 de la Loi de 1982 – tout en supprimant les dispositions incluses dans ce texte qui n'ont plus lieu d'être.

Selon la Chambre d'Agriculture, il faut veiller à laisser la possibilité à chaque bailleur et à chaque preneur de bail de mettre fin au bail en cours encore une fois selon les anciennes dispositions et les anciens délais de préavis. Dès lors elle est d'avis qu'il faut inclure cette possibilité en tant que disposition transitoire au niveau de la nouvelle loi (dont le projet est sous avis) – et non pas au niveau des dispositions transitoires de la Loi de 1982.

C'est pourquoi la Chambre d'Agriculture propose d'inclure les dispositions du nouvel article 41 prévu non au niveau de la Loi de 1982, mais au niveau de la loi sous avis dans un nouveau chapitre 3 intitulé « *dispositions transitoires* ». Une renumérotation des articles devra être faite afin d'insérer ces dispositions à la fin du projet de loi (*i.e.* après les articles 17 à 20).

La Chambre d'Agriculture note aussi que le texte sous avis prévoit qu'en cas d'absence de congé donné par l'une des parties à l'autre « *deux ans, respectivement neuf mois* » avant l'expiration du bail, un nouveau bail se crée. Quid des baux portant sur une ferme entière existants ? Selon l'article 5 alinéa 2 de la loi de 1982, un préavis minimum de trois ans doit être respecté afin de donner congé au preneur de bail. Ce préavis n'a pas été pris en compte par les auteurs du texte. Selon la Chambre d'Agriculture, le nouvel article devrait être rédigé de la façon suivante :

« Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

Faute par l'une des parties d'avoir donné congé à l'autre ~~deux ans, respectivement neuf mois~~ avant le délai de préavis minimum applicable avant l'expiration du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est censé avoir été conclu par les parties, à l'expiration du bail ou de la période du bail en cours pour une durée de respectivement quinze et six ans et suivant les dispositions de la présente loi.»

Ad articles 17 à 20

Ces quatre articles prévoient de modifier les articles 815-1, 815-6, 2°, 832-1, 3° et 5° et 832-2, 1° et 4° du Code civil afin d'assurer au partenaire de l'exploitant agricole la même protection que celle actuellement prévue au bénéfice du seul conjoint survivant.

La Chambre d'Agriculture n'a pas de commentaire y relatif. Elle tient cependant à observer qu'il n'est pas approprié de remplacer un article dans son intégralité, s'il n'est envisagé que de procéder à des changements textuels mineurs.

*

III. CONCLUSIONS

La Chambre d'Agriculture félicite les auteurs du texte sous avis pour la plupart des modifications proposées à la Loi de 1982. Celles-ci sont destinées à conférer une meilleure protection au preneur dans le cadre d'un bail à ferme et constituent ainsi une réelle plus-value pour tout le secteur agricole. Même si le projet de loi ne vient pas résoudre le problème de la pénurie foncière au Grand-Duché de Luxembourg, il contribue néanmoins à augmenter la sécurité en termes de planification au niveau des exploitations agricoles.

C'est pourquoi la Chambre d'Agriculture approuve le projet de loi sous rubrique. Elle demande cependant à ce que toutes ses remarques formulées dans le présent avis soient prises en compte.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre plus haute considération.

Le Secrétaire général,
Pol GANTENBEIN

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7153/03

N° 7153³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

PROJET DE LOI

**portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982
portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines
dispositions du Code civil**

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Amendements adoptés par la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs</i>	
1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'État (6.4.2018).....	1
2) Texte coordonné.....	5

*

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT**

(6.4.2018)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-après des amendements au projet de loi mentionné sous rubrique.

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi sous rubrique reprenant les amendements proposés (figurant en caractères gras et soulignés) et les propositions de texte du Conseil d'Etat soulevées dans son avis du 7 novembre 2017 que la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs a faites siennes (figurant en caractères soulignés).

I. Observations d'ordre légistique

La commission parlementaire a décidé de reprendre les observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat dans son avis du 7 novembre 2017.

La commission parlementaire propose, afin de s'aligner sur les observations d'ordre légistique telles que soulevées par le Conseil d'Etat, d'adapter en conséquence la phrase introductive du point 2° de l'article II comme suit :

« 2° Le point 2° de l' L' article 815-6, point 2°, est modifié comme suit:

„[...]” »

II. Amendements

Amendement 1 concernant le nouvel article I^{er}, point 9° (ancien article 9), du projet de loi – modification de l'article 35, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article I^{er}, point 9° (ancien article 9), est amendé comme suit :

« 9° L'article 35, alinéa 2, est complété comme suit:

„et les clauses relatives à l'exploitation des cultures permanentes l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers.“ »

Commentaire

L'article 35 de la loi modifiée du 18 juin 1982 prévoit l'interdiction de toute clause restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées et quant à sa disposition des produits de la ferme. Une seule exception est actuellement prévue à ce principe : la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance. Les auteurs du projet de loi ont proposé de compléter cette disposition par la mention des clauses du bail relatives à l'exploitation des cultures permanentes. Sont visées par le terme « cultures permanentes » des cultures pérennes telles que les pépinières, les vignes et les vergers.

Il est en effet jugé légitime que le propriétaire qui donne à bail un terrain occupé par une culture destinée à fournir des récoltes pendant un certain nombre d'années consécutives impose au preneur de ne pas changer la destination de cette terre. Le but d'une telle clause est donc d'assurer que les vignobles et les vergers soient maintenus et entretenus afin que la destination du terrain donné à bail soit préservée.

Bien que le nouvel article I^{er}, point 9° (ancien article 9), n'ait pas fait l'objet d'une observation du Conseil d'Etat, la commission parlementaire a choisi de supprimer le terme « exploitation des cultures permanentes », considéré comme ambigu par la Chambre d'Agriculture. En effet, le concept d'« exploitation » pourrait être compris en ce sens qu'il permettrait au bailleur d'imposer au preneur des contraintes quant au mode de culture. En outre, le concept de « cultures permanentes » pourrait être compris dans un sens large, au point de comprendre non seulement les cultures ligneuses pérennes (pépinières, vignes, vergers), mais également les terrains herbeux, qui ne sont pourtant pas visés. Il est proposé de remplacer l'expression « exploitation des cultures permanentes » par une référence à l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers.

Amendement 2 concernant le nouvel article I^{er}, point 10° (ancien article 10), du projet de loi – insertion d'un chapitre VIIbis et d'un article 35bis dans la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article I^{er}, point 10° (ancien article 10), est amendé comme suit :

« 10° A la suite du chapitre VII, il est inséré un nouveau chapitre VIII VIIbis qui prend la teneur suivante:

„Chapitre VIII VIIbis – De la vente du bien loués

Art. 35bis. Hors le cas d'une vente par adjudication publique, le bailleur qui a l'intention de vendre une ferme entière ou une ou plusieurs parcelles doit notifier au preneur de son intention de vendre, le cas échéant, lui communiquer le prix demandé.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la signification ou de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur. **La vente ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.**

L'absence de signification ou de notification entraîne la nullité de la vente. Est nulle la vente consentie en méconnaissance des droits du preneur. »

Commentaire

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'Etat critique l'incohérence du dispositif du nouvel article 35bis qui prévoit l'obligation pour le bailleur d'informer le preneur en cas de vente du bien loué.

Le Conseil d'Etat note, en effet, que le preneur ne dispose pas, quelle que soit la durée écoulée de son bail, d'un droit de préemption comparable à celui dont bénéficie, conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions

du Code civil, le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans. Il constate en outre que le texte n'exige pas du propriétaire bailleur d'attendre l'écoulement du délai d'un mois accordé au preneur pour faire son offre avant de conclure la vente avec un tiers.

Il est précisé que le but de la notification de l'intention de vendre est de permettre au preneur de savoir que le propriétaire bailleur est disposé à vendre le bien loué. Cette notification permettra ainsi au preneur de prendre l'initiative de manifester son intérêt d'acquérir le bien. S'il y a accord des volontés, un contrat de vente sera conclu entre le propriétaire bailleur et le preneur. Or, il ne résulte de la notification aucun droit de préemption pour le preneur. Le propriétaire bailleur n'est donc pas obligé de vendre le bien loué au preneur.

Dans un souci de sécurité juridique, et afin de prendre en compte les préoccupations exprimées par le Conseil d'Etat, la commission parlementaire propose de clarifier les droits du preneur à l'article 35*bis*, alinéa 2. Il est ainsi précisé que la vente du bien loué ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration du délai d'un mois accordé au preneur pour faire son offre d'achat et que la méconnaissance des droits du preneur entraîne la nullité de la vente.

En outre, la commission parlementaire a choisi d'abandonner l'obligation pour le propriétaire bailleur de communiquer, le cas échéant, le prix demandé au preneur. Ce faisant, elle fait droit à l'avis du Conseil d'Etat qui constate à juste titre que le terme « le cas échéant » constitue une source d'insécurité juridique. Elle fait également sienne l'analyse de la Chambre d'Agriculture selon laquelle l'exigence de communiquer le prix demandé risque de provoquer une situation concurrentielle au détriment du preneur.

A l'article 35*bis*, alinéa 1^{er}, de la loi du 18 juin 1982, la commission parlementaire a remplacé le concept de « vente publique » par celui de « vente par adjudication publique », conformément à l'avis du Conseil d'Etat.

A l'article 35*bis*, alinéa 1^{er}, de la loi du 18 juin 1982, elle fait droit à l'avis du Conseil d'Etat en remplaçant le terme « informer » par le terme « notifier ». Dans le souci d'une meilleure lisibilité, elle propose en outre d'ajouter le terme « de vendre » après le mot « intention ».

Enfin, la suppression du terme « signification » à l'article 35*bis*, alinéa 2, de la loi du 18 juin 1982 est proposée en vue d'une harmonisation des concepts, tel que demandé par le Conseil d'Etat.

Amendement 3 concernant le nouvel article 1^{er}, point 12° (ancien article 15), du projet de loi – modification de l'article 41 de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 12° (ancien article 15), est amendé comme suit :

« 12° L'article 41 prend la teneur suivante:

„Art. 41. Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la **présente loi du jj/mm/aaaa portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines dispositions du Code civil**, continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

~~Faute par l'une des parties d'avoir donné congé à l'autre deux ans, respectivement neuf mois avant l'expiration du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est censé avoir été conclu par les parties à l'expiration du bail ou de la période du bail en cours pour une durée de respectivement quinze et six ans et suivant les dispositions de la présente loi.~~

A partir de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa et jusqu'au 31 décembre 2018, le bail peut être dénoncé selon les modalités suivantes:

Le bail portant sur une ferme entière, en cours depuis au moins six ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de trois ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins trois ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de deux ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins neuf ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de neuf mois.“ »

Commentaire

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'Etat attire à juste titre l'attention sur l'ambiguïté que recèle l'expression « au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi ». La commission parlementaire a choisi de reprendre le libellé que le Conseil d'Etat a proposé dans son commentaire relatif au nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11), afin de préciser que l'expression « l'entrée en vigueur de la présente loi » se réfère au projet de loi modificative et non pas à la loi initiale du 18 juin 1982.

Par ailleurs, compte tenu du fait que la durée des baux, d'une part, et les délais de préavis, d'autre part, sont sensiblement allongés, la commission parlementaire juge équitable de donner aux parties la possibilité de se défaire d'un contrat qui sera désormais soumis à des conditions différentes. A cette fin, elle propose de prévoir une disposition transitoire semblable à celle qui était appliquée lors de l'entrée en vigueur de la loi initiale du 18 juin 1982. Cependant, à la différence de la solution qui avait été retenue à l'époque, il n'est plus distingué entre le bail écrit et le bail oral. Il a été choisi de permettre la résiliation du bail essentiellement selon les conditions de la loi modifiée du 18 juin 1982 dans sa version actuellement applicable. Plutôt que de se référer à des dispositions que la future loi modificative tend à abroger, la disposition transitoire a vocation à reprendre les délais fixés aux articles 5 et 6 de la loi modifiée du 18 juin 1982 dans sa version actuellement applicable.

La commission parlementaire propose de retenir le 31 décembre 2018 comme date limite de résiliation du contrat de bail. Cette échéance paraît équitable pour autant que la loi soit publiée et entre en vigueur au plus tard le 31 octobre 2018. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de reporter la date limite.

*

Au nom de la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs, je vous saurais gré de bien vouloir faire aviser par le Conseil d'Etat les amendements exposés ci-avant.

J'envoie copie de la présente, pour information, au Premier Ministre, Ministre d'Etat, au Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs et au Ministre aux Relations avec le Parlement avec prière de transmettre les amendements à la Chambre d'Agriculture.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Mars DI BARTOLOMEO

*

TEXTE COORDONNE

Légende :

- les amendements parlementaires proposés ainsi que les observations d'ordre légistique de la commission parlementaire figurent en **caractères gras et soulignés** ;
- les propositions de texte ainsi que les observations d'ordre légistique du Conseil d'Etat que la commission parlementaire a faites siennes figurent en caractères soulignés.

PROJET DE LOI

**portant modification 1.^o de la loi modifiée du 18 juin 1982
portant réglementation du bail à ferme et 2.^o de certaines
dispositions du Code civil**

**Chapitre 1^{er} – Modification de la loi modifiée du 18 juin 1982
portant réglementation du bail à ferme**

Art. 1^{er} I^{er}. La loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme est modifiée comme suit:

1^o L'article 1^{er}, alinéa 4, est modifié comme suit:

„Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi les baux portant sur les biens ruraux appartenant à l'Etat et aux communes, ainsi qu'à des personnes auxquelles s'appliquent les dispositions de la loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux.“

Art. 2. 2^o A l'article 5 sont apportées les modifications suivantes:

a) — au premier alinéa A l'alinéa 1^{er}, le terme „neuf“ est à chaque occurrence remplacé par le terme „quinze“_;

b) — l'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

„A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de quinze ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de quinze ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de cinq ans.“_;

c) — à l'alinéa 3, le terme „trois“ est remplacé par le terme „quinze“_;

d) — l'alinéa 4 est modifié comme suit:

„Le bail à ferme conclu pour quinze ans et prorogé par périodes de quinze ans n'est pas considéré comme bail dépassant neuf ans au regard de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et des dispositions légales concernant les pouvoirs de l'usufruitier et des personnes chargées de l'administration des biens des incapables.“_;

Art. 3. 3^o A l'article 6 sont apportées les modifications suivantes:

a) — l'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

„A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de six ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de six ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de deux ans.“_;

b) — l'alinéa 3 est abrogé supprimé_;

c) — à l'alinéa 4, les termes „d'un an“ sont remplacés par les termes „de six ans“.

Art. 4. 4^o A l'article 7, alinéa 1^{er}, la première phrase est remplacée par la phrase suivante:

„Le bailleur peut, par dérogation aux articles 5 et 6, et s'il s'en est réservé expressément la faculté dans le contrat, mettre fin au bail en vue de faire exploiter les biens loués par son conjoint, son partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou ceux de son partenaire.“_;

- Art. 5.** 5° A l'article 15, les mots „de son partenaire,“ sont insérés entre les mots „de son conjoint,“ et „de ses descendants“.
- Art. 6.** 6° A l'article 16, alinéa 4, les mots „de l'article 815“ sont remplacés par les mots „des articles 815 et 815-1“.
- Art. 7.** 7° A ~~la première phrase de~~ l'article 23, ~~première phrase~~, les mots „ou de son partenaire“ sont insérés avant le point final et à la suite des mots „de son conjoint“.
- Art. 8.** 8° A l'article 26, alinéa 1^{er}, le mot „trois“ est remplacé par le mot „cinq“.
- Art. 9.** 9° L'article 35, alinéa 2, est complété comme suit:
 „et les clauses relatives à **l'exploitation des cultures permanentes l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers.**“
- Art. 10.** 10° A la suite du chapitre VII, il est inséré un nouveau chapitre VIII VIIbis qui prend la teneur suivante:

„Chapitre VIII VIIbis – De la vente du bien loués

Art. 35bis. Hors le cas d'une vente par adjudication publique, le bailleur qui a l'intention de vendre une ferme entière ou une ou plusieurs parcelles doit notifier au informer le preneur de son intention de vendre et, le cas échéant, lui communiquer le prix demandé.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la ~~signification ou de la notification~~ pour faire une offre d'achat au bailleur. **La vente ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.**

L'absence de signification ou de notification entraîne la nullité de la vente. Est nulle la vente consentie en méconnaissance des droits du preneur.“

- Art. 11.** 11° L'article 36 est modifié comme suit:

„**Art. 36.** Sont réputées nulles toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 5, 6, 8, 9, 10, 12 à 15, 20, points 2^o, 3^o et 4^o 2^o à 4^o, 21 à 25, 27 à 34, et 35bis.“

- Art. 12.** Le chapitre VIII est renuméroté en chapitre IX.

- Art. 13.** A l'article 37, le mot „modifiée“ est inséré entre les mots „loi“ et „du“.

- Art. 14.** Le chapitre IX est renuméroté en chapitre X.

- Art. 15.** 12° L'article 41 prend la teneur suivante:

„**Art. 41.** Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la **présente loi du jj/mm/aaaa portant modification 1^o de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2^o de certaines dispositions du Code civil,** continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

Faute par l'une des parties d'avoir donné congé à l'autre deux ans, respectivement neuf mois avant l'expiration du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est censé avoir été conclu par les parties à l'expiration du bail ou de la période du bail en cours pour une durée de respectivement quinze et six ans et suivant les dispositions de la présente loi.

A partir de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa et jusqu'au 31 décembre 2018, le bail peut être dénoncé selon les modalités suivantes:

Le bail portant sur une ferme entière, en cours depuis au moins six ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de trois ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins trois ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de deux ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins neuf ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de neuf mois.“

Art. 16. 13° Les articles 42 et 43 sont abrogés.

Chapitre 2 – Modification de certaines dispositions du Code civil

Art. 17 II. Le Code civil est modifié comme suit:

1° L'article 815-1 est modifié comme suit:

„Art. 815-1. 1° A défaut d'accord amiable, l'indivision de toute exploitation agricole constituant une unité économique viable et dont la mise en valeur effective était assurée par le défunt, par son conjoint ou par son partenaire héritier au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats peut être maintenue, dans les conditions fixées par le tribunal, à la demande des personnes visées aux alinéas qui suivent. Le tribunal statue en fonction des intérêts en présence et des possibilités d'existence que la famille peut tirer des biens indivis. Le maintien de l'indivision demeure possible lorsque l'exploitation comprend des éléments dont l'héritier, le conjoint ou le partenaire héritier était déjà propriétaire ou copropriétaire avant l'ouverture de la succession ou qu'elle est fondée pour partie sur le bénéfice d'un ou de plusieurs baux de terres répondant aux conditions qui seront fixées à fixer par un règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'Etat.

2° L'indivision peut également être maintenue à la demande des mêmes personnes et dans les conditions fixées par le tribunal en ce qui concerne la propriété des locaux d'habitation ou à usage agricole qui, à l'époque du décès, étaient effectivement utilisés pour cette habitation ou à cet usage par le défunt, son conjoint ou son partenaire héritier. Il en est de même des objets servant à l'exercice de la profession.

3° Si le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs, le maintien de l'indivision peut être demandé, soit par le conjoint survivant, soit par le partenaire survivant héritier, soit par d'autres descendants majeurs, soit par le représentant légal des mineurs.

4° A défaut de descendants mineurs, le maintien de l'indivision ne peut être demandé que par le conjoint survivant et par le partenaire survivant héritier et à la condition qu'il ait été, avant le décès, ou soit devenu du fait du décès, copropriétaire de l'exploitation agricole ou des locaux d'habitation ou à usage professionnel. S'il s'agit de locaux d'habitation, le conjoint ou le partenaire survivant héritier doit avoir résidé dans les lieux à l'époque du décès.

5° Le maintien de l'indivision ne peut être prescrit pour une durée supérieure à cinq ans. Il peut être renouvelé, dans le cas prévu à l'alinéa 3, jusqu'à la majorité du plus jeune des descendants et, dans le cas prévu à l'alinéa 4, jusqu'au décès du conjoint survivant ou du partenaire survivant héritier.“

Art. 18. 2° Le point 2° de II'article 815-6, point 2°, est modifié comme suit:

„2° Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant, pour le partenaire survivant héritier ou pour l'héritier.“

Art. 19. Les points 3° et 5° de l'article 832-1 sont modifiés comme suit: 3° L'article 832-1 est modifié comme suit:

a) Le point 3° est modifié comme suit:

„3° Le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ou tout héritier copropriétaire peut demander par voie de partage, au plus tard endéans une année à partir de l'introduction de l'action de partage, l'attribution préférentielle, à charge de soulte s'il y a lieu, de toute exploitation agricole constituant une unité économique viable, même formée pour une part de biens dont il était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès, à la mise en valeur de laquelle il participe ou a participé effectivement, la condition de participation pouvant, dans le cas de l'héritier, avoir été ou être remplie par son conjoint ou par le partenaire héritier. L'exploitation agricole en question

peut encore être fondée pour partie sur le bénéfice d'un ou de plusieurs baux de terres répondant aux conditions qui seront fixées à fixer par un règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'Etat."

b) Le point 5° est modifié comme suit:

„5° Le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle de l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer, lorsque le bail continue au profit du demandeur, ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier."

Art. 20. Les points 1° et 4° de l'article 832-2 sont modifiés comme suit : 4° L'article 832-2 est modifié comme suit:

a) Le point 1° est modifié comme suit:

„1° Si une exploitation agricole constituant une unité économique viable au sens des articles de l'article 815-1, point 1° et de l'article 832-1, point 3°, n'est pas maintenue dans l'indivision en application de l'article 815-1 et n'a pas fait l'objet d'une attribution préférentielle dans les conditions prévues à l'article 832-1, le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier ou tout héritier copropriétaire qui désire poursuivre l'exploitation à laquelle il participe ou a participé effectivement, peut exiger, nonobstant toute demande de licitation, que lui soient attribuées à titre préférentiel, à valoir sur ses droits, les bâtiments de l'exploitation, y compris le cheptel mort et vif. Les bâtiments de l'exploitation sont évalués aux deux tiers de leur valeur vénale, le cheptel mort et vif à sa valeur vénale. Le surplus de l'exploitation est partagé en nature suivant le droit commun."

b) Le point 4° est modifié comme suit:

„4° L'unité économique dont il est question à l'alinéa 1^{er} peut être formée, pour une part, de biens dont le conjoint survivant ou le partenaire survivant héritier était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès. Dans le cas de l'héritier, la condition de participation peut avoir été remplie par son conjoint, respectivement par le partenaire héritier."

7153/04

N° 7153⁴**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2017-2018

PROJET DE LOI**portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982
portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines
dispositions du Code civil**

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ETAT

(8.5.2018)

Par dépêche du 6 avril 2018, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État une série de trois amendements au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission de l'agriculture, de la viticulture, du développement rural et de la protection des consommateurs.

Au texte des amendements étaient joints un commentaire pour chacun des amendements ainsi qu'un texte coordonné du projet de loi, intégrant les amendements parlementaires.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous rubrique avait fait l'objet de l'avis du Conseil d'État du 7 novembre 2017. Le Conseil d'État note que la commission parlementaire a repris les observations d'ordre légistique formulées dans ledit avis, de sorte qu'il n'a pas à y revenir et limitera le présent avis à l'examen des amendements.

*

EXAMEN DES AMENDEMENTS*Amendement 1*

L'amendement sous revue concerne le nouvel article 1^{er}, point 9° (ancien article 9), du projet de loi, tendant à modifier l'article 35, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

La version initiale du projet de loi prévoyait, à l'endroit de l'article 35, alinéa 2, de la loi précitée du 18 juin 1982, que le contrat de fermage peut contenir des clauses relatives à « l'exploitation des cultures permanentes ». Afin d'éviter toute méprise quant à la portée de cette disposition en ce qui concerne les obligations du preneur, la commission parlementaire a remplacé cette expression par l'expression « obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers ».

L'amendement n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Amendement 2

L'amendement sous revue concerne le nouvel article 1^{er}, point 10° (ancien article 10), du projet de loi, ayant pour objet d'insérer dans la loi précitée du 18 juin 1982 un chapitre VII^{bis} contenant un nouvel article 35^{bis}.

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'État avait critiqué l'incohérence de ce nouvel article 35^{bis}.

L'amendement sous avis fait droit à ces critiques. Il clarifie les droits du preneur, dans l'hypothèse où le bailleur se proposerait de vendre le bien faisant l'objet du contrat de fermage et donne également suite aux observations relatives au libellé du texte. Il n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État, qui peut lever l'opposition formelle formulée dans son avis précité à l'égard du nouvel article 35*bis*.

Amendement 3

L'amendement sous revue concerne le nouvel article 1^{er}, point 12^o (ancien article 15), du projet de loi, tendant à modifier l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982.

Il fait droit aux observations critiques, assorties d'une opposition formelle, formulées dans l'avis du 7 novembre 2017 à l'égard de l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982 (article 15 du projet de loi initial), lesquelles observations et opposition formelle se retrouvaient, à la suite d'une fâcheuse erreur de plume, à l'endroit du commentaire de l'article 36 de la loi de 1982 (article 11 du projet de loi initial). L'amendement reprend, en ce qui concerne l'alinéa 1^{er} de l'article 41, la proposition de texte. L'opposition formelle formulée à l'égard de l'article 41 précité peut dès lors être levée.

L'amendement 3 introduit encore une nouvelle disposition dans le projet de loi sous avis. La nouvelle disposition remplace le nouvel alinéa 2 dont le projet de loi initial avait prévu de compléter l'article 41.

La nouvelle disposition ouvre une période s'étendant à partir de l'entrée en vigueur de la loi en projet jusqu'au 31 décembre 2018. Pendant cette période, les baux à ferme, qui sont en cours et qui répondent aux critères fixés, peuvent être dénoncés unilatéralement, selon les règles également fixées par la nouvelle disposition. À défaut d'indication contraire, le Conseil d'État admet que la faculté de dénonciation unilatérale appartient aussi bien au bailleur qu'au preneur. Comme les baux visés ont été conclus sous le régime de la loi précitée du 18 juin 1982, ils prennent fin un 1^{er} novembre, cette date étant considérée comme la fin de l'année culturale¹.

La nouvelle disposition n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Observation préliminaire

L'observation d'ordre légistique formulée par la commission parlementaire n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Amendement 2

À l'occasion de l'insertion d'articles, le texte nouveau est précédé de l'indication du numéro correspondant qui est souligné, au lieu d'être mis en gras, pour mieux le distinguer du numéro des articles de l'acte modificatif. Dès lors, le texte de l'article 35*bis* à insérer doit être précédé des termes « Art. 35*bis*. » en caractères non gras et soulignés.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 20 votants, le 8 mai 2018.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Georges WIVENES

¹ Loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, art. 40, al. 2.

7153/05

N° 7153⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

PROJET DE LOI**portant modification****1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et****2° de certaines dispositions du Code civil**

* * *

**RAPPORT DE LA COMMISSION DE L'AGRICULTURE,
DE LA VITICULTURE, DU DEVELOPPEMENT RURAL ET
DE LA PROTECTION DES CONSOMMATEURS**

(11.5.2018)

La Commission se compose de : M. Gusty GRAAS, Président-Rapporteur ; M. Gérard ANZIA (sauf pour le volet Viticulture), M. Frank ARNDT, Mme Tess BURTON, M. Frank COLABIANCHI, M. Emile EICHER, M. Félix EISCHEN, Mme Martine HANSEN, Mme Cécile HEMMEN, M. Aly KAES, M. Henri KOX (pour le volet Viticulture), M. Edy MERTENS, Mme Octavie MODERT, M. Roy REDING, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi élargé a été déposé à la Chambre des Députés le 26 juin 2017 par le Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs.

Le texte du projet de loi est accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles et d'un texte coordonné de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Le Conseil d'État a rendu son avis en date du 7 novembre 2017.

La Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs a, lors de sa réunion du 30 mars 2018, désigné Monsieur Gusty Graas rapporteur du projet de loi. Elle a encore examiné lors de cette même réunion le projet de loi, intitulé initialement « *Projet de loi portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines dispositions du Code civil* », ainsi que l'avis du Conseil d'État.

La Commission parlementaire a adopté le 6 avril 2018 une série d'amendements au projet de loi élargé.

A cette occasion, elle a également fait sienne la proposition du Conseil d'État de changer l'intitulé du projet de loi qui se lit désormais comme suit : « *Projet de loi portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines dispositions du Code civil* ».

Le Conseil d'État a rendu son avis complémentaire en date du 8 mai 2018.

La Commission a adopté le présent rapport lors de sa réunion du 11 mai 2018.

*

II. CONSIDERATIONS GENERALES

L'objet de la présente loi consiste à réviser la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, afin d'améliorer la prévisibilité des rendements financiers des exploitants agricoles.

Même si le nombre des exploitations agricoles est en baisse avec une diminution de 3.803 unités en 1990 à 2.022 unités en 2015, il faut noter que la surface agricole a connu une hausse de quelque 5.000 ha entre 1990 et 2015. Ceci est particulièrement dû au fait que l'abaissement de la surface agricole au Luxembourg est compensé par l'acquisition et la prise à bail de terrains à l'étranger.

Cependant, depuis 1985, la superficie en hectares de la surface agricole appartenant en propriété aux exploitants ne cesse de diminuer, tandis que la surface agricole exploitée par les agriculteurs en tant que preneurs ne cesse d'augmenter.

S'agissant des terrains pris en location, la superficie des terrains appartenant à un membre de la famille (11.988 ha en 2015) est largement inférieure à celle des terrains appartenant à des tiers qui n'ont pas de relation de parenté avec l'exploitant (65.337 ha en 2015).

Le projet de loi prévoit la modification de la durée du bail à ferme, dans le but de garantir aux exploitants une meilleure prévisibilité. En effet, la planification et l'autonomie financière des agriculteurs ne sont garanties que si les terres agricoles ne peuvent être exploitées pendant une période assez longue par les preneurs, sans cependant que cette période d'engagement soit tellement importante que les propriétaires deviennent trop réticents à s'engager. Pour ces raisons, la durée de bail portant sur une ferme entière ne pourra pas être inférieure à quinze ans, contre neuf ans actuellement.

Le bail portant sur des parcelles sera désormais prorogé par périodes de six ans, contre trois ans respectivement un an actuellement. Le délai de préavis est également revu à la hausse. La révision du fermage ne pourra désormais être demandée que tous les cinq ans.

Une autre modification visant à pérenniser la cultivation des terres louées est l'introduction d'une obligation du bailleur de notifier au preneur son intention de vendre le bien loué. Le preneur disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur. La méconnaissance des droits reconnus au preneur entraîne la nullité de la vente.

Le législateur profite de la modification de la loi précitée du 18 juin 1982 pour étendre aux partenariats enregistrés les dispositions protectrices profitant actuellement au seul conjoint, en conséquence de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.

*

III. AVIS

1. Avis de la Chambre d'Agriculture

Dans son avis du 10 novembre 2017, la Chambre d'Agriculture félicite les auteurs du projet de loi de la majorité des modifications qui constituent à ses yeux une réelle plus-value pour le secteur agricole. Selon elle, le projet de loi ne résoudra pas le problème de la pénurie foncière au Luxembourg, mais contribuera néanmoins à augmenter la sécurité en termes de planification des agriculteurs luxembourgeois.

2. Avis du Conseil d'Etat

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à certaines modalités du nouvel article 35*bis* en projet qui prévoit l'obligation pour le bailleur d'informer le preneur en cas de vente du bien loué.

De plus, la Haute Corporation soulève l'ambiguïté des termes « *au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi* » figurant à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982, tel que cet article résulte de la modification sous revue.

A la suite de cet avis, la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs a adopté le 6 avril 2018 une série d'amendements qui ont été avisés par le Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 8 mai 2018.

Dans son avis complémentaire du 8 mai 2018, le Conseil d'Etat a été en mesure de lever ses oppositions formelles formulées dans son avis du 7 novembre 2017.

Pour le détail, il est renvoyé au point IV. Commentaire des articles ci-après.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

De manière générale, la Commission parlementaire a décidé de reprendre les observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État dans son avis du 7 novembre 2017.

Intitulé

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose, dans son avis du 7 novembre 2017, de remplacer les points par des exposants à l'énumération des actes que le projet de loi entend modifier.

Les membres de la Commission ont fait leur la proposition du Conseil d'État.

Nouvel article 1^{er} – modification de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État constate que le projet de loi sous rubrique a pour objet exclusif d'opérer des modifications à plusieurs actes. Il recommande dès lors de prévoir, pour chacun des actes à modifier, un article numéroté en chiffres romains et de spécifier ensuite toutes les modifications se rapportant à un même acte en les numérotant en chiffres arabes suivis d'un exposant.

La Commission parlementaire fait droit à l'avis du Conseil d'État en omettant la subdivision en chapitres au profit d'une subdivision en articles numérotés en chiffres romains.

Le nouvel article 1^{er} a pour objet de modifier la loi précitée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Nouveau point 1^o (ancien article 1^{er}) – modification de l'article 1^{er}, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982

Suite aux observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État, l'ancien article 1^{er} devient le nouveau point 1^o de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 1^o a pour objet de modifier l'article 1^{er}, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982 en y remplaçant la référence à la « loi du 21 avril 1970 modifiant le chapitre VII de la loi du 7 juillet 1880 sur le régime des aliénés » par celle à la « loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux ».

La loi précitée du 21 avril 1970 avait été abrogée par la loi du 25 mai 1988 relative au placement des personnes atteintes de troubles mentaux dans des établissements ou services psychiatriques fermés, abrogée à son tour par la loi précitée du 10 décembre 2009.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 2^o (ancien article 2) – modification de l'article 5 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 2 devient le nouveau point 2^o de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 2^o a pour objet de modifier l'article 5 de la loi précitée du 18 juin 1982 qui traite des baux portant sur une ferme entière.

La durée minimale du bail est portée de neuf à quinze ans. Les mesures prévues à cet article sont d'ordre public, de sorte que les parties ne peuvent pas fixer une durée inférieure à quinze ans. Au cas où les parties ont prévu une durée de bail moins longue, celle-ci est automatiquement portée à la durée légale minimale. Le congé que doit donner le bailleur n'est plus de trois, mais de cinq ans.

Il convient de protéger particulièrement le preneur d'un bail portant sur une ferme entière en lui permettant de planifier sur une période plus longue qu'en cas d'un bail à ferme portant sur des parcelles. Contrairement à l'exploitant qui est propriétaire d'une exploitation agricole et qui ne prend à bail qu'une partie des biens qu'il exploite, le preneur d'un bail portant sur une ferme entière dépend, en principe, de ce seul contrat de bail et supporte donc un risque économique beaucoup plus grand. Si le contrat de bail portant sur une ferme entière prend fin, l'activité du preneur se termine *ipso facto*.

Lorsque, malgré le congé qui lui a été donné, le preneur reste et est laissé en possession des biens loués pendant une année entière, il se forme automatiquement un nouveau bail d'une durée de quinze ans. Actuellement, cette durée est de trois ans. Le délai de préavis ne change pas et est maintenu à neuf mois.

Dans son avis du 10 novembre 2017, la Chambre d'Agriculture juge approprié d'augmenter le délai de préavis également dans le cas où le bail est résilié par le bailleur et où le preneur reste et est laissé en possession des lieux. Pour être complet, il faudrait ainsi porter de « *neuf mois* » à « *cinq ans* » le délai de préavis à respecter pour la dénonciation d'un bail qui s'est poursuivi malgré le congé donné au preneur.

Alors que ce point n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État, celui-ci formule une observation semblable à l'endroit du nouvel article 1^{er}, point 3^o (ancien article 3), qui traite des baux portant sur des parcelles.

Néanmoins, les membres de la Commission ont considéré qu'un préavis de neuf mois est toujours indiqué dans le cas de figure où le preneur reste et est laissé en possession des lieux après la dénonciation du bail, ce preneur ne méritant pas la même protection qu'un preneur dont le bail n'a pas été dénoncé.

Nouveau point 3^o (ancien article 3) – modification de l'article 6 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 3 devient le nouveau point 3^o de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 3^o a pour objet de modifier l'article 6 de la loi précitée du 18 juin 1982, qui traite des baux portant sur des parcelles.

Cet article fixe à six ans les périodes de prolongation des baux à ferme portant sur des parcelles. Pour mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de six ans, le bailleur doit donner congé au preneur avec un préavis de deux ans.

Actuellement, lorsqu'après neuf ans le bail n'a pas été dénoncé, il est prorogé d'abord pour trois ans, avec un préavis de deux ans, puis d'année en année, avec un préavis de neuf mois.

Le délai de préavis de neuf mois est maintenu dans l'hypothèse où le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des terrains loués pendant une année entière.

L'augmentation de la durée légale du bail a pour but de garantir à l'exploitant agricole une plus grande sécurité en matière de planification financière et stratégique.

Étant donné que des régimes d'aides, comme ceux ayant trait aux mesures agro-environnementales ou ceux concernant la prime à l'entretien du paysage et de l'espace naturel exigent l'engagement des bénéficiaires des aides pour une durée de cinq ans, un bail de six ans permet de rapprocher les durées respectives.

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'État s'interroge sur le maintien du délai de préavis de neuf mois dans le cas où le bail est résilié par le bailleur et où le preneur reste et est laissé en possession des lieux (voir également le commentaire du nouvel article 1^{er}, point 2^o (ancien article 2) – modification de l'article 5 de la loi précitée du 18 juin 1982).

Néanmoins, les membres de la Commission ont considéré qu'un préavis de neuf mois est toujours indiqué dans le cas de figure où le preneur reste et est laissé en possession des lieux après la dénonciation du bail, ce preneur ne méritant pas la même protection qu'un preneur dont le bail n'a pas été dénoncé.

Nouveau point 4^o (ancien article 4) – modification de l'article 7, alinéa 1^{er}, première phrase, de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 4 devient le nouveau point 4^o de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 4^o a pour objet de modifier l'article 7, alinéa 1^{er}, première phrase, de la loi précitée du 18 juin 1982 en y faisant figurer, au même titre que le conjoint, le partenaire du bailleur au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 5^o (ancien article 5) – modification de l'article 15 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 5 devient le nouveau point 5^o de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 5° prévoit le transfert du bail au partenaire survivant lorsque celui-ci a participé à l'exploitation. Il a pour objet de modifier l'article 15 de la loi précitée du 18 juin 1982 en y faisant figurer, au même titre que le conjoint, le partenaire du bailleur au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.

Cette disposition ne soulève pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 6° (ancien article 6) – modification de l'article 16, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 6 devient le nouveau point 6° de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 6° a pour objet d'adapter l'article 16, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982 à la modification de l'article 815 du Code civil par la loi du 8 avril 1993 relative à l'organisation de l'indivision et étendant l'attribution préférentielle en cas de succession aux entreprises commerciales, industrielles et artisanales.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 7° (ancien article 7) – modification de l'article 23, première phrase, de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 7 devient le nouveau point 7° de l'article 1^{er}.

Par l'adaptation de l'article 23 de la loi précitée du 18 juin 1982, le droit reconnu au preneur de céder son bail à son conjoint sans devoir obtenir l'accord du bailleur est étendu au profit du partenaire du preneur.

Cette disposition ne soulève pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 8° (ancien article 8) – modification de l'article 26, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 8 devient le nouveau point 8° de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 8° a pour objet de modifier l'article 26, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 18 juin 1982 qui traite de la révision du fermage en cours de bail.

Les échéances permettant de demander une révision du fermage sont portées de trois à cinq ans. Dans la pratique, le fermage n'est guère révisé vers le bas et se fait par conséquent, dans la plupart des cas, au détriment du preneur. L'allongement des échéances de révision du fermage permet de protéger financièrement le preneur sur une période plus longue.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 9° (ancien article 9) – modification de l'article 35, alinéa 2, de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 9 devient le nouveau point 9° de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 9° a pour objet de compléter l'article 35, alinéa 2, de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 35 de la loi précitée du 18 juin 1982 prévoit l'interdiction de toute clause restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées et quant à sa disposition des produits de la ferme.

Une seule exception est actuellement prévue à ce principe : la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance. Il est proposé de compléter cette disposition par la mention des clauses du bail relatives à l'exploitation des cultures permanentes. Sont visées par le terme « *cultures permanentes* » des cultures pérennes telles que les pépinières, les vignes et les vergers.

Il est en effet jugé légitime que le propriétaire qui donne à bail un terrain occupé par une culture destinée à fournir des récoltes pendant un certain nombre d'années consécutives impose au preneur de ne pas changer la destination de cette terre. Le but d'une telle clause est donc d'assurer que les vignobles et les vergers soient maintenus et entretenus afin que la destination du terrain donné à bail soit préservée.

Bien que le nouvel article 1^{er}, point 9° (ancien article 9), n'ait pas fait l'objet d'une observation du Conseil d'État, il est proposé, par voie d'amendement, de supprimer le terme « *exploitation des cultures*

permanentes », considéré comme ambigu par la Chambre d'Agriculture. En effet, le concept d'« exploitation » pourrait être compris en ce sens qu'il permettrait au bailleur d'imposer au preneur des contraintes quant au mode de culture. En outre, le concept de « cultures permanentes » pourrait être compris dans un sens large, au point de comprendre non seulement les cultures ligneuses pérennes (pépinières, vignes, vergers), mais également les terrains herbeux, qui ne sont pourtant pas visés. Il est proposé de remplacer l'expression « exploitation des cultures permanentes » par une référence à l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers.

Le libellé du nouvel article I^{er}, point 9° (ancien article 9), tel qu'amendé par la Commission parlementaire n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 10° (ancien article 10) – insertion d'un chapitre VIIbis et d'un article 35bis dans la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 10 devient le nouveau point 10° de l'article I^{er}.

Le nouveau point 10° a pour objet d'introduire dans la loi précitée du 18 juin 1982 un nouvel article dénommé 35bis formant à lui seul le nouveau chapitre VIIbis intitulé « De la vente du bien loué ».

Dans le projet de loi déposé, le nouvel article 35bis en projet prévoit l'obligation pour le bailleur d'informer le preneur en cas de vente du bien loué et de lui communiquer le prix de vente lorsque le prix est connu. Ce sera le cas lorsque le propriétaire l'aura fixé ou lorsqu'il aura été en pourparlers avec un ou plusieurs acquéreurs potentiels. Le preneur dispose d'un mois pour réagir et faire une offre d'achat.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où le bailleur aura décidé de recourir à une vente publique immobilière, le preneur se trouvant, en raison de la publicité dont est entourée la vente, dans une situation équipollente à celle des autres acheteurs potentiels.

Elle ne s'applique pas non plus à la vente forcée sur saisie immobilière, l'« intention » de vendre dans le chef du bailleur faisant défaut.

Même si le preneur peut demander la nullité du contrat de vente en cas d'inobservation des conditions prévues par la loi, il ne bénéficie que d'un droit à une information de la part du bailleur et d'un délai pour faire une offre. Le bailleur est libre d'accepter ou de refuser l'offre.

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'État note que le preneur ne dispose pas, quelle que soit la durée déjà écoulée de son bail, d'un droit de préemption comparable à celui dont bénéficie, conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans. Le preneur d'un bail à ferme bénéficie uniquement du droit d'être informé des projets de vente et du droit d'adresser une offre d'achat au propriétaire bailleur. Il ne dispose pas du droit d'acquérir le bien aux mêmes conditions qu'un tiers et par préférence à celui-ci.

Dans le cadre du droit de préemption relevant de l'article 15 de la loi précitée du 21 septembre 2006, le délai d'un mois dont dispose le locataire pour faire une contre-proposition est porté à deux mois, s'il a formulé une demande en obtention d'un prêt. Le Conseil d'État constate qu'une telle disposition, qui aurait toute sa raison d'être, surtout dans le cas de la vente d'une ferme entière, ne se retrouve pas dans la disposition en projet.

A l'alinéa 1^{er} du nouvel article 35bis en projet, il est question, concernant le bailleur, d'« informer » le preneur et de lui « communiquer » le prix demandé, alors qu'à l'alinéa 2, concernant le preneur, il est question de « signification » ou « notification ». Pour le Conseil d'État, il s'agit pourtant deux fois des mêmes actes. En plus, l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982 prescrit les formes qu'une notification doit revêtir ; or, la signification n'y est pas mentionnée. Au sens du Conseil d'État, il faudrait faire usage du concept de notification, dans la mesure où c'est ce concept qui est utilisé à l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982.

En disposant que le bailleur communique « le cas échéant » le prix demandé au preneur, le projet de loi laisse ouverte la question de savoir dans quels cas le prix demandé doit être communiqué et dans quels cas il ne doit pas être communiqué. Le Conseil d'État n'entrevoit pas les raisons pour lesquelles le prix demandé ne devrait pas être communiqué. Le projet de loi laisse encore ouverte la question de savoir si le propriétaire bailleur doit répéter l'information au preneur à chaque fois qu'il entend vendre le bien, au cas où les tentatives antérieures de vendre seraient restées infructueuses, ou, formulée autrement, si le preneur qui, à un moment donné du bail, a été mis en mesure de formuler une offre

d'achat, n'a plus le droit d'être informé par la suite des intentions du propriétaire bailleur de vendre le bien affermé.

Conformément à l'alinéa 2, le preneur peut « faire » une offre d'achat, mais la forme dans laquelle cette offre est faite n'est pas précisée. Étant donné que le terme « notification » n'est pas utilisé dans le contexte de l'offre du preneur, alors que ce terme est utilisé dans le contexte de l'information qui lui est adressée, il n'est pas certain que l'offre soit forcément à considérer comme une notification au sens de l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982. Pour le Conseil d'État, il serait pourtant logique que l'offre revêtît les mêmes formes que l'information, ne fût-ce que pour connaître avec précision la date à laquelle l'offre, si elle y a, est parvenue au propriétaire bailleur. Ici aussi, le Conseil d'État estime qu'une harmonisation des concepts utilisés s'impose.

Aux termes de l'alinéa 3, « l'absence de signification ou de la notification » entraîne la nullité de la vente. Le texte n'exige pas du propriétaire bailleur d'attendre l'écoulement du délai d'un mois accordé au preneur pour faire son offre, de sorte que la vente avec un tiers peut être conclue le lendemain de la notification ou de la signification de l'intention de vendre et du prix demandé au preneur. Le Conseil d'État estime que cette possibilité de complètement mettre en échec le dispositif du nouvel article 35bis enlève à ce dernier tout sens et entraîne l'incohérence du dispositif. Il insiste dès lors à ce que la vente ne puisse pas être conclue avant l'expiration du délai accordé par la loi au preneur pour présenter son offre d'achat.

En présence des questions formulées au sujet du dispositif sous revue, et tenant compte de l'incohérence de celui-ci, source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement à ce dernier.

Les membres de la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs ont tenu à rappeler que le but de la notification de l'intention de vendre est de permettre au preneur de savoir que le propriétaire bailleur est disposé à vendre le bien loué. Cette notification permettra ainsi au preneur de prendre l'initiative de manifester son intérêt d'acquérir le bien. S'il y a accord des volontés, un contrat de vente sera conclu entre le propriétaire bailleur et le preneur. Or, il ne résulte de la notification aucun droit de préemption pour le preneur. Le propriétaire bailleur n'est donc pas obligé de vendre le bien loué au preneur.

Dans un souci de sécurité juridique, et afin de prendre en compte les préoccupations exprimées par le Conseil d'État, la Commission parlementaire a proposé, par voie d'amendement, de clarifier les droits du preneur à l'article 35bis, alinéa 2. Elle a ainsi précisé que la vente du bien loué ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration du délai d'un mois accordé au preneur pour faire son offre d'achat et que la méconnaissance des droits du preneur entraîne la nullité de la vente.

En outre, la Commission a proposé d'abandonner l'obligation pour le propriétaire bailleur de communiquer, le cas échéant, le prix demandé au preneur. Ce faisant, elle a suivi l'avis du Conseil d'État qui constate que le terme « le cas échéant » constitue une source d'insécurité juridique. Il est également fait droit à l'analyse de la Chambre d'Agriculture, selon laquelle l'exigence de communiquer le prix demandé risque de provoquer une situation concurrentielle au détriment du preneur.

À l'article 35bis, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 18 juin 1982, il est par ailleurs proposé de remplacer le concept de « vente publique » par celui de « vente par adjudication publique », conformément à l'avis du Conseil d'État. En outre, le terme « informer » est remplacé par le terme « notifier » ainsi que le suggère le Conseil d'État. Dans le souci d'une meilleure lisibilité, il est encore proposé d'ajouter le terme « de vendre » après le mot « intention ».

Enfin, la suppression du terme « signification » à l'article 35bis, alinéa 2, de la loi précitée du 18 juin 1982 est proposée en vue d'une harmonisation des concepts, tel que cela est demandé par le Conseil d'État.

Étant donné que le libellé du nouvel article I^{er}, point 10^o (ancien article 10), tel qu'amendé par la Commission parlementaire répond aux critiques de la Haute Corporation, celle-ci peut lever son opposition formelle dans son avis complémentaire du 8 mai 2018.

Nouveau point 11^o (ancien article 11) – modification de l'article 36 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 11 devient le nouveau point 11^o de l'article I^{er}.

Le nouveau point 11^o a pour objet de modifier l'article 36 de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 36 déclare nulles les conventions par lesquelles le preneur renonce expressément ou tacitement, totalement ou partiellement, aux droits que lui confèrent les dispositions de la loi et que l'ar-

ticle 36 énumère. Cette énumération est complétée par le nouvel article 35bis. Toute dérogation à l'article 35bis est ainsi réputée nulle. Il convient en effet de protéger le preneur de façon à ce qu'il puisse effectivement exercer son droit de faire une offre d'achat. Sont retirés de l'énumération les articles 41 et 42, l'article 41 actuel étant remplacé par une nouvelle disposition conformément au nouvel article I^{er}, point 12° (ancien article 15), et l'article 42 étant abrogé par le nouvel article I^{er}, point 13° (ancien article 16), de la loi en projet.

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'État remarque que l'expression « *au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi* », figurant à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982, tel que cet article résulte de la modification sous revue, est ambiguë dans la mesure où il n'est pas clair si cette expression vise l'entrée en vigueur de la loi initiale du 18 juin 1982 ou bien l'entrée en vigueur de la loi modificative sous objet. Il est dès lors impossible de connaître avec certitude la date visée, ce qui est incompatible avec les exigences de la sécurité juridique. Aussi le Conseil d'État s'oppose-t-il de manière formelle au libellé que le nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11), entend conférer à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982.

Le Conseil d'État propose de compléter le libellé de l'article 36 de la loi précitée du 18 juin 1982 d'un deuxième alinéa qui devrait prendre la teneur suivante :

« *Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du ... portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines dispositions du Code civil, continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.* ».

La Commission parlementaire en prend acte et revient à cette question à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 15° (ancien article 15).¹

Ancien article 12 – renumérotation du chapitre VIII en chapitre IX de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 12 a pour objet de renuméroter le chapitre VIII en chapitre IX, suite à l'introduction d'un nouveau chapitre VIII par le nouveau point 10° (ancien article 10).

Pour des raisons d'ordre légistique, le Conseil d'État demande de supprimer cet article.

La Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs a fait sienne cette suggestion du Conseil d'État.

Ancien article 13 – modification de l'article 37 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 13 a pour objet de modifier l'article 37 de la loi précitée du 18 juin 1982 afin d'en faire ressortir que la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil a été modifiée entre-temps.

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'État demande de supprimer cet article jugé superfétatoire.

La Commission parlementaire a fait sienne la proposition du Conseil d'État.

Ancien article 14 – renumérotation du chapitre IX en chapitre X de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 14 a pour objet de renuméroter le chapitre IX en chapitre X, suite à l'introduction d'un nouveau chapitre VIII par le nouveau point 10° (ancien article 10).

Pour des raisons d'ordre légistique, le Conseil d'État demande de supprimer cet article.

Les membres de la Commission ont choisi de faire droit à l'avis du Conseil d'État.

Nouveau point 12° (ancien article 15) – modification de l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982

Suite à la suppression des anciens articles 12, 13 et 14, l'ancien article 15 devient le nouveau point 12° de l'article I^{er}.

Le nouveau point 12° a pour objet de conférer un nouveau libellé à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982 en remplaçant l'ancienne disposition transitoire qui n'a plus lieu d'être.

¹ Dans son avis complémentaire du 8 mai 2018, le Conseil d'État précise que ses observations relatives à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982 et l'opposition formelle y afférente auraient dû se retrouver à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 15° (ancien article 15), et non pas à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11) (voir document parlementaire n° 7153⁴, p. 2).

Le nouvel article 41 traite du sort des baux qui se trouvent en cours d'exécution à l'entrée en vigueur de la loi en projet. Il reprend en substance les dispositions de l'article 42 actuel qui est abrogé par le nouvel article I^{er}, point 13° (ancien article 16), de la loi en projet. Ces baux continuent à être régis par les conventions convenues à l'époque entre parties, jusqu'à l'expiration du bail ou de la période de bail en cours. S'ils ne sont pas dénoncés dans les formes à l'échéance du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est réputé conclu entre les parties, aux conditions de la loi, tel qu'il est proposé de modifier celle-ci par le projet de loi sous revue. Le délai de trois mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi actuelle est remplacé par le libellé « *deux ans, respectivement neuf mois* ».

Il est renvoyé à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11), où le Conseil d'État a attiré à juste titre l'attention sur l'ambiguïté que recèle l'expression « *au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi* ». Le libellé que le Conseil d'État a proposé dans son commentaire relatif au nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11), est ainsi retenu au premier alinéa de l'article 41 en projet, afin de préciser que l'expression « *l'entrée en vigueur de la présente loi* » se réfère au projet de loi modificative et non pas à la loi initiale du 18 juin 1982.

Par conséquent, le Conseil d'État a levé son opposition formelle formulée à l'égard de l'article 41.²

Par ailleurs, compte tenu du fait que la durée des baux, d'une part, et les délais de préavis, d'autre part, sont sensiblement allongés, les membres de la Commission ont jugé équitable de donner aux parties la possibilité de se défaire d'un contrat qui sera désormais soumis à des conditions différentes. A cette fin, ils ont proposé, par voie d'amendement, de prévoir une disposition transitoire semblable à celle qui était appliquée lors de l'entrée en vigueur de la loi initiale du 18 juin 1982. Cependant, à la différence de la solution qui avait été retenue à l'époque, il n'est plus distingué entre le bail écrit et le bail oral. Il a été choisi de permettre la résiliation du bail essentiellement selon les conditions de la loi précitée du 18 juin 1982 dans sa version actuellement applicable. Plutôt que de se référer à des dispositions que la future loi modificative tend à abroger, la disposition transitoire à vocation à reprendre les délais fixés aux articles 5 et 6 de la loi précitée du 18 juin 1982 dans sa version actuellement applicable.

La nouvelle disposition proposée par la Commission parlementaire remplace le nouvel alinéa 2 dont le projet de loi initial avait prévu de compléter l'article 41. Elle ouvre une période s'étendant à partir de l'entrée en vigueur de la loi en projet jusqu'au 31 décembre 2018. Pendant cette période, les baux à ferme, qui sont en cours et qui répondent aux critères fixés, peuvent être dénoncés unilatéralement, selon les règles également fixées par la nouvelle disposition. A défaut d'indication contraire, le Conseil d'État admet, dans son avis complémentaire du 8 mai 2018, que la faculté de dénonciation unilatérale appartient aussi bien au bailleur qu'au preneur. Comme les baux visés ont été conclus sous le régime de la loi précitée du 18 juin 1982, ils prennent fin un 1^{er} novembre, cette date étant considérée comme la fin de l'année culturelle.

Cette nouvelle disposition n'appelle pas d'autre observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 13° (ancien article 16) – abrogation des articles 42 et 43 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 16 devient le nouveau point 13° de l'article I^{er}.

Le nouveau point 13° a pour objet d'abroger les articles 42 et 43 de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 42 actuel traite du sort des baux écrits existant au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 18 juin 1982. Il est repris en substance par le nouvel article 41 faisant l'objet du nouvel article I^{er}, point 12° (ancien article 15), hormis la référence explicite aux baux « *écrits* » et les délais de dénonciation.

L'article 43 permet au Grand-Duc d'insérer les dispositions de la loi précitée du 18 juin 1982 dans le Code civil.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

² Dans son avis complémentaire du 8 mai 2018, le Conseil d'État précise que ses observations relatives à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982 et l'opposition formelle y afférente auraient dû se retrouver à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 15° (ancien article 15), et non pas à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11) (voir document parlementaire n°7153⁴, p. 2).

Nouvel article II – modification des articles 815-1, 815-6, 832-1 et 832-2 du Code civil

Le nouvel article II a pour objet de modifier les articles 815-1, 815-6, 832-1 et 832-2 du Code civil.

Nouveau point 1° (ancien article 17) – modification de l'article 815-1 du Code civil

L'ancien article 17 devient le nouveau point 1° de l'article II.

Le nouveau point 1° a pour objet de modifier l'article 815-1 du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire, héritier du défunt, au sens de la loi précitée du 9 juillet 2004, et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 2° (ancien article 18) – modification de l'article 815-6, point 2°, du Code civil

L'ancien article 18 devient le nouveau point 2° de l'article II.

Le nouvel point 2° a pour objet de modifier l'article 815-6, point 2°, du Code civil, en y mettant le partenaire héritier du défunt au même rang que le conjoint survivant.

Cette disposition n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 3° (ancien article 19) – modification de l'article 832-1, points 3° et 5°, du Code civil

L'ancien article 19 devient le nouveau point 3° de l'article II.

Le nouveau point 3° a pour objet de modifier l'article 832-1, points 3° et 5°, du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire héritier du défunt et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 4° (ancien article 20) – modification de l'article 832-2, points 1° et 4°, du Code civil

L'ancien article 20 devient le nouveau point 4° de l'article II.

Le nouveau point 4° a pour objet de modifier l'article 832-2, points 1° et 4°, du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire héritier du défunt et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

*

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi 7153 dans la teneur qui suit :

*

V. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

PROJET DE LOI

portant modification

1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et

2° de certaines dispositions du Code civil

Art. 1^{er}. La loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme est modifiée comme suit:

1° L'article 1^{er}, alinéa 4, est modifié comme suit:

„Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi les baux portant sur les biens ruraux appartenant à l'Etat et aux communes, ainsi qu'à des personnes auxquelles s'appliquent les dispositions de la loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux.“

2° A l'article 5 sont apportées les modifications suivantes:

a) A l'alinéa 1^{er}, le terme „neuf“ est à chaque occurrence remplacé par le terme „quinze“.

b) L'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

„A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de quinze ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de quinze ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de cinq ans.“

c) A l'alinéa 3, le terme „trois“ est remplacé par le terme „quinze“.

d) L'alinéa 4 est modifié comme suit:

„Le bail à ferme conclu pour quinze ans et prorogeable par périodes de quinze ans n'est pas considéré comme bail dépassant neuf ans au regard de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et des dispositions légales concernant les pouvoirs de l'usufruitier et des personnes chargées de l'administration des biens des incapables.“

3° A l'article 6 sont apportées les modifications suivantes:

a) L'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

„A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de six ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de six ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de deux ans.“

b) L'alinéa 3 est supprimé.

c) A l'alinéa 4, les termes „d'un an“ sont remplacés par les termes „de six ans“.

4° A l'article 7, alinéa 1^{er}, la première phrase est remplacée par la phrase suivante:

„Le bailleur peut, par dérogation aux articles 5 et 6, et s'il s'en est réservé expressément la faculté dans le contrat, mettre fin au bail en vue de faire exploiter les biens loués par son conjoint, son partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou ceux de son partenaire.“

5° A l'article 15, les mots „de son partenaire,“ sont insérés entre les mots „de son conjoint,“ et „de ses descendants“.

6° A l'article 16, alinéa 4, les mots „de l'article 815“ sont remplacés par les mots „des articles 815 et 815-1“.

7° A l'article 23, première phrase, les mots „ou de son partenaire“ sont insérés avant le point final et à la suite des mots „de son conjoint“.

8° A l'article 26, alinéa 1^{er}, le mot „trois“ est remplacé par le mot „cinq“.

9° L'article 35, alinéa 2, est complété comme suit:

„et les clauses relatives à l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers.“

10° A la suite du chapitre VII, il est inséré un chapitre VIIbis qui prend la teneur suivante:

„Chapitre VIIbis – De la vente du bien loué

Art. 35bis. Hors le cas d'une vente par adjudication publique, le bailleur qui a l'intention de vendre une ferme entière ou une ou plusieurs parcelles doit notifier au preneur son intention de vendre.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur. La vente ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.

Est nulle la vente consentie en méconnaissance des droits du preneur.“

11° L'article 36 est modifié comme suit:

„**Art. 36.** Sont réputées nulles toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 5, 6, 8, 9, 10, 12 à 15, 20, points 2° à 4°, 21 à 25, 27 à 34, et 35bis.“

12° L'article 41 prend la teneur suivante:

„**Art. 41.** Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du jj/mm/aaaa portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de

certaines dispositions du Code civil, continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

A partir de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa et jusqu'au 31 décembre 2018, le bail peut être dénoncé selon les modalités suivantes:

Le bail portant sur une ferme entière, en cours depuis au moins six ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de trois ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins trois ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de deux ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins neuf ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de neuf mois."

13° Les articles 42 et 43 sont abrogés.

Art. II. Le Code civil est modifié comme suit:

1° L'article 815-1 est modifié comme suit:

„**Art. 815-1.** 1° A défaut d'accord amiable, l'indivision de toute exploitation agricole constituant une unité économique viable et dont la mise en valeur effective était assurée par le défunt, par son conjoint ou par son partenaire héritier au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats peut être maintenue, dans les conditions fixées par le tribunal, à la demande des personnes visées aux alinéas qui suivent. Le tribunal statue en fonction des intérêts en présence et des possibilités d'existence que la famille peut tirer des biens indivis. Le maintien de l'indivision demeure possible lorsque l'exploitation comprend des éléments dont l'héritier, le conjoint ou le partenaire héritier était déjà propriétaire ou copropriétaire avant l'ouverture de la succession ou qu'elle est fondée pour partie sur le bénéfice d'un ou de plusieurs baux de terres répandant aux conditions à fixer par règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'Etat.

2° L'indivision peut également être maintenue à la demande des mêmes personnes et dans les conditions fixées par le tribunal en ce qui concerne la propriété des locaux d'habitation ou à usage agricole qui, à l'époque du décès, étaient effectivement utilisés pour cette habitation ou à cet usage par le défunt, son conjoint ou son partenaire héritier. Il en est de même des objets servant à l'exercice de la profession.

3° Si le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs, le maintien de l'indivision peut être demandé, soit par le conjoint survivant, soit par le partenaire survivant héritier, soit par d'autres descendants majeurs, soit par le représentant légal des mineurs.

4° A défaut de descendants mineurs, le maintien de l'indivision ne peut être demandé que par le conjoint survivant et par le partenaire survivant héritier et à la condition qu'il ait été, avant le décès, ou soit devenu du fait du décès, copropriétaire de l'exploitation agricole ou des locaux d'habitation ou à usage professionnel. S'il s'agit de locaux d'habitation, le conjoint ou le partenaire survivant héritier doit avoir résidé dans les lieux à l'époque du décès.

5° Le maintien de l'indivision ne peut être prescrit pour une durée supérieure à cinq ans. Il peut être renouvelé, dans le cas prévu à l'alinéa 3, jusqu'à la majorité du plus jeune des descendants et, dans le cas prévu à l'alinéa 4, jusqu'au décès du conjoint survivant ou du partenaire survivant héritier."

2° L'article 815-6, point 2°, est modifié comme suit:

„2° Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant, pour le partenaire survivant héritier ou pour l'héritier."

3° L'article 832-1 est modifié comme suit:

a) Le point 3° est modifié comme suit:

„3° Le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ou tout héritier copropriétaire peut demander par voie de partage, au plus tard endéans une année à partir de l'introduction de

l'action de partage, l'attribution préférentielle, à charge de soulte s'il y a lieu, de toute exploitation agricole constituant une unité économique viable, même formée pour une part de biens dont il était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès, à la mise en valeur de laquelle il participe ou a participé effectivement, la condition de participation pouvant, dans le cas de l'héritier, avoir été ou être remplie par son conjoint ou par le partenaire héritier. L'exploitation agricole en question peut encore être fondée pour partie sur le bénéfice d'un ou de plusieurs baux de terres répondant aux conditions à fixer par règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'Etat."

b) Le point 5° est modifié comme suit:

„5° Le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle de l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer, lorsque le bail continue au profit du demandeur, ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier."

4° L'article 832-2 est modifié comme suit:

a) Le point 1° est modifié comme suit:

„1° Si une exploitation agricole constituant une unité économique viable au sens de l'article 815-1, point 1°, et de l'article 832-1, point 3°, n'est pas maintenue dans l'indivision en application de l'article 815-1 et n'a pas fait l'objet d'une attribution préférentielle dans les conditions prévues à l'article 832-1, le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier ou tout héritier copropriétaire qui désire poursuivre l'exploitation à laquelle il participe ou a participé effectivement, peut exiger, nonobstant toute demande de licitation, que lui soient attribuées à titre préférentiel, à valoir sur ses droits, les bâtiments de l'exploitation, y compris le cheptel mort et vif. Les bâtiments de l'exploitation sont évalués aux deux tiers de leur valeur vénale, le cheptel mort et vif à sa valeur vénale. Le surplus de l'exploitation est partagé en nature suivant le droit commun."

b) Le point 4° est modifié comme suit:

„4° L'unité économique dont il est question à l'alinéa 1^{er} peut être formée, pour une part, de biens dont le conjoint survivant ou le partenaire survivant héritier était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès. Dans le cas de l'héritier, la condition de participation peut avoir été remplie par son conjoint, respectivement par le partenaire héritier."

Luxembourg, le 11 mai 2018

Le Rapporteur,
Gusty GRAAS

Le Président,
Gusty GRAAS

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7153/05

N° 7153⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

PROJET DE LOI

portant modification

1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et

2° de certaines dispositions du Code civil

* * *

**RAPPORT DE LA COMMISSION DE L'AGRICULTURE,
DE LA VITICULTURE, DU DEVELOPPEMENT RURAL ET
DE LA PROTECTION DES CONSOMMATEURS**

(11.5.2018)

La Commission se compose de : M. Gusty GRAAS, Président-Rapporteur ; M. Gérard ANZIA (sauf pour le volet Viticulture), M. Frank ARNDT, Mme Tess BURTON, M. Frank COLABIANCHI, M. Emile EICHER, M. Félix EISCHEN, Mme Martine HANSEN, Mme Cécile HEMMEN, M. Aly KAES, M. Henri KOX (pour le volet Viticulture), M. Edy MERTENS, Mme Octavie MODERT, M. Roy REDING, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi élargé a été déposé à la Chambre des Députés le 26 juin 2017 par le Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs.

Le texte du projet de loi est accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles et d'un texte coordonné de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Le Conseil d'État a rendu son avis en date du 7 novembre 2017.

La Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs a, lors de sa réunion du 30 mars 2018, désigné Monsieur Gusty Graas rapporteur du projet de loi. Elle a encore examiné lors de cette même réunion le projet de loi, intitulé initialement « *Projet de loi portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines dispositions du Code civil* », ainsi que l'avis du Conseil d'État.

La Commission parlementaire a adopté le 6 avril 2018 une série d'amendements au projet de loi élargé.

A cette occasion, elle a également fait sienne la proposition du Conseil d'État de changer l'intitulé du projet de loi qui se lit désormais comme suit : « *Projet de loi portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines dispositions du Code civil* ».

Le Conseil d'État a rendu son avis complémentaire en date du 8 mai 2018.

La Commission a adopté le présent rapport lors de sa réunion du 11 mai 2018.

*

II. CONSIDERATIONS GENERALES

L'objet de la présente loi consiste à réviser la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, afin d'améliorer la prévisibilité des rendements financiers des exploitants agricoles.

Même si le nombre des exploitations agricoles est en baisse avec une diminution de 3.803 unités en 1990 à 2.022 unités en 2015, il faut noter que la surface agricole a connu une hausse de quelque 5.000 ha entre 1990 et 2015. Ceci est particulièrement dû au fait que l'abaissement de la surface agricole au Luxembourg est compensé par l'acquisition et la prise à bail de terrains à l'étranger.

Cependant, depuis 1985, la superficie en hectares de la surface agricole appartenant en propriété aux exploitants ne cesse de diminuer, tandis que la surface agricole exploitée par les agriculteurs en tant que preneurs ne cesse d'augmenter.

S'agissant des terrains pris en location, la superficie des terrains appartenant à un membre de la famille (11.988 ha en 2015) est largement inférieure à celle des terrains appartenant à des tiers qui n'ont pas de relation de parenté avec l'exploitant (65.337 ha en 2015).

Le projet de loi prévoit la modification de la durée du bail à ferme, dans le but de garantir aux exploitants une meilleure prévisibilité. En effet, la planification et l'autonomie financière des agriculteurs ne sont garanties que si les terres agricoles ne peuvent être exploitées pendant une période assez longue par les preneurs, sans cependant que cette période d'engagement soit tellement importante que les propriétaires deviennent trop réticents à s'engager. Pour ces raisons, la durée de bail portant sur une ferme entière ne pourra pas être inférieure à quinze ans, contre neuf ans actuellement.

Le bail portant sur des parcelles sera désormais prorogé par périodes de six ans, contre trois ans respectivement un an actuellement. Le délai de préavis est également revu à la hausse. La révision du fermage ne pourra désormais être demandée que tous les cinq ans.

Une autre modification visant à pérenniser la cultivation des terres louées est l'introduction d'une obligation du bailleur de notifier au preneur son intention de vendre le bien loué. Le preneur disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur. La méconnaissance des droits reconnus au preneur entraîne la nullité de la vente.

Le législateur profite de la modification de la loi précitée du 18 juin 1982 pour étendre aux partenariats enregistrés les dispositions protectrices profitant actuellement au seul conjoint, en conséquence de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.

*

III. AVIS

1. Avis de la Chambre d'Agriculture

Dans son avis du 10 novembre 2017, la Chambre d'Agriculture félicite les auteurs du projet de loi de la majorité des modifications qui constituent à ses yeux une réelle plus-value pour le secteur agricole. Selon elle, le projet de loi ne résoudra pas le problème de la pénurie foncière au Luxembourg, mais contribuera néanmoins à augmenter la sécurité en termes de planification des agriculteurs luxembourgeois.

2. Avis du Conseil d'Etat

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à certaines modalités du nouvel article 35*bis* en projet qui prévoit l'obligation pour le bailleur d'informer le preneur en cas de vente du bien loué.

De plus, la Haute Corporation soulève l'ambiguïté des termes « *au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi* » figurant à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982, tel que cet article résulte de la modification sous revue.

A la suite de cet avis, la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs a adopté le 6 avril 2018 une série d'amendements qui ont été avisés par le Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 8 mai 2018.

Dans son avis complémentaire du 8 mai 2018, le Conseil d'Etat a été en mesure de lever ses oppositions formelles formulées dans son avis du 7 novembre 2017.

Pour le détail, il est renvoyé au point IV. Commentaire des articles ci-après.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

De manière générale, la Commission parlementaire a décidé de reprendre les observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État dans son avis du 7 novembre 2017.

Intitulé

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État propose, dans son avis du 7 novembre 2017, de remplacer les points par des exposants à l'énumération des actes que le projet de loi entend modifier.

Les membres de la Commission ont fait leur la proposition du Conseil d'État.

Nouvel article 1^{er} – modification de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme

Dans ses observations d'ordre légistique, le Conseil d'État constate que le projet de loi sous rubrique a pour objet exclusif d'opérer des modifications à plusieurs actes. Il recommande dès lors de prévoir, pour chacun des actes à modifier, un article numéroté en chiffres romains et de spécifier ensuite toutes les modifications se rapportant à un même acte en les numérotant en chiffres arabes suivis d'un exposant.

La Commission parlementaire fait droit à l'avis du Conseil d'État en omettant la subdivision en chapitres au profit d'une subdivision en articles numérotés en chiffres romains.

Le nouvel article 1^{er} a pour objet de modifier la loi précitée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme.

Nouveau point 1^o (ancien article 1^{er}) – modification de l'article 1^{er}, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982

Suite aux observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État, l'ancien article 1^{er} devient le nouveau point 1^o de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 1^o a pour objet de modifier l'article 1^{er}, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982 en y remplaçant la référence à la « loi du 21 avril 1970 modifiant le chapitre VII de la loi du 7 juillet 1880 sur le régime des aliénés » par celle à la « loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux ».

La loi précitée du 21 avril 1970 avait été abrogée par la loi du 25 mai 1988 relative au placement des personnes atteintes de troubles mentaux dans des établissements ou services psychiatriques fermés, abrogée à son tour par la loi précitée du 10 décembre 2009.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 2^o (ancien article 2) – modification de l'article 5 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 2 devient le nouveau point 2^o de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 2^o a pour objet de modifier l'article 5 de la loi précitée du 18 juin 1982 qui traite des baux portant sur une ferme entière.

La durée minimale du bail est portée de neuf à quinze ans. Les mesures prévues à cet article sont d'ordre public, de sorte que les parties ne peuvent pas fixer une durée inférieure à quinze ans. Au cas où les parties ont prévu une durée de bail moins longue, celle-ci est automatiquement portée à la durée légale minimale. Le congé que doit donner le bailleur n'est plus de trois, mais de cinq ans.

Il convient de protéger particulièrement le preneur d'un bail portant sur une ferme entière en lui permettant de planifier sur une période plus longue qu'en cas d'un bail à ferme portant sur des parcelles. Contrairement à l'exploitant qui est propriétaire d'une exploitation agricole et qui ne prend à bail qu'une partie des biens qu'il exploite, le preneur d'un bail portant sur une ferme entière dépend, en principe, de ce seul contrat de bail et supporte donc un risque économique beaucoup plus grand. Si le contrat de bail portant sur une ferme entière prend fin, l'activité du preneur se termine *ipso facto*.

Lorsque, malgré le congé qui lui a été donné, le preneur reste et est laissé en possession des biens loués pendant une année entière, il se forme automatiquement un nouveau bail d'une durée de quinze ans. Actuellement, cette durée est de trois ans. Le délai de préavis ne change pas et est maintenu à neuf mois.

Dans son avis du 10 novembre 2017, la Chambre d'Agriculture juge approprié d'augmenter le délai de préavis également dans le cas où le bail est résilié par le bailleur et où le preneur reste et est laissé en possession des lieux. Pour être complet, il faudrait ainsi porter de « *neuf mois* » à « *cinq ans* » le délai de préavis à respecter pour la dénonciation d'un bail qui s'est poursuivi malgré le congé donné au preneur.

Alors que ce point n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État, celui-ci formule une observation semblable à l'endroit du nouvel article 1^{er}, point 3^o (ancien article 3), qui traite des baux portant sur des parcelles.

Néanmoins, les membres de la Commission ont considéré qu'un préavis de neuf mois est toujours indiqué dans le cas de figure où le preneur reste et est laissé en possession des lieux après la dénonciation du bail, ce preneur ne méritant pas la même protection qu'un preneur dont le bail n'a pas été dénoncé.

Nouveau point 3^o (ancien article 3) – modification de l'article 6 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 3 devient le nouveau point 3^o de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 3^o a pour objet de modifier l'article 6 de la loi précitée du 18 juin 1982, qui traite des baux portant sur des parcelles.

Cet article fixe à six ans les périodes de prolongation des baux à ferme portant sur des parcelles. Pour mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de six ans, le bailleur doit donner congé au preneur avec un préavis de deux ans.

Actuellement, lorsqu'après neuf ans le bail n'a pas été dénoncé, il est prorogé d'abord pour trois ans, avec un préavis de deux ans, puis d'année en année, avec un préavis de neuf mois.

Le délai de préavis de neuf mois est maintenu dans l'hypothèse où le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des terrains loués pendant une année entière.

L'augmentation de la durée légale du bail a pour but de garantir à l'exploitant agricole une plus grande sécurité en matière de planification financière et stratégique.

Étant donné que des régimes d'aides, comme ceux ayant trait aux mesures agro-environnementales ou ceux concernant la prime à l'entretien du paysage et de l'espace naturel exigent l'engagement des bénéficiaires des aides pour une durée de cinq ans, un bail de six ans permet de rapprocher les durées respectives.

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'État s'interroge sur le maintien du délai de préavis de neuf mois dans le cas où le bail est résilié par le bailleur et où le preneur reste et est laissé en possession des lieux (voir également le commentaire du nouvel article 1^{er}, point 2^o (ancien article 2) – modification de l'article 5 de la loi précitée du 18 juin 1982).

Néanmoins, les membres de la Commission ont considéré qu'un préavis de neuf mois est toujours indiqué dans le cas de figure où le preneur reste et est laissé en possession des lieux après la dénonciation du bail, ce preneur ne méritant pas la même protection qu'un preneur dont le bail n'a pas été dénoncé.

Nouveau point 4^o (ancien article 4) – modification de l'article 7, alinéa 1^{er}, première phrase, de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 4 devient le nouveau point 4^o de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 4^o a pour objet de modifier l'article 7, alinéa 1^{er}, première phrase, de la loi précitée du 18 juin 1982 en y faisant figurer, au même titre que le conjoint, le partenaire du bailleur au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 5^o (ancien article 5) – modification de l'article 15 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 5 devient le nouveau point 5^o de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 5° prévoit le transfert du bail au partenaire survivant lorsque celui-ci a participé à l'exploitation. Il a pour objet de modifier l'article 15 de la loi précitée du 18 juin 1982 en y faisant figurer, au même titre que le conjoint, le partenaire du bailleur au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.

Cette disposition ne soulève pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 6° (ancien article 6) – modification de l'article 16, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 6 devient le nouveau point 6° de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 6° a pour objet d'adapter l'article 16, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982 à la modification de l'article 815 du Code civil par la loi du 8 avril 1993 relative à l'organisation de l'indivision et étendant l'attribution préférentielle en cas de succession aux entreprises commerciales, industrielles et artisanales.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 7° (ancien article 7) – modification de l'article 23, première phrase, de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 7 devient le nouveau point 7° de l'article 1^{er}.

Par l'adaptation de l'article 23 de la loi précitée du 18 juin 1982, le droit reconnu au preneur de céder son bail à son conjoint sans devoir obtenir l'accord du bailleur est étendu au profit du partenaire du preneur.

Cette disposition ne soulève pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 8° (ancien article 8) – modification de l'article 26, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 8 devient le nouveau point 8° de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 8° a pour objet de modifier l'article 26, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 18 juin 1982 qui traite de la révision du fermage en cours de bail.

Les échéances permettant de demander une révision du fermage sont portées de trois à cinq ans. Dans la pratique, le fermage n'est guère révisé vers le bas et se fait par conséquent, dans la plupart des cas, au détriment du preneur. L'allongement des échéances de révision du fermage permet de protéger financièrement le preneur sur une période plus longue.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 9° (ancien article 9) – modification de l'article 35, alinéa 2, de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 9 devient le nouveau point 9° de l'article 1^{er}.

Le nouveau point 9° a pour objet de compléter l'article 35, alinéa 2, de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 35 de la loi précitée du 18 juin 1982 prévoit l'interdiction de toute clause restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées et quant à sa disposition des produits de la ferme.

Une seule exception est actuellement prévue à ce principe : la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance. Il est proposé de compléter cette disposition par la mention des clauses du bail relatives à l'exploitation des cultures permanentes. Sont visées par le terme « *cultures permanentes* » des cultures pérennes telles que les pépinières, les vignes et les vergers.

Il est en effet jugé légitime que le propriétaire qui donne à bail un terrain occupé par une culture destinée à fournir des récoltes pendant un certain nombre d'années consécutives impose au preneur de ne pas changer la destination de cette terre. Le but d'une telle clause est donc d'assurer que les vignobles et les vergers soient maintenus et entretenus afin que la destination du terrain donné à bail soit préservée.

Bien que le nouvel article 1^{er}, point 9° (ancien article 9), n'ait pas fait l'objet d'une observation du Conseil d'État, il est proposé, par voie d'amendement, de supprimer le terme « *exploitation des cultures*

permanentes », considéré comme ambigu par la Chambre d'Agriculture. En effet, le concept d'« exploitation » pourrait être compris en ce sens qu'il permettrait au bailleur d'imposer au preneur des contraintes quant au mode de culture. En outre, le concept de « cultures permanentes » pourrait être compris dans un sens large, au point de comprendre non seulement les cultures ligneuses pérennes (pépinières, vignes, vergers), mais également les terrains herbeux, qui ne sont pourtant pas visés. Il est proposé de remplacer l'expression « exploitation des cultures permanentes » par une référence à l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers.

Le libellé du nouvel article I^{er}, point 9° (ancien article 9), tel qu'amendé par la Commission parlementaire n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 10° (ancien article 10) – insertion d'un chapitre VIIbis et d'un article 35bis dans la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 10 devient le nouveau point 10° de l'article I^{er}.

Le nouveau point 10° a pour objet d'introduire dans la loi précitée du 18 juin 1982 un nouvel article dénommé 35bis formant à lui seul le nouveau chapitre VIIbis intitulé « De la vente du bien loué ».

Dans le projet de loi déposé, le nouvel article 35bis en projet prévoit l'obligation pour le bailleur d'informer le preneur en cas de vente du bien loué et de lui communiquer le prix de vente lorsque le prix est connu. Ce sera le cas lorsque le propriétaire l'aura fixé ou lorsqu'il aura été en pourparlers avec un ou plusieurs acquéreurs potentiels. Le preneur dispose d'un mois pour réagir et faire une offre d'achat.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où le bailleur aura décidé de recourir à une vente publique immobilière, le preneur se trouvant, en raison de la publicité dont est entourée la vente, dans une situation équipollente à celle des autres acheteurs potentiels.

Elle ne s'applique pas non plus à la vente forcée sur saisie immobilière, l'« intention » de vendre dans le chef du bailleur faisant défaut.

Même si le preneur peut demander la nullité du contrat de vente en cas d'inobservation des conditions prévues par la loi, il ne bénéficie que d'un droit à une information de la part du bailleur et d'un délai pour faire une offre. Le bailleur est libre d'accepter ou de refuser l'offre.

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'État note que le preneur ne dispose pas, quelle que soit la durée déjà écoulée de son bail, d'un droit de préemption comparable à celui dont bénéficie, conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans. Le preneur d'un bail à ferme bénéficie uniquement du droit d'être informé des projets de vente et du droit d'adresser une offre d'achat au propriétaire bailleur. Il ne dispose pas du droit d'acquérir le bien aux mêmes conditions qu'un tiers et par préférence à celui-ci.

Dans le cadre du droit de préemption relevant de l'article 15 de la loi précitée du 21 septembre 2006, le délai d'un mois dont dispose le locataire pour faire une contre-proposition est porté à deux mois, s'il a formulé une demande en obtention d'un prêt. Le Conseil d'État constate qu'une telle disposition, qui aurait toute sa raison d'être, surtout dans le cas de la vente d'une ferme entière, ne se retrouve pas dans la disposition en projet.

A l'alinéa 1^{er} du nouvel article 35bis en projet, il est question, concernant le bailleur, d'« informer » le preneur et de lui « communiquer » le prix demandé, alors qu'à l'alinéa 2, concernant le preneur, il est question de « signification » ou « notification ». Pour le Conseil d'État, il s'agit pourtant deux fois des mêmes actes. En plus, l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982 prescrit les formes qu'une notification doit revêtir ; or, la signification n'y est pas mentionnée. Au sens du Conseil d'État, il faudrait faire usage du concept de notification, dans la mesure où c'est ce concept qui est utilisé à l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982.

En disposant que le bailleur communique « le cas échéant » le prix demandé au preneur, le projet de loi laisse ouverte la question de savoir dans quels cas le prix demandé doit être communiqué et dans quels cas il ne doit pas être communiqué. Le Conseil d'État n'entrevoit pas les raisons pour lesquelles le prix demandé ne devrait pas être communiqué. Le projet de loi laisse encore ouverte la question de savoir si le propriétaire bailleur doit répéter l'information au preneur à chaque fois qu'il entend vendre le bien, au cas où les tentatives antérieures de vendre seraient restées infructueuses, ou, formulée autrement, si le preneur qui, à un moment donné du bail, a été mis en mesure de formuler une offre

d'achat, n'a plus le droit d'être informé par la suite des intentions du propriétaire bailleur de vendre le bien affermé.

Conformément à l'alinéa 2, le preneur peut « faire » une offre d'achat, mais la forme dans laquelle cette offre est faite n'est pas précisée. Étant donné que le terme « notification » n'est pas utilisé dans le contexte de l'offre du preneur, alors que ce terme est utilisé dans le contexte de l'information qui lui est adressée, il n'est pas certain que l'offre soit forcément à considérer comme une notification au sens de l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982. Pour le Conseil d'État, il serait pourtant logique que l'offre revêtît les mêmes formes que l'information, ne fût-ce que pour connaître avec précision la date à laquelle l'offre, si elle y a, est parvenue au propriétaire bailleur. Ici aussi, le Conseil d'État estime qu'une harmonisation des concepts utilisés s'impose.

Aux termes de l'alinéa 3, « l'absence de signification ou de la notification » entraîne la nullité de la vente. Le texte n'exige pas du propriétaire bailleur d'attendre l'écoulement du délai d'un mois accordé au preneur pour faire son offre, de sorte que la vente avec un tiers peut être conclue le lendemain de la notification ou de la signification de l'intention de vendre et du prix demandé au preneur. Le Conseil d'État estime que cette possibilité de complètement mettre en échec le dispositif du nouvel article 35bis enlève à ce dernier tout sens et entraîne l'incohérence du dispositif. Il insiste dès lors à ce que la vente ne puisse pas être conclue avant l'expiration du délai accordé par la loi au preneur pour présenter son offre d'achat.

En présence des questions formulées au sujet du dispositif sous revue, et tenant compte de l'incohérence de celui-ci, source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement à ce dernier.

Les membres de la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs ont tenu à rappeler que le but de la notification de l'intention de vendre est de permettre au preneur de savoir que le propriétaire bailleur est disposé à vendre le bien loué. Cette notification permettra ainsi au preneur de prendre l'initiative de manifester son intérêt d'acquérir le bien. S'il y a accord des volontés, un contrat de vente sera conclu entre le propriétaire bailleur et le preneur. Or, il ne résulte de la notification aucun droit de préemption pour le preneur. Le propriétaire bailleur n'est donc pas obligé de vendre le bien loué au preneur.

Dans un souci de sécurité juridique, et afin de prendre en compte les préoccupations exprimées par le Conseil d'État, la Commission parlementaire a proposé, par voie d'amendement, de clarifier les droits du preneur à l'article 35bis, alinéa 2. Elle a ainsi précisé que la vente du bien loué ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration du délai d'un mois accordé au preneur pour faire son offre d'achat et que la méconnaissance des droits du preneur entraîne la nullité de la vente.

En outre, la Commission a proposé d'abandonner l'obligation pour le propriétaire bailleur de communiquer, le cas échéant, le prix demandé au preneur. Ce faisant, elle a suivi l'avis du Conseil d'État qui constate que le terme « le cas échéant » constitue une source d'insécurité juridique. Il est également fait droit à l'analyse de la Chambre d'Agriculture, selon laquelle l'exigence de communiquer le prix demandé risque de provoquer une situation concurrentielle au détriment du preneur.

À l'article 35bis, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 18 juin 1982, il est par ailleurs proposé de remplacer le concept de « vente publique » par celui de « vente par adjudication publique », conformément à l'avis du Conseil d'État. En outre, le terme « informer » est remplacé par le terme « notifier » ainsi que le suggère le Conseil d'État. Dans le souci d'une meilleure lisibilité, il est encore proposé d'ajouter le terme « de vendre » après le mot « intention ».

Enfin, la suppression du terme « signification » à l'article 35bis, alinéa 2, de la loi précitée du 18 juin 1982 est proposée en vue d'une harmonisation des concepts, tel que cela est demandé par le Conseil d'État.

Étant donné que le libellé du nouvel article I^{er}, point 10° (ancien article 10), tel qu'amendé par la Commission parlementaire répond aux critiques de la Haute Corporation, celle-ci peut lever son opposition formelle dans son avis complémentaire du 8 mai 2018.

Nouveau point 11° (ancien article 11) – modification de l'article 36 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 11 devient le nouveau point 11° de l'article I^{er}.

Le nouveau point 11° a pour objet de modifier l'article 36 de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 36 déclare nulles les conventions par lesquelles le preneur renonce expressément ou tacitement, totalement ou partiellement, aux droits que lui confèrent les dispositions de la loi et que l'ar-

ticle 36 énumère. Cette énumération est complétée par le nouvel article 35bis. Toute dérogation à l'article 35bis est ainsi réputée nulle. Il convient en effet de protéger le preneur de façon à ce qu'il puisse effectivement exercer son droit de faire une offre d'achat. Sont retirés de l'énumération les articles 41 et 42, l'article 41 actuel étant remplacé par une nouvelle disposition conformément au nouvel article I^{er}, point 12° (ancien article 15), et l'article 42 étant abrogé par le nouvel article I^{er}, point 13° (ancien article 16), de la loi en projet.

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'État remarque que l'expression « *au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi* », figurant à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982, tel que cet article résulte de la modification sous revue, est ambiguë dans la mesure où il n'est pas clair si cette expression vise l'entrée en vigueur de la loi initiale du 18 juin 1982 ou bien l'entrée en vigueur de la loi modificative sous objet. Il est dès lors impossible de connaître avec certitude la date visée, ce qui est incompatible avec les exigences de la sécurité juridique. Aussi le Conseil d'État s'oppose-t-il de manière formelle au libellé que le nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11), entend conférer à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982.

Le Conseil d'État propose de compléter le libellé de l'article 36 de la loi précitée du 18 juin 1982 d'un deuxième alinéa qui devrait prendre la teneur suivante :

« *Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du ... portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines dispositions du Code civil, continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.* ».

La Commission parlementaire en prend acte et revient à cette question à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 15° (ancien article 15).¹

Ancien article 12 – renumérotation du chapitre VIII en chapitre IX de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 12 a pour objet de renuméroter le chapitre VIII en chapitre IX, suite à l'introduction d'un nouveau chapitre VIII par le nouveau point 10° (ancien article 10).

Pour des raisons d'ordre légistique, le Conseil d'État demande de supprimer cet article.

La Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs a fait sienne cette suggestion du Conseil d'État.

Ancien article 13 – modification de l'article 37 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 13 a pour objet de modifier l'article 37 de la loi précitée du 18 juin 1982 afin d'en faire ressortir que la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil a été modifiée entre-temps.

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'État demande de supprimer cet article jugé superfétatoire.

La Commission parlementaire a fait sienne la proposition du Conseil d'État.

Ancien article 14 – renumérotation du chapitre IX en chapitre X de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 14 a pour objet de renuméroter le chapitre IX en chapitre X, suite à l'introduction d'un nouveau chapitre VIII par le nouveau point 10° (ancien article 10).

Pour des raisons d'ordre légistique, le Conseil d'État demande de supprimer cet article.

Les membres de la Commission ont choisi de faire droit à l'avis du Conseil d'État.

Nouveau point 12° (ancien article 15) – modification de l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982

Suite à la suppression des anciens articles 12, 13 et 14, l'ancien article 15 devient le nouveau point 12° de l'article I^{er}.

Le nouveau point 12° a pour objet de conférer un nouveau libellé à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982 en remplaçant l'ancienne disposition transitoire qui n'a plus lieu d'être.

¹ Dans son avis complémentaire du 8 mai 2018, le Conseil d'État précise que ses observations relatives à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982 et l'opposition formelle y afférente auraient dû se retrouver à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 15° (ancien article 15), et non pas à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11) (voir document parlementaire n° 7153⁴, p. 2).

Le nouvel article 41 traite du sort des baux qui se trouvent en cours d'exécution à l'entrée en vigueur de la loi en projet. Il reprend en substance les dispositions de l'article 42 actuel qui est abrogé par le nouvel article I^{er}, point 13° (ancien article 16), de la loi en projet. Ces baux continuent à être régis par les conventions convenues à l'époque entre parties, jusqu'à l'expiration du bail ou de la période de bail en cours. S'ils ne sont pas dénoncés dans les formes à l'échéance du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est réputé conclu entre les parties, aux conditions de la loi, tel qu'il est proposé de modifier celle-ci par le projet de loi sous revue. Le délai de trois mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi actuelle est remplacé par le libellé « *deux ans, respectivement neuf mois* ».

Il est renvoyé à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11), où le Conseil d'État a attiré à juste titre l'attention sur l'ambiguïté que recèle l'expression « *au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi* ». Le libellé que le Conseil d'État a proposé dans son commentaire relatif au nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11), est ainsi retenu au premier alinéa de l'article 41 en projet, afin de préciser que l'expression « *l'entrée en vigueur de la présente loi* » se réfère au projet de loi modificative et non pas à la loi initiale du 18 juin 1982.

Par conséquent, le Conseil d'État a levé son opposition formelle formulée à l'égard de l'article 41.²

Par ailleurs, compte tenu du fait que la durée des baux, d'une part, et les délais de préavis, d'autre part, sont sensiblement allongés, les membres de la Commission ont jugé équitable de donner aux parties la possibilité de se défaire d'un contrat qui sera désormais soumis à des conditions différentes. A cette fin, ils ont proposé, par voie d'amendement, de prévoir une disposition transitoire semblable à celle qui était appliquée lors de l'entrée en vigueur de la loi initiale du 18 juin 1982. Cependant, à la différence de la solution qui avait été retenue à l'époque, il n'est plus distingué entre le bail écrit et le bail oral. Il a été choisi de permettre la résiliation du bail essentiellement selon les conditions de la loi précitée du 18 juin 1982 dans sa version actuellement applicable. Plutôt que de se référer à des dispositions que la future loi modificative tend à abroger, la disposition transitoire à vocation à reprendre les délais fixés aux articles 5 et 6 de la loi précitée du 18 juin 1982 dans sa version actuellement applicable.

La nouvelle disposition proposée par la Commission parlementaire remplace le nouvel alinéa 2 dont le projet de loi initial avait prévu de compléter l'article 41. Elle ouvre une période s'étendant à partir de l'entrée en vigueur de la loi en projet jusqu'au 31 décembre 2018. Pendant cette période, les baux à ferme, qui sont en cours et qui répondent aux critères fixés, peuvent être dénoncés unilatéralement, selon les règles également fixées par la nouvelle disposition. A défaut d'indication contraire, le Conseil d'État admet, dans son avis complémentaire du 8 mai 2018, que la faculté de dénonciation unilatérale appartient aussi bien au bailleur qu'au preneur. Comme les baux visés ont été conclus sous le régime de la loi précitée du 18 juin 1982, ils prennent fin un 1^{er} novembre, cette date étant considérée comme la fin de l'année culturelle.

Cette nouvelle disposition n'appelle pas d'autre observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 13° (ancien article 16) – abrogation des articles 42 et 43 de la loi précitée du 18 juin 1982

L'ancien article 16 devient le nouveau point 13° de l'article I^{er}.

Le nouveau point 13° a pour objet d'abroger les articles 42 et 43 de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 42 actuel traite du sort des baux écrits existant au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 18 juin 1982. Il est repris en substance par le nouvel article 41 faisant l'objet du nouvel article I^{er}, point 12° (ancien article 15), hormis la référence explicite aux baux « *écrits* » et les délais de dénonciation.

L'article 43 permet au Grand-Duc d'insérer les dispositions de la loi précitée du 18 juin 1982 dans le Code civil.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

² Dans son avis complémentaire du 8 mai 2018, le Conseil d'État précise que ses observations relatives à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982 et l'opposition formelle y afférente auraient dû se retrouver à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 15° (ancien article 15), et non pas à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11) (voir document parlementaire n°7153⁴, p. 2).

Nouvel article II – modification des articles 815-1, 815-6, 832-1 et 832-2 du Code civil

Le nouvel article II a pour objet de modifier les articles 815-1, 815-6, 832-1 et 832-2 du Code civil.

Nouveau point 1° (ancien article 17) – modification de l'article 815-1 du Code civil

L'ancien article 17 devient le nouveau point 1° de l'article II.

Le nouveau point 1° a pour objet de modifier l'article 815-1 du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire, héritier du défunt, au sens de la loi précitée du 9 juillet 2004, et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 2° (ancien article 18) – modification de l'article 815-6, point 2°, du Code civil

L'ancien article 18 devient le nouveau point 2° de l'article II.

Le nouvel point 2° a pour objet de modifier l'article 815-6, point 2°, du Code civil, en y mettant le partenaire héritier du défunt au même rang que le conjoint survivant.

Cette disposition n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 3° (ancien article 19) – modification de l'article 832-1, points 3° et 5°, du Code civil

L'ancien article 19 devient le nouveau point 3° de l'article II.

Le nouveau point 3° a pour objet de modifier l'article 832-1, points 3° et 5°, du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire héritier du défunt et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

Nouveau point 4° (ancien article 20) – modification de l'article 832-2, points 1° et 4°, du Code civil

L'ancien article 20 devient le nouveau point 4° de l'article II.

Le nouveau point 4° a pour objet de modifier l'article 832-2, points 1° et 4°, du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire héritier du défunt et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

Cette disposition ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'État.

*

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi 7153 dans la teneur qui suit :

*

V. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

PROJET DE LOI

portant modification

1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et

2° de certaines dispositions du Code civil

Art. 1^{er}. La loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme est modifiée comme suit:

1° L'article 1^{er}, alinéa 4, est modifié comme suit:

„Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi les baux portant sur les biens ruraux appartenant à l'Etat et aux communes, ainsi qu'à des personnes auxquelles s'appliquent les dispositions de la loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux.“

2° A l'article 5 sont apportées les modifications suivantes:

a) A l'alinéa 1^{er}, le terme „neuf“ est à chaque occurrence remplacé par le terme „quinze“.

b) L'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

„A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de quinze ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de quinze ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de cinq ans.“

c) A l'alinéa 3, le terme „trois“ est remplacé par le terme „quinze“.

d) L'alinéa 4 est modifié comme suit:

„Le bail à ferme conclu pour quinze ans et prorogeable par périodes de quinze ans n'est pas considéré comme bail dépassant neuf ans au regard de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et des dispositions légales concernant les pouvoirs de l'usufruitier et des personnes chargées de l'administration des biens des incapables.“

3° A l'article 6 sont apportées les modifications suivantes:

a) L'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

„A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de six ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de six ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de deux ans.“

b) L'alinéa 3 est supprimé.

c) A l'alinéa 4, les termes „d'un an“ sont remplacés par les termes „de six ans“.

4° A l'article 7, alinéa 1^{er}, la première phrase est remplacée par la phrase suivante:

„Le bailleur peut, par dérogation aux articles 5 et 6, et s'il s'en est réservé expressément la faculté dans le contrat, mettre fin au bail en vue de faire exploiter les biens loués par son conjoint, son partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou ceux de son partenaire.“

5° A l'article 15, les mots „de son partenaire,“ sont insérés entre les mots „de son conjoint,“ et „de ses descendants“.

6° A l'article 16, alinéa 4, les mots „de l'article 815“ sont remplacés par les mots „des articles 815 et 815-1“.

7° A l'article 23, première phrase, les mots „ou de son partenaire“ sont insérés avant le point final et à la suite des mots „de son conjoint“.

8° A l'article 26, alinéa 1^{er}, le mot „trois“ est remplacé par le mot „cinq“.

9° L'article 35, alinéa 2, est complété comme suit:

„et les clauses relatives à l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers.“

10° A la suite du chapitre VII, il est inséré un chapitre VIIbis qui prend la teneur suivante:

„Chapitre VIIbis – De la vente du bien loué

Art. 35bis. Hors le cas d'une vente par adjudication publique, le bailleur qui a l'intention de vendre une ferme entière ou une ou plusieurs parcelles doit notifier au preneur son intention de vendre.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur. La vente ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.

Est nulle la vente consentie en méconnaissance des droits du preneur.“

11° L'article 36 est modifié comme suit:

„**Art. 36.** Sont réputées nulles toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 5, 6, 8, 9, 10, 12 à 15, 20, points 2° à 4°, 21 à 25, 27 à 34, et 35bis.“

12° L'article 41 prend la teneur suivante:

„**Art. 41.** Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du jj/mm/aaaa portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de

certaines dispositions du Code civil, continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

A partir de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa et jusqu'au 31 décembre 2018, le bail peut être dénoncé selon les modalités suivantes:

Le bail portant sur une ferme entière, en cours depuis au moins six ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de trois ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins trois ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de deux ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins neuf ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de neuf mois."

13° Les articles 42 et 43 sont abrogés.

Art. II. Le Code civil est modifié comme suit:

1° L'article 815-1 est modifié comme suit:

„**Art. 815-1.** 1° A défaut d'accord amiable, l'indivision de toute exploitation agricole constituant une unité économique viable et dont la mise en valeur effective était assurée par le défunt, par son conjoint ou par son partenaire héritier au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats peut être maintenue, dans les conditions fixées par le tribunal, à la demande des personnes visées aux alinéas qui suivent. Le tribunal statue en fonction des intérêts en présence et des possibilités d'existence que la famille peut tirer des biens indivis. Le maintien de l'indivision demeure possible lorsque l'exploitation comprend des éléments dont l'héritier, le conjoint ou le partenaire héritier était déjà propriétaire ou copropriétaire avant l'ouverture de la succession ou qu'elle est fondée pour partie sur le bénéfice d'un ou de plusieurs baux de terres répandant aux conditions à fixer par règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'Etat.

2° L'indivision peut également être maintenue à la demande des mêmes personnes et dans les conditions fixées par le tribunal en ce qui concerne la propriété des locaux d'habitation ou à usage agricole qui, à l'époque du décès, étaient effectivement utilisés pour cette habitation ou à cet usage par le défunt, son conjoint ou son partenaire héritier. Il en est de même des objets servant à l'exercice de la profession.

3° Si le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs, le maintien de l'indivision peut être demandé, soit par le conjoint survivant, soit par le partenaire survivant héritier, soit par d'autres descendants majeurs, soit par le représentant légal des mineurs.

4° A défaut de descendants mineurs, le maintien de l'indivision ne peut être demandé que par le conjoint survivant et par le partenaire survivant héritier et à la condition qu'il ait été, avant le décès, ou soit devenu du fait du décès, copropriétaire de l'exploitation agricole ou des locaux d'habitation ou à usage professionnel. S'il s'agit de locaux d'habitation, le conjoint ou le partenaire survivant héritier doit avoir résidé dans les lieux à l'époque du décès.

5° Le maintien de l'indivision ne peut être prescrit pour une durée supérieure à cinq ans. Il peut être renouvelé, dans le cas prévu à l'alinéa 3, jusqu'à la majorité du plus jeune des descendants et, dans le cas prévu à l'alinéa 4, jusqu'au décès du conjoint survivant ou du partenaire survivant héritier."

2° L'article 815-6, point 2°, est modifié comme suit:

„2° Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant, pour le partenaire survivant héritier ou pour l'héritier."

3° L'article 832-1 est modifié comme suit:

a) Le point 3° est modifié comme suit:

„3° Le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ou tout héritier copropriétaire peut demander par voie de partage, au plus tard endéans une année à partir de l'introduction de

l'action de partage, l'attribution préférentielle, à charge de soulte s'il y a lieu, de toute exploitation agricole constituant une unité économique viable, même formée pour une part de biens dont il était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès, à la mise en valeur de laquelle il participe ou a participé effectivement, la condition de participation pouvant, dans le cas de l'héritier, avoir été ou être remplie par son conjoint ou par le partenaire héritier. L'exploitation agricole en question peut encore être fondée pour partie sur le bénéfice d'un ou de plusieurs baux de terres répondant aux conditions à fixer par règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'Etat."

b) Le point 5° est modifié comme suit:

„5° Le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle de l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer, lorsque le bail continue au profit du demandeur, ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier."

4° L'article 832-2 est modifié comme suit:

a) Le point 1° est modifié comme suit:

„1° Si une exploitation agricole constituant une unité économique viable au sens de l'article 815-1, point 1°, et de l'article 832-1, point 3°, n'est pas maintenue dans l'indivision en application de l'article 815-1 et n'a pas fait l'objet d'une attribution préférentielle dans les conditions prévues à l'article 832-1, le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier ou tout héritier copropriétaire qui désire poursuivre l'exploitation à laquelle il participe ou a participé effectivement, peut exiger, nonobstant toute demande de licitation, que lui soient attribuées à titre préférentiel, à valoir sur ses droits, les bâtiments de l'exploitation, y compris le cheptel mort et vif. Les bâtiments de l'exploitation sont évalués aux deux tiers de leur valeur vénale, le cheptel mort et vif à sa valeur vénale. Le surplus de l'exploitation est partagé en nature suivant le droit commun."

b) Le point 4° est modifié comme suit:

„4° L'unité économique dont il est question à l'alinéa 1^{er} peut être formée, pour une part, de biens dont le conjoint survivant ou le partenaire survivant héritier était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès. Dans le cas de l'héritier, la condition de participation peut avoir été remplie par son conjoint, respectivement par le partenaire héritier."

Luxembourg, le 11 mai 2018

Le Rapporteur,
Gusty GRAAS

Le Président,
Gusty GRAAS

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7153

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 06/06/2018 17:51:19	Président: M. Di Bartolomeo Mars
Scrutin: 3	Secrétaire A: M. Frieseisen Claude
Vote: PL 7153 Bail à ferme	Secrétaire B: Mme Barra Isabelle
Description: Projet de loi 7153	

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	48	0	0	48
Procuration:	10	0	0	10
Total:	58	0	0	58

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
CSV					
Mme Adehm Diane	Oui		Mme Andrich-Duval Sylvie	Oui	
Mme Arendt Nancy	Oui		M. Eicher Emile	Oui	(Mme Arendt Nancy)
M. Eischen Félix	Oui		M. Gloden Léon	Oui	
M. Halsdorf Jean-Marie	Oui		Mme Hansen Martine	Oui	
Mme Hetto-Gasch Françoise	Oui		M. Kaes Aly	Oui	
M. Lies Marc	Oui		Mme Mergen Martine	Oui	(M. Wiseler Claude)
M. Meyers Paul-Henri	Oui		Mme Modert Octavie	Oui	
M. Mosar Laurent	Oui		M. Oberweis Marcel	Oui	
M. Roth Gilles	Oui		M. Schank Marco	Oui	
M. Spautz Marc	Oui		M. Wilmes Serge	Oui	
M. Wiseler Claude	Oui		M. Wolter Michel	Oui	(Mme Modert Octavie)
M. Zeimet Laurent	Oui				

LSAP					
M. Angel Marc	Oui	(M. Bodry Alex)	M. Arndt Fränk	Oui	
Mme Asselborn-Bintz Simone	Oui		M. Bodry Alex	Oui	
Mme Bofferding Taina	Oui		Mme Burton Tess	Oui	
M. Cruchten Yves	Oui		Mme Dall'Agnol Claudia	Oui	(Mme Hemmen Cécile)
M. Di Bartolomeo Mars	Oui		M. Engel Georges	Oui	
M. Fayot Franz	Oui		M. Haagen Claude	Oui	
Mme Hemmen Cécile	Oui				

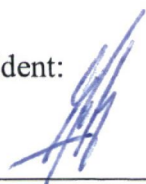
déi gréng					
M. Anzia Gérard	Oui		M. Kox Henri	Oui	(M. Anzia Gérard)
Mme Lorsché Josée	Oui	(Mme Tanson Sam)	Mme Tanson Sam	Oui	

DP					
M. Bauler André	Oui		M. Baum Gilles	Oui	
Mme Beissel Simone	Oui		M. Berger Eugène	Oui	
M. Colabianchi Frank	Oui		M. Delles Lex	Oui	
Mme Elvinger Joëlle	Oui	(M. Graas Gusty)	M. Graas Gusty	Oui	
M. Hahn Max	Oui		M. Krieps Alexander	Oui	
M. Lamberty Claude	Oui		M. Mertens Edy	Oui	
Mme Polfer Lydie	Oui	(M. Hahn Max)			

déi Lénk					
M. Baum Marc	Oui		M. Wagner David	Oui	

ADR					
M. Gibéryen Gast	Oui	(M. Kartheiser Fernand)	M. Kartheiser Fernand	Oui	
M. Reding Roy	Oui				

Le Président:



Le Secrétaire général:



Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 06/06/2018 17:51:19	Président: M. Di Bartolomeo Mars
Scrutin: 3	Secrétaire A: M. Frieseisen Claude
Vote: PL 7153 Bail à ferme	Secrétaire B: Mme Barra Isabelle
Description: Projet de loi 7153	

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	48	0	0	48
Procuration:	10	0	0	10
Total:	58	0	0	58

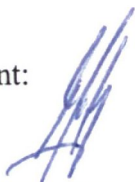
Nom du député Vote (Procuration) Nom du député Vote (Procuration)

n'ont pas participé au vote:

déi gréng

Mme Loschetter Viviane	M. Traversini Roberto
------------------------	-----------------------

Le Président:



Le Secrétaire général:



7153/06

N° 7153⁶

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

PROJET DE LOI

portant modification

1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et

2° de certaines dispositions du Code civil

* * *

**DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL
PAR LE CONSEIL D'ETAT**

(12.6.2018)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés, du 6 juin 2018 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

portant modification

1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et

2° de certaines dispositions du Code civil

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 6 juin 2018 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et les avis émis par le Conseil d'État en ses séances des 7 novembre 2017 et 8 mai 2018 ;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 59 de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 20 votants, le 12 juin 2018.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président du Conseil d'État,
Georges WIVENES

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

10



Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs

Procès-verbal de la réunion du 11 mai 2018

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 27 février 2018 et des 29 et 30 mars 2018 et des réunions jointes du 11 juillet 2017 et du 2 mars 2018
2. 6994 Projet de loi sur la protection des animaux
 - Rapporteur : Gusty Graas
 - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État
 - Présentation et adoption du projet de rapport
3. 7153 Projet de loi portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines dispositions du Code civil
 - Rapporteur : Gusty Graas
 - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État
 - Présentation et adoption du projet de rapport
4. Divers

*

Présents : M. Gérard Anzia, M. Alex Bodry remplaçant M. Frank Arndt, M. Marc Angel remplaçant Mme Tess Burton, M. André Bauler remplaçant M. Frank Colabianchi, M. Emile Eicher, M. Gusty Graas, Mme Martine Hansen, Mme Cécile Hemmen, M. Aly Kaes, M. Edy Mertens, Mme Octavie Modert

M. Fernand Etgen, Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs

Mme Pia Nick, Mme Fabienne Rosen, du Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs

Mme Patricia Pommerell, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Frank Arndt, Mme Tess Burton, M. Frank Colabianchi, M. Félix Eischen, M. Henri Kox, M. Roy Reding

*

Présidence : M. Gusty Graas, Président de la Commission

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 27 février 2018 et des 29 et 30 mars 2018 et des réunions jointes du 11 juillet 2017 et du 2 mars 2018

Les projets de procès-verbal sous rubrique sont approuvés à l'unanimité des membres présents.

2. 6994 Projet de loi sur la protection des animaux

Examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'État

Le 8 mai 2018, le Conseil d'État a rendu son deuxième avis complémentaire dans lequel il a levé les deux oppositions formelles qu'il avait émises dans son avis complémentaire du 20 mars 2018. En outre, la Haute Corporation a formulé un certain nombre d'observations d'ordre légistique qui sont prises en compte par la Commission parlementaire.

Présentation et adoption du projet de rapport

Monsieur le Président-Rapporteur procède à la présentation du projet de rapport.

Un membre du groupe parlementaire CSV prend la parole pour demander aux groupes parlementaires qui ne l'ont pas encore fait de préciser leur position sur la pratique de l'égorgeage (*Schächten* en allemand)¹. L'oratrice rappelle que son groupe parlementaire a déjà eu l'occasion de se prononcer contre l'introduction d'une exception relative à l'égorgeage au niveau de l'article 9 du projet de loi, qui fixe le principe qu'un abattage ou la mise à mort d'un animal ne peut être effectué qu'après étourdissement.

Un membre du groupe parlementaire déi gréng et un membre du groupe parlementaire LSAP indiquent que leurs groupes parlementaires respectifs se rallient également au libellé de l'article 9 tel qu'il figure dans le projet de rapport.

A cet égard, Monsieur le Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs renvoie au règlement grand-ducal du 12 avril 2013 fixant les modalités d'application du règlement (CE) n° 1099/2009 du Conseil du 24 septembre 2009 sur la protection des animaux au moment de leur mise à mort. Ce règlement grand-ducal stipule, dans son article 3, paragraphe 1^{er}, qu'« *[e]n application de l'article 4, point 4, et de l'article 26, point 2 c) du règlement (CE) n° 1099/2009 précité, l'utilisation de méthodes particulières d'abattage, prescrites par des rites religieux, ne doit pas être faite sans autorisation préalable de l'autorité compétente. Afin d'obtenir cette autorisation, l'autorité religieuse doit présenter une demande écrite à l'autorité compétente.* ».

Selon Monsieur le Ministre, aucune demande écrite ne lui a été présentée jusqu'à ce jour. Les abattoirs luxembourgeois n'ont pas encore manifesté leur intérêt pour étendre leurs activités à la pratique de l'égorgeage.

¹ Procédé d'abattage issue de l'ancien testament (Deutéronome) interdisant la consommation de sang sous n'importe quelle forme. La viande ainsi obtenue est qualifiée de « casher » (dans le judaïsme) ou de « halâl » (dans la communauté musulmane).

Le projet de rapport est finalement adopté à l'unanimité des membres présents.

Monsieur le Président-Rapporteur rappelle encore que la Conférence des Présidents a retenu le modèle 1 pour la discussion du projet de loi lors de la séance publique du 17 mai 2018. Vu la complexité du projet de loi, il est jugé opportun de porter le temps de parole du Rapporteur de 15 à 20 minutes. Une demande dans ce sens sera soumise à la Conférence des Présidents.

3. 7153 Projet de loi portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines dispositions du Code civil

Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État

Le 8 mai 2018, le Conseil d'État a rendu son avis complémentaire dans lequel il a levé les deux oppositions formelles qu'il avait émises dans son avis du 7 novembre 2017.

Présentation et adoption du projet de rapport

Monsieur le Président-Rapporteur procède à la présentation du projet de rapport, précisant que la version distribuée au début de la réunion contient un certain nombre de modifications d'ordre linguistique qui ont été apportées au projet de rapport suite à sa diffusion par courrier électronique.

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité des membres présents.

Monsieur le Président-Rapporteur rappelle encore que la Conférence des Présidents a retenu le modèle de base pour la discussion du projet de loi lors de la séance publique du 17 mai 2018.

4. Divers

Monsieur le Président attire l'attention sur le courriel que Madame Daniela Noesen-Steiger, Directrice de la « *Vereenigung fir Bio-Landwirtschaft Bio-Lëtzebuerg* », a adressé le 25 avril 2018 à la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs en vue d'une visite des installations du groupe Oikopolis à Munsbach et d'une présentation des résultats d'un sondage réalisé sur l'agriculture biologique.

Des dates possibles seront proposées aux membres de la Commission parlementaire en vue de l'organisation d'une telle visite.

Le Secrétaire-administrateur,
Patricia Pommerell

Le Président de la Commission de l'Agriculture, de la
Viticulture, du Développement rural et de la Protection
des consommateurs,
Gusty Graas

09



**Commission de l'Agriculture, de la Viticulture,
du Développement rural et de la Protection des consommateurs**

Procès-verbal de la réunion du 30 mars 2018

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 3 mars 2017, du 29 septembre 2017, des 16, 17 et 26 octobre 2017 et du 7 novembre 2017
2. 7153 Projet de loi portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines dispositions du Code civil
 - Présentation du projet de loi
 - Désignation d'un rapporteur
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
3. Conseil "Agriculture & Pêche" du 19 mars 2018
 - Compte rendu par Monsieur le Ministre
4. 6614 Projet de loi instaurant un système de contrôle et de sanctions relatif aux denrées alimentaires
 - Rapporteur : Madame Cécile Hemmen
 - Examen du projet de loi amendé en vue de la rédaction d'un avis pour la Commission de la Santé, de l'Egalité des chances et des Sports
5. Divers

*

Présents : M. Gérard Anzia, Mme Tess Burton, M. Frank Colabianchi, M. Emile Eicher, Mme Diane Adehm remplaçant M. Félix Eischen, M. Gusty Graas, Mme Martine Hansen, Mme Cécile Hemmen, M. Aly Kaes, M. Edy Mertens, M. Marcel Oberweis remplaçant Mme Octavie Modert

M. Fernand Etgen, Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des Consommateurs

M. André Loos, M. Paul Reding, Mme Fabienne Rosen, M. Pierre Treinen, M. Félix Wildschütz, du Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs

Mme Patricia Pommerell, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Frank Arndt, M. Félix Eischen, Mme Octavie Modert, M. Roy Reding

*

Présidence : M. Gusty Graas, Président de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 3 mars 2017, du 29 septembre 2017, des 16, 17 et 26 octobre 2017 et du 7 novembre 2017

Les projets de procès-verbal sous rubrique sont approuvés à l'unanimité des membres présents.

2. 7153 Projet de loi portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines dispositions du Code civil

Présentation du projet de loi

Monsieur le Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs précise que le projet de loi sous rubrique est le fruit d'un consensus avec le secteur agricole, comme le montre également l'avis favorable émis par la Chambre d'Agriculture en date du 10 novembre 2017.

Monsieur le Ministre indique que les nouvelles modalités du bail à ferme ont pour but de garantir l'exploitation durable des terres et qu'elles doivent permettre à l'agriculteur d'organiser son exploitation avec la prévisibilité économique et la stabilité financière nécessaires.

En effet, la sécurité dans la planification et l'autonomie financière des agriculteurs, qui sont les objectifs principaux de la modification, ne peuvent être garantis que si la terre peut être exploitée pendant une période assez longue par les preneurs sans cependant que cette période d'engagement soit tellement importante que les propriétaires deviennent trop réticents à s'engager.

Bien qu'en matière de fixation du fermage, la loi de l'offre et de la demande joue et que depuis 1983, le prix du bail à ferme a plus que doublé de 112 €/ha à 233 €/ha, il n'en demeure pas moins que cette révision du prix du bail était possible à l'expiration de chaque période de trois ans.

La modification de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme telle que prévue par le texte proposé vise à limiter cette révision à la révolution, de chaque période de cinq ans, afin d'améliorer la prévisibilité des rendements financiers des exploitants.

En matière de cultures permanentes, le projet de loi sous rubrique vise à inciter les parties au contrat à prévoir les modalités de leur exploitation.

Le projet de loi introduit ensuite le principe de la notification du projet de vente de la terre au preneur ce qui permet à l'exploitant de faire une offre d'achat.

Enfin, et au vu de l'évolution du nombre des partenariats enregistrés conclus conformément à la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de

certaines partenariats, le projet de loi propose également d'étendre aux partenariats enregistrés les dispositions protectrices profitant actuellement au seul conjoint. Ces modifications affectent, au-delà de la loi modifiée du 18 juin 1982, certaines dispositions du Code civil.

Désignation d'un rapporteur

Le Président de la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs, Monsieur Gusty Graas, est nommé rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Examen de l'avis du Conseil d'Etat

Les membres de la Commission parlementaire examinent ensuite l'avis que le Conseil d'Etat a rendu le 7 novembre 2017, ainsi que les propositions d'amendement visant à tenir compte des observations formulées par le Conseil d'Etat.

Les propositions d'amendement sont reprises dans un texte coordonné et un commentaire des articles préparés par le Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs et transmis au préalable aux membres de la Commission.¹

Nouvel article 1^{er}, point 1^o (ancien article 1^{er}) – modification de l'article 1^{er}, alinéa 4, de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 1^o (ancien article 1^{er}), a pour objet de modifier l'article 1^{er}, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982, en y remplaçant la référence à la « loi du 21 avril 1970 modifiant le chapitre VII de la loi du 7 juillet 1880 sur le régime des aliénés » par celle à la « loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux ».

La loi précitée du 21 avril 1970 avait été abrogée par la loi du 25 mai 1988 relative au placement des personnes atteintes de troubles mentaux dans des établissements ou services psychiatriques fermés, abrogée à son tour par la loi précitée du 10 décembre 2009.

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

La Commission parlementaire en prend note.

Nouvel article 1^{er}, point 2^o (ancien article 2) – modification de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 2^o (ancien article 2), a pour objet de modifier l'article 5 de la loi précitée du 18 juin 1982 qui traite des baux portant sur une ferme entière.

La durée minimale de ces baux, qui est actuellement de neuf ans, est portée à quinze ans, une durée inférieure à quinze ans étant de plein droit portée à quinze ans. Les périodes de prolongation successives du bail, actuellement de

¹ Transmis du 15 mars 2018 (courrier électronique).

trois ans, sont également portées à quinze ans. La période du délai de préavis en vue de la résiliation du bail, actuellement de trois ans, est portée à cinq ans.

Lorsque, malgré le congé qui lui a été donné, le preneur reste et est laissé en possession des biens loués pendant une année entière, il se forme automatiquement un nouveau bail d'une durée de quinze ans. Actuellement, cette durée est de trois ans. La durée du délai de préavis ne change pas et est maintenu à neuf mois.

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

Echange de vues :

- Un membre du groupe parlementaire déi gréng s'interroge sur le sens de l'alinéa 3 de l'article 5 de la loi du 18 juin 1982, demandant comment un preneur pourrait rester et être laissé en possession des biens loués malgré le congé qui lui a été donné. Pourquoi s'opère-t-il un nouveau bail pour périodes successives de quinze ans lorsque le preneur est laissé en possession des biens loués pendant une année entière, et pourquoi le bailleur doit-il revenir à la charge dans une telle situation en donnant à nouveau congé au preneur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours ?

Dans leur réponse, les représentants du Gouvernement renvoient au droit commun en matière de bail. Dans le cas où le locataire refuse de quitter les lieux loués, le bailleur peut poursuivre devant le juge de paix la condamnation du preneur au déguerpissement. Le preneur dont le bail a été résilié devient l'occupant sans droit ni titre. Il est précisé que le bailleur qui demande la condamnation du preneur au déguerpissement ne peut guère être considéré comme ayant laissé le preneur en possession des biens loués. Dans un tel cas de figure, il ne se forme pas de nouveau bail.

- Un membre du groupe parlementaire CSV attire l'attention sur l'avis de la Chambre d'Agriculture du 10 novembre 2017. Celle-ci estime en effet que les auteurs du texte, qui proposent d'augmenter le délai de préavis pour le bail portant sur une ferme entière à cinq ans, ont omis d'augmenter le délai de préavis également dans le cas où le bail est résilié par le bailleur et où le preneur reste et est laissé en possession des lieux. Pour être complet, il faudrait ainsi porter de « neuf mois » à « cinq ans » la durée du préavis à respecter pour la dénonciation d'un bail qui s'est opéré malgré le congé donné au preneur.

Dans leur réponse, les représentants du Gouvernement considèrent qu'un préavis de neuf mois est toujours indiqué dans ce dernier cas de figure, le preneur dont le bail a été résilié ne méritant pas la même protection.

- En réponse à une remarque du membre précédent du groupe parlementaire CSV qui redoute que ce dispositif ne puisse donner lieu à des abus, les représentants du Gouvernement soulignent qu'ils n'ont pas vu la nécessité de supprimer cette disposition a été reprise de la loi du 18 juin 1982.

En fin de compte, la Commission parlementaire décide de maintenir le libellé de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juin 1982 tel que proposé par le Gouvernement.

Nouvel article 1^{er}, point 3° (ancien article 3) – modification de l'article 6 de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 3° (ancien article 3), a pour objet de modifier l'article 6 de la loi précitée du 18 juin 1982, qui traite des baux portant sur des parcelles.

Pour ces baux, la durée minimale est maintenue à six ans. Cependant, si le bail n'est pas dénoncé après six ans, il est reconduit de six ans en six ans, et non plus pour une seule période de trois années comme c'est actuellement le cas. Le délai moyennant lequel le bail peut être dénoncé à son échéance ou à chaque échéance de prorogation est maintenu à deux ans.

L'alinéa 3 de l'article 6 de la loi précitée du 18 juin 1982 est abrogé. Sous le régime actuel, un bail portant sur des parcelles est conclu pour une durée ne pouvant être inférieure à six ans. S'il n'est pas dénoncé à son échéance, il est prorogé une fois pour une période de trois ans. Si, à l'échéance de cette période, il n'est pas dénoncé, il est, conformément à l'alinéa dont l'abrogation est envisagée, prorogé d'année en année, le délai de dénonciation étant de neuf mois. Par l'abrogation de l'alinéa 3, le bail est prorogé de six ans en six ans, sauf dénonciation neuf mois avant l'échéance.

Dans son avis du 7 novembre 2017, le Conseil d'Etat s'interroge sur le maintien du délai de neuf mois, alors que, dans la version modifiée de la loi précitée du 18 juin 1982, le délai de dénonciation d'un bail de six ans est fixé à deux ans.

La Commission parlementaire n'a pas de remarque à formuler à cet égard.

Nouvel article 1^{er}, point 4° (ancien article 4) – modification de l'article 7, alinéa 1^{er}, première phrase, de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 4° (ancien article 4), a pour objet de modifier l'article 7, alinéa 1^{er}, première phrase, de la loi précitée du 18 juin 1982 en y faisant figurer, au même titre que le conjoint, le partenaire du bailleur au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

La Commission parlementaire en prend acte.

Nouvel article 1^{er}, point 5° (ancien article 5) – modification de l'article 15 de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 5° (ancien article 5), a pour objet de modifier l'article 15 de la loi précitée du 18 juin 1982 en y faisant figurer, au même titre que le conjoint, le partenaire du bailleur au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

La Commission parlementaire en prend acte.

Nouvel article 1^{er}, point 6° (ancien article 6) – modification de l'article 16, alinéa 4, de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 6° (ancien article 6), a pour objet de modifier l'article 16, alinéa 4, de la loi précitée du 18 juin 1982, en y complétant la référence à l'article 815 du Code civil par la référence à l'article 815-1 du Code civil.

Cette modification adapte l'article 16, alinéa 4, à la modification de l'article 815 du Code civil par la loi du 8 avril 1993 relative à l'organisation de l'indivision et étendant l'attribution préférentielle en cas de succession aux entreprises commerciales, industrielles et artisanales.

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

La Commission parlementaire en prend note.

Nouvel article 1^{er}, point 7° (ancien article 7) – modification de l'article 23 de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 7° (ancien article 7), a pour objet de modifier l'article 23 de la loi précitée du 18 juin 1982 en y faisant figurer, au même titre que le conjoint, le partenaire du bailleur au sens de la loi précitée du 9 juillet 2004.

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

La Commission parlementaire en prend acte.

Nouvel article 1^{er}, point 8° (ancien article 8) – modification de l'article 26, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 8° (ancien article 8), a pour objet de modifier l'article 26, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 18 juin 1982 qui traite de la révision du fermage en cours de bail.

Actuellement, le fermage peut être révisé à la demande de l'une des deux parties après chaque période de trois ans. L'article sous revue porte cette période à cinq ans.

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

Echange de vues :

- Un membre du groupe parlementaire déi gréng souhaite savoir pourquoi les auteurs du projet de loi n'ont pas choisi de porter la période à six ans, par souci de créer des conditions susceptibles de prévenir une hausse des prix des terrains loués.

Les représentants du Gouvernement précisent qu'il s'agit d'établir un parallélisme avec la loi dans sa version actuelle, qui prévoit la possibilité de procéder tous les trois ans à une révision du fermage d'une durée de neuf ans. Afin de maintenir le principe de trois révisions pendant la durée du bail, il a été choisi d'adapter la période après laquelle la révision du fermage peut être demandée à la nouvelle durée du bail, qui est portée à quinze ans.

- L'orateur précédent demande dans ce contexte de quelle manière est fixée la date d'entrée en jouissance d'un bail verbal.

A cet égard, il est renvoyé à l'article 2 de la loi modifiée du 18 juin 1982 qui se lit comme suit : « Le bail portant sur une ferme entière doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession de la ferme peut faire la preuve de l'existence du bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, lequel s'inspirera des usages de la région, après expertise éventuelle. ».

Monsieur le Ministre indique que le maintien de cette disposition fait partie du consensus trouvé avec le secteur agricole lors de l'élaboration du projet de loi.

En fin de compte, la Commission parlementaire décide de maintenir le libellé du nouvel article 1^{er}, point 8^o (ancien article 8), du projet de loi sous rubrique tel que proposé par le Gouvernement.

Nouvel article 1^{er}, point 9^o (ancien article 9) – modification de l'article 35, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 9^o (ancien article 9), a pour objet de compléter l'article 35, alinéa 2, de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 35 de la loi modifiée du 18 juin 1982 prévoit l'interdiction de toute clause restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées et quant à sa disposition des produits de la ferme. Une seule exception est actuellement prévue à ce principe : la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance. Les auteurs du projet de loi ont proposé de compléter cette disposition par la mention des clauses du bail relatives à l'exploitation des cultures permanentes. Sont visées par le terme « cultures permanentes » des cultures pérennes telles que les pépinières, les vignes et les vergers.

Il est en effet jugé légitime que le propriétaire qui donne à bail un terrain occupé par une culture destinée à fournir des récoltes pendant un certain nombre d'années consécutives impose au preneur de ne pas changer la destination de cette terre. Le but d'une telle clause est donc d'assurer que les vignobles et les vergers soient maintenus et entretenus afin que la destination du terrain donné à bail soit préservée.

Bien que le nouvel article 1^{er}, point 9^o (ancien article 9), n'ait pas fait l'objet d'une observation du Conseil d'Etat, il est proposé de supprimer le terme « exploitation des cultures permanentes », considéré comme ambigu par la Chambre d'Agriculture. En effet, le concept d'« exploitation » pourrait être compris en ce sens qu'il permettrait au bailleur d'imposer au preneur des contraintes quant au mode de culture. En outre, le concept de « cultures permanentes » pourrait être compris dans un sens large, au point de comprendre non seulement les cultures ligneuses pérennes (pépinières, vignes, vergers), mais également les terrains herbeux, qui ne sont pourtant pas visés. Il est proposé de remplacer l'expression « exploitation des cultures permanentes » par une référence à l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers.

La Commission parlementaire fait sienne la proposition du Gouvernement.

Par conséquent, le nouvel article 1^{er}, point 9° (ancien article 9), est amendé comme suit :

« 9° L'article 35, alinéa 2, est complété comme suit:

„et les clauses relatives à ~~l'exploitation des cultures permanentes~~ l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers.“ »

Nouvel article 1^{er}, point 10° (ancien article 10) – insertion d'un chapitre VIIbis et d'un article 35bis dans la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 10° (ancien article 10), a pour objet d'introduire dans la loi précitée du 18 juin 1982 un nouvel article dénommé 35bis formant à lui seul le nouveau chapitre VIIbis intitulé « De la vente du bien loué ».

Le nouvel article 35bis oblige le propriétaire bailleur d'un bien agricole, ferme entière ou parcelle, donné à bail suivant les dispositions de la loi précitée du 18 juin 1982, à informer le preneur de son intention de vendre le bien et, « le cas échéant », du prix demandé. A compter « de la signification ou de la notification », le preneur dispose d'un mois pour faire, à son tour, une offre d'achat au propriétaire-bailleur, offre que ce dernier est libre de considérer ou de ne pas considérer. « L'absence de signification ou de la notification », c'est-à-dire le défaut d'information préalable du preneur, entraîne la nullité de la vente du bien en question.

Dans son avis, le Conseil d'Etat note que le preneur ne dispose pas, quelle que soit la durée déjà écoulée de son bail, d'un droit de préemption comparable à celui dont bénéficie, conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans. Le preneur d'un bail à ferme bénéficie uniquement du droit d'être informé des projets de vente et du droit d'adresser une offre d'achat au propriétaire bailleur. Il ne dispose pas du droit d'acquérir le bien aux mêmes conditions qu'un tiers et par préférence à celui-ci.

Dans le cadre du droit de préemption relevant de l'article 15 de la loi précitée du 21 septembre 2006, le délai d'un mois dont dispose le locataire pour faire une contre-proposition est porté à deux mois, s'il a formulé une demande en obtention d'un prêt. Le Conseil d'Etat constate qu'une telle disposition, qui aurait toute sa raison d'être, surtout dans le cas de la vente d'une ferme entière, ne se retrouve pas dans la disposition en projet.

A l'alinéa 1^{er} du nouvel article 35bis en projet, il est question, concernant le bailleur, d'« informer » le preneur et de lui « communiquer » le prix demandé, alors qu'à l'alinéa 2, concernant le preneur, il est question de « signification » ou « notification ». Pour le Conseil d'Etat, il s'agit pourtant deux fois des mêmes actes. En plus, l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982 prescrit les formes qu'une notification doit revêtir ; or, la signification n'y est pas mentionnée. Au sens du Conseil d'Etat, il faudrait faire usage du concept de notification, dans la mesure où c'est ce concept qui est utilisé à l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982.

Le Conseil d'Etat estime par ailleurs qu'il est plus correct de remplacer le concept de « vente publique » par celui de « vente par adjudication publique ».

En disposant que le bailleur communique « le cas échéant » le prix demandé au preneur, le projet de loi sous rubrique laisse ouverte la question de savoir dans quels cas le prix demandé doit être communiqué et dans quels cas il ne doit pas être communiqué. Le Conseil d'Etat n'entrevoit pas les raisons pour lesquelles le prix demandé ne devrait pas être communiqué. Le projet de loi laisse encore ouverte la question de savoir si le propriétaire bailleur doit répéter l'information au preneur à chaque fois qu'il entend vendre le bien, au cas où les tentatives antérieures de vendre seraient restées infructueuses, ou, formulée autrement, si le preneur qui, à un moment donné du bail, a été mis en mesure de formuler une offre d'achat, n'a plus le droit d'être informé par la suite des intentions du propriétaire bailleur de vendre le bien affermé.

Conformément à l'alinéa 2, le preneur peut « faire » une offre d'achat, mais la forme dans laquelle cette offre est faite n'est pas précisée. Etant donné que le terme « notification » n'est pas utilisé dans le contexte de l'offre du preneur, alors que ce terme est utilisé dans le contexte de l'information qui lui est adressée, il n'est pas certain que l'offre soit forcément à considérer comme une notification au sens de l'article 38 de la loi précitée du 18 juin 1982. Pour le Conseil d'Etat, il serait pourtant logique que l'offre revêtît les mêmes formes que l'information, ne fût-ce que pour connaître avec précision la date à laquelle l'offre, si elle y a, est parvenue au propriétaire bailleur. Ici aussi, le Conseil d'Etat estime qu'une harmonisation des concepts utilisés s'impose.

Aux termes de l'alinéa 3, « l'absence de signification ou de la notification » entraîne la nullité de la vente. Le texte n'exige pas du propriétaire bailleur d'attendre l'écoulement du délai d'un mois accordé au preneur pour faire son offre, de sorte que la vente avec un tiers peut être conclue le lendemain de la notification ou de la signification de l'intention de vendre et du prix demandé au preneur. Le Conseil d'Etat estime que cette possibilité de complètement mettre en échec le dispositif du nouvel article 35*bis* enlève à ce dernier tout sens et entraîne l'incohérence du dispositif. Il insiste dès lors à ce que la vente ne puisse pas être conclue avant l'expiration du délai accordé par la loi au preneur pour présenter son offre d'achat.

En présence des questions formulées au sujet du dispositif sous revue, et tenant compte de l'incohérence de celui-ci, source d'insécurité juridique, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à ce dernier.

Les représentants du Gouvernement rappellent que le but de la notification de l'intention de vendre est de permettre au preneur de savoir que le propriétaire bailleur est disposé à vendre le bien loué. Cette notification permettra ainsi au preneur de prendre l'initiative de manifester son intérêt d'acquérir le bien. S'il y a accord des volontés, un contrat de vente sera conclu entre le propriétaire bailleur et le preneur. Or, il ne résulte de la notification aucun droit de préemption pour le preneur. Le propriétaire bailleur n'est donc pas obligé de vendre le bien loué au preneur.

Dans un souci de sécurité juridique, et afin de prendre en compte les préoccupations exprimées par le Conseil d'Etat, il est proposé de clarifier les droits du preneur à l'article 35*bis*, alinéa 2. Il est ainsi précisé que la vente du bien loué ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration du délai d'un mois accordé au preneur pour faire son offre d'achat et que la méconnaissance des droits du preneur entraîne la nullité de la vente.

En outre, il est proposé d'abandonner l'obligation pour le propriétaire bailleur de communiquer, le cas échéant, le prix demandé au preneur. Ce faisant, il est fait droit à l'avis du Conseil d'Etat qui constate à juste titre que le terme « le cas échéant » constitue une source d'insécurité juridique. Il est également fait droit à l'analyse de la Chambre d'Agriculture selon laquelle l'exigence de communiquer le prix demandé risque de provoquer une situation concurrentielle au détriment du preneur.

A l'article 35*bis*, alinéa 1^{er}, de la loi du 18 juin 1982, il est par ailleurs proposé de remplacer le concept de « vente publique » par celui de « vente par adjudication publique », conformément à l'avis du Conseil d'Etat.

A l'article 35*bis*, alinéa 1^{er}, de la loi du 18 juin 1982, il est fait droit à l'avis du Conseil d'Etat en remplaçant le terme « informer » par le terme « notifier ». Dans le souci d'une meilleure lisibilité, il est proposé en outre d'ajouter le terme « de vendre » après le mot « intention ».

Enfin, la suppression du terme « signification » à l'article 35*bis*, alinéa 2, de la loi du 18 juin 1982 est proposée en vue d'une harmonisation des concepts, tel que demandé par le Conseil d'Etat.

Echange de vues :

- En réponse à une question posée par un membre du groupe parlementaire CSV, Monsieur le Ministre précise que les auteurs du projet de loi ont choisi de ne pas accorder un droit de préemption au preneur par souci de ne pas porter atteinte au droit de propriété en laissant la possibilité au propriétaire de vendre librement son bien. Une telle façon de procéder devrait permettre de contenir la hausse des prix des terres agricoles.

Plusieurs membres du groupe parlementaire CSV proposent alors de porter à deux mois le délai dont dispose le preneur pour faire une offre d'achat, considérant qu'un délai d'un mois risque de s'avérer trop court si le preneur a besoin d'un prêt, surtout dans le cas de vente d'une ferme entière.

Dans leur réponse, les représentants du Gouvernement renvoient à l'amendement proposé qui vise précisément à protéger les droits du preneur. Cela étant, il convient, selon les intervenants, de ne pas imposer trop d'obligations supplémentaires au propriétaire qui doit jouir du droit à vendre son bien à la personne de son choix.

En guise de conclusion, Monsieur le Ministre précise que le dispositif proposé est jugé acceptable, voire favorable, par le secteur agricole et par la Chambre d'Agriculture.

Il est finalement retenu que la Commission parlementaire suit la proposition du Gouvernement.

Par conséquent, le nouvel article 1^{er}, point 10° (ancien article 10), est amendé comme suit :

« 10° A la suite du chapitre VII, il est inséré un nouveau chapitre VIII VIIbis qui prend la teneur suivante:

„Chapitre VIII VIIbis – De la vente du bien loués

Art. 35bis. *Hors le cas d'une vente par adjudication publique, le bailleur qui a l'intention de vendre une ferme entière ou une ou plusieurs parcelles doit notifier au ~~informer~~ le preneur de son intention de vendre, le cas échéant, lui communiquer le prix demandé.*

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la signification ou de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur. La vente ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.

L'absence de signification ou de notification entraîne la nullité de la vente. Est nulle la vente consentie en méconnaissance des droits du preneur. : »

Nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11) – modification de l'article 36 de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article I^{er}, point 11° (ancien article 11), a pour objet de modifier l'article 36 de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 36 déclare nulles les conventions par lesquelles le preneur renonce expressément ou tacitement, totalement ou partiellement, aux droits que lui confèrent les dispositions de la loi et que l'article 36 énumère. Cette énumération est complétée par le nouvel article 35bis. Sont retirés de l'énumération les articles 41 et 42, l'article 41 actuel étant remplacé par une nouvelle disposition conformément à l'article 15 et l'article 42 étant abrogé par l'article 16 de la loi en projet.

Dans son avis, le Conseil d'Etat remarque que l'expression « au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi », figurant à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982, tel que cet article résulte de la modification sous revue, est ambiguë, dans la mesure où il n'est pas clair si cette expression vise l'entrée en vigueur de la loi initiale du 18 juin 1982 ou bien l'entrée en vigueur de la loi modificative sous revue. Il est dès lors impossible de connaître avec certitude la date visée, ce qui est incompatible avec les exigences de la sécurité juridique. Aussi le Conseil d'Etat s'oppose-t-il de manière formelle au libellé que l'article sous revue entend conférer à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982. Il propose de compléter le libellé de l'article 36 de la loi précitée du 18 juin 1982, tel que proposé à l'endroit de l'article sous avis, d'un deuxième alinéa qui devrait prendre la teneur suivante :

« Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du ... portant modification 1. de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2. de certaines dispositions du Code civil, continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours. »

La Commission parlementaire en prend acte et revient à cette question à l'endroit du nouvel article I^{er}, point 15° (ancien article 15).

Ancien article 12 – renumérotation du chapitre VIII en chapitre IX de la loi modifiée du 18 juin 1982

L'ancien article 12 a pour objet de renuméroter le chapitre VIII en chapitre IX, suite à l'introduction d'un nouveau chapitre VIII par l'article 10.

Pour des raisons d'ordre légistique, le Conseil d'Etat demande de supprimer cet article.

La Commission parlementaire fait droit à l'avis du Conseil d'Etat.

Ancien article 13 – modification de l'article 37 de la loi modifiée du 18 juin 1982

L'ancien article 13 a pour objet de modifier l'article 37 de la loi précitée du 18 juin 1982 afin d'en faire ressortir que la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil a été modifiée entre-temps.

Le Conseil d'Etat demande de supprimer cet article, jugé superfétatoire.

La Commission parlementaire fait droit à l'avis du Conseil d'Etat.

Ancien article 14 – renumérotation du chapitre IX en chapitre X de la loi modifiée du 18 juin 1982

L'ancien article 14 a pour objet de renuméroter le chapitre IX en chapitre X, suite à l'introduction d'un nouveau chapitre VIII par l'article 10.

Pour des raisons d'ordre légistique, le Conseil d'Etat demande de supprimer cet article.

La Commission parlementaire fait droit à l'avis du Conseil d'Etat.

Nouvel article 1^{er}, point 12° (ancien article 15) – modification de l'article 41 de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article 1^{er}, point 12° (ancien article 15), a pour objet de conférer un nouveau libellé à l'article 41 de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 41 actuel traite des baux non écrits qui existaient encore à l'époque de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 18 juin 1982 et qui sont censés avoir disparu entre-temps. Le nouvel article 41 traite du sort des baux qui se trouvent en cours d'exécution à l'entrée en vigueur de la loi en projet. Il reprend en substance les dispositions de l'article 42 actuel qui est abrogé par l'article 16. Ces baux continuent à être régis par les conventions convenues à l'époque entre parties, jusqu'à l'expiration du bail ou de la période de bail en cours. S'ils ne sont pas dénoncés dans les formes à l'échéance du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est réputé conclu entre parties, aux conditions de la loi, tel qu'il est proposé de modifier celle-ci par le projet de loi sous revue.

Alors que le nouvel article 1^{er}, point 12° (ancien article 15), ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat, il est renvoyé à l'endroit du nouvel article 1^{er}, point 11° (ancien article 11), où le Conseil d'Etat a attiré à juste titre l'attention sur l'ambiguïté que recèle l'expression « au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi ». Le libellé que le Conseil d'Etat a proposé dans son commentaire relatif au nouvel article 1^{er}, point 11° (ancien article 11), est ainsi

retenu, afin de préciser que l'expression « l'entrée en vigueur de la présente loi » se réfère au projet de loi modificative et non pas à la loi initiale du 18 juin 1982.

Par ailleurs, compte tenu du fait que la durée des baux, d'une part, et les délais de préavis, d'autre part, sont sensiblement allongés, il est jugé équitable de donner aux parties la possibilité de se défaire d'un contrat qui sera désormais soumis à des conditions différentes. A cette fin, il est proposé de prévoir une disposition transitoire semblable à celle qui était appliquée lors de l'entrée en vigueur de la loi initiale du 18 juin 1982. Cependant, à la différence de la solution qui avait été retenue à l'époque, il n'est plus distingué entre le bail écrit et le bail oral. Il a été choisi de permettre la résiliation du bail essentiellement selon les conditions de la loi modifiée du 18 juin 1982 dans sa version actuellement applicable. Plutôt que de se référer à des dispositions que la future loi modificative tend à abroger, la disposition transitoire à vocation à reprendre les délais fixés aux articles 5 et 6 de la loi modifiée du 18 juin 1982 dans sa version actuellement applicable.

Il est proposé de retenir le 31 décembre 2018 comme date limite de résiliation du contrat de bail. Cette échéance paraît équitable pour autant que la loi soit publiée et entre en vigueur au plus tard le 31 octobre 2018. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de reporter la date limite.

La Commission parlementaire retient l'amendement proposé.

Par conséquent, le nouvel article 1^{er}, point 12° (ancien article 15), est amendé comme suit :

« 12° L'article 41 prend la teneur suivante:

„Art. 41. Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi du jj/mm/aaaa portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines dispositions du Code civil, continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

Faute par l'une des parties d'avoir donné congé à l'autre deux ans, respectivement neuf mois avant l'expiration du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est censé avoir été conclu par les parties à l'expiration du bail ou de la période du bail en cours pour une durée de respectivement quinze et six ans et suivant les dispositions de la présente loi.

A partir de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa et jusqu'au 31 décembre 2018, le bail peut être dénoncé selon les modalités suivantes:

Le bail portant sur une ferme entière, en cours depuis au moins six ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de trois ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins trois ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de deux ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins neuf ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du jj/mm/aaaa, peut être dénoncé avec un préavis de neuf mois.»

Nouvel article I^{er}, point 13° (ancien article 16) – abrogation des articles 42 et 43 de la loi modifiée du 18 juin 1982

Le nouvel article I^{er}, point 13° (ancien article 16), a pour objet d'abroger les articles 42 et 43 de la loi précitée du 18 juin 1982.

L'article 42 actuel traitait du sort des baux écrits existant au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 18 juin 1982. Il est repris en substance par le nouvel article 41 faisant l'objet de l'article 15, hormis la référence explicite aux baux « écrits » et les délais de dénonciation.

L'article 43 permet au Grand-Duc d'insérer les dispositions de la loi précitée du 18 juin 1982 dans le Code civil.

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

La Commission parlementaire en prend acte.

Nouvel article II, point 1° (ancien article 17) – modification de l'article 815-1 du Code civil

Le nouvel article II, point 1° (ancien article 17), a pour objet de modifier l'article 815-1 du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire, héritier du défunt, au sens de la loi précitée du 9 juillet 2004, et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

La Commission parlementaire en prend note.

Nouvel article II, point 2° (ancien article 18) – modification de l'article 815-6, point 2°, du Code civil

Le nouvel article II, point 2° (ancien article 18), a pour objet de modifier l'article 815-6, point 2°, du Code civil, en y mettant le partenaire héritier du défunt au même rang que le conjoint survivant.

L'article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

La Commission parlementaire en prend acte.

Nouvel article II, point 3° (ancien article 19) – modification de l'article 832-1, points 3° et 5°, du Code civil

Le nouvel article II, point 3° (ancien article 19), a pour objet de modifier l'article 832-1, points 3° et 5°, du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire héritier du défunt et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

L'article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

La Commission parlementaire en prend note.

Nouvel article II, point 4° (ancien article 20) – modification de l'article 832-2, points 1° et 4°, du Code civil

Le nouvel article II, point 4° (ancien article 20), a pour objet de modifier l'article 832-2, points 1° et 4°, du Code civil, en complétant cet article par la mention du partenaire héritier du défunt et en accordant à ce dernier les mêmes droits qu'au conjoint survivant.

L'article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

La Commission parlementaire en prend acte.

*

Par la suite, les membres de la Commission parlementaire procèdent à un bref **échange de vues** sur un certain nombre de questions horizontales :

- Un membre du groupe parlementaire déi gréng souhaite savoir dans quelle mesure le projet de loi sous rubrique vise à abroger la pratique répandue de résilier un bail à ferme suite à une succession.

Les représentants du Gouvernement précisent qu'en cas de décès du propriétaire, les héritiers sont tenus d'exécuter les obligations résultant du bail à ferme dans les mêmes conditions que leur auteur. Les héritiers peuvent procéder à la révision du prix du fermage, selon les conditions prévues à l'article 26 de la loi modifiée du 18 juin 1982.

- En réponse à une question posée par un membre du groupe parlementaire LSAP, Monsieur le Ministre précise que la même remarque vaut pour les promoteurs qui acquièrent des biens ruraux aux enchères. S'il est vrai que la vente aux enchères de parcelles de terre a provoqué une hausse des prix, le projet de loi sous rubrique vise précisément à porter remède à cette situation en améliorant la sécurité de planification pour les agriculteurs grâce à une prolongation de la durée des baux et des délais des préavis.
- Le membre du groupe parlementaire déi gréng demande de manière générale si le projet de loi sous rubrique prévoit un mécanisme pour freiner la hausse des prix lors de la révision du fermage.

A cet égard, les représentants du Gouvernement renvoient aux alinéas 2 et 3 de l'article 26 de la loi modifiée du 18 juin 1982 qui se lisent comme suit : « Nonobstant toute clause contraire du contrat, cette révision ne peut se faire sur la base de l'indice pondéré des prix à la consommation.

Faute par les parties d'être convenues du critère régissant la révision, celle-ci se fait d'après la valeur de rendement agricole du bien loué, en conformité de l'article 832-1, sous 8 à 10 du code civil et des règlements pris ou à prendre en son exécution. »

- Enfin, l'orateur précédent s'enquiert des règles prévues en matière de sous-location.

En guise de réponse, il est renvoyé à l'alinéa 1^{er} de l'article 21 de la loi modifiée du 18 juin 1982 qui se lit comme suit : « Par dérogation à l'article 1717 du code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou en partie sans l'autorisation écrite du bailleur. » Cette disposition assure une protection suffisante du bailleur.

*

La Commission parlementaire fait siennes les propositions d'amendement telles qu'esquissées dans le texte coordonné préparé par le Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs.

Une lettre d'amendement sera rédigée dans le sens discuté et transmise pour avis complémentaire au Conseil d'Etat.

3. Conseil "Agriculture & Pêche" du 19 mars 2018 - Compte rendu par Monsieur le Ministre

Monsieur le Ministre informe qu'il a participé le 19 mars 2018 au Conseil « Agriculture et pêche » qui s'est déroulé sous la présidence de la Bulgarie.

A cette occasion, les Ministres ont procédé à un échange de vues au sujet de la communication de la Commission européenne sur l'avenir de la Politique agricole commune (PAC). La communication de la Commission européenne intitulée « L'avenir de l'alimentation et de l'agriculture » a été adoptée le 29 novembre 2017.

Pour Monsieur le Ministre, il est primordial que les principaux objectifs de la PAC soient réitérés dans ce texte, à savoir que la mission clé de la PAC est d'offrir des denrées alimentaires sûres et de qualité en quantité suffisante, de contribuer à assurer un niveau de vie équitable aux agriculteurs, de protéger l'environnement, de promouvoir le bien-être animal, de créer des emplois et de la croissance et de conserver des zones rurales fortes et durables. En effet, selon lui, assurer un niveau de vie équitable aux agriculteurs tout en garantissant la sécurité des approvisionnements et en assurant des prix raisonnables pour les agriculteurs doivent rester les maîtres mots de la PAC après 2020.

En outre, une PAC modernisée devrait accroître sa valeur ajoutée dans l'Union européenne en affichant plus d'ambition en matière d'environnement et de climat et répondre au souhait des citoyens en ce qui concerne une production agricole durable.

Monsieur le Ministre dit apprécier tout particulièrement que la Commission européenne reconnaît l'importance d'améliorer les instruments disponibles afin de favoriser le renouvellement des générations.

De manière générale, le Conseil a approuvé l'idée selon laquelle les Etats membres bénéficieront d'une subsidiarité et d'une souplesse accrues afin de prendre en compte leurs spécificités nationales ou régionales et de contribuer ainsi à une mise en œuvre plus efficace de la PAC. Cependant, l'Estonie, la Lettonie, la Lituanie, la Pologne et la Slovaquie, qui se soucient de la

convergence externe des paiements directs, n'ont pas été en mesure d'approuver le projet de conclusions du Conseil relatif à la communication de la Commission. Partant, ce dernier a dû être adopté en tant que conclusions de la Présidence appuyées par 23 Etats membres.

Monsieur le Ministre précise que le Luxembourg a adopté une position neutre sur cette question. Il renvoie aux prochaines étapes dans le processus, à savoir la présentation par la Commission des propositions pour le Cadre financier pluriannuel (CFP) de l'Union européenne 2021-2027 et des propositions législatives relatives à la PAC. Monsieur le Ministre donne à considérer que la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne (Brexit) aura un impact non négligeable sur le CFP qui fera l'objet de négociations intenses dans les mois à venir.

Echange de vues :

- Un membre du groupe parlementaire CSV souhaite savoir s'il y a déjà des idées plus concrètes sur la promotion du partenariat entre l'agriculture et les consommateurs, sur la simplification de la PAC, qui devrait profiter directement aux agriculteurs, et sur la prise en compte des spécificités nationales dans la mise en œuvre de la PAC.

En guise de réponse, Monsieur le Ministre souligne la nécessité d'une simplification de la PAC, non seulement pour les agriculteurs mais également pour les administrations. A Bruxelles, il a plaidé pour une période de transition suffisamment longue pour que les Etats membres puissent s'adapter au nouveau modèle de mise en œuvre de la PAC, la nouvelle approche étant orientée moins sur une réglementation contraignante que sur des résultats atteints en matière de développement durable.

Monsieur le Ministre renvoie également aux discussions qui sont menées dans le cadre du « Zukunftsdesch », qui a pour objectif de définir l'orientation future de la politique agricole au Luxembourg. Dans ce contexte, Pierre Bascou de la Direction pour l'agriculture et le développement rural de la Commission européenne est venu au Luxembourg pour présenter les grandes lignes de la communication relative à la réforme de la PAC post 2020. Un atelier de travail a été organisé par la suite avec les agriculteurs et la société civile afin de discuter de ces questions. Il s'est avéré dans ce contexte que les Etats membres, y inclus le Luxembourg, ont tendance à adopter trop de mesures dans le cadre de la PAC afin de satisfaire aux besoins souvent hétérogènes des agriculteurs. Partant, la prise en compte des spécificités nationales dans la mise en œuvre de la PAC risque de ne pas forcément mener à une simplification de celle-ci. Le Ministère est en train de mener des réflexions à cet égard en coopération avec Co Concept, une société d'études spécialisée dans le secteur horticole et agraire, qui est chargée de l'animation du « Zukunftsdesch ».

- En réponse à une question d'un membre du groupe parlementaire CSV sur les répercussions du Brexit sur l'enveloppe budgétaire réservée à la PAC, Monsieur le Ministre souligne que les négociations sur le CFP s'annoncent en effet complexes. Selon lui, il convient de défendre la PAC qui est la politique la plus ancienne et la plus intégrée de l'Union européenne et qui a réussi à atteindre ses objectifs clés, à savoir garantir la chaîne

d'approvisionnement alimentaire et assurer la qualité des aliments à des prix abordables. Ce sont là des atouts considérés comme particulièrement importants par les citoyens et qui contribuent sans doute à améliorer l'image de marque de l'Union européenne.

- Un autre membre du groupe parlementaire CSV demande dans quelle mesure le Luxembourg compte compenser, le cas échéant, les moins-values causées par les répercussions du Brexit sur le prochain CFP.

Dans sa réponse, Monsieur le Ministre précise que le Luxembourg plaide à Bruxelles en faveur de la possibilité pour les Etats membres de cofinancer les aides directes aux agriculteurs relevant du premier pilier de la PAC, à l'instar de ce qui se fait dans le deuxième pilier relatif à la politique de développement rural.

- Enfin, un membre du groupe parlementaire CSV prend la parole pour regretter que la PAC ait des répercussions négatives sur la situation des petits exploitants agricoles en Afrique.

Monsieur le Ministre réplique que les flux commerciaux des produits agricoles se sont inversés ces dernières années, les importations en provenance des pays africains dépassant désormais les exportations en direction de l'Afrique.

4. 6614 Projet de loi instaurant un système de contrôle et de sanctions relatif aux denrées alimentaires

Monsieur le Président de la Commission parlementaire rappelle que le projet de loi sous rubrique a été déposé à la Chambre des Députés le 17 septembre 2013 par le Ministre de la Santé.

Le Conseil d'Etat a rendu son avis le 11 juillet 2014.

La Chambre des Députés a été saisie d'amendements gouvernementaux en date du 16 mai 2017.

Le Conseil d'Etat a émis un avis complémentaire le 16 janvier 2018.

La Commission de la Santé, de l'Egalité des chances et des Sports a fait parvenir au Conseil d'Etat des amendements parlementaires en date du 13 mars 2018.

Des réunions jointes de la Commission de la Santé, de l'Egalité des chances et des Sports et de la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs ont été organisées le 25 novembre 2014 et le 11 juillet 2017.

Au cours de sa réunion du 5 octobre 2017, la Conférence des Présidents a décidé de renvoyer le projet de loi sous rubrique, initialement renvoyé uniquement à la Commission de la Santé, de l'Egalité des chances et des Sports, également à la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs. Au cours de sa réunion du 8 novembre 2017, elle a pourtant décidé qu'il revenait à la Commission de la Santé, de l'Egalité des chances et des Sports de diriger et

d'organiser les travaux parlementaires relatifs au projet de loi sous rubrique tout en veillant à demander l'avis de la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs.

Au cours de leur réunion du 13 mars 2018, les membres de la Commission de la Santé, de l'Egalité des chances et des Sports ont exprimé le souhait de pouvoir disposer d'un avis de la Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs sur le projet de loi sous rubrique, et ceci conformément à l'article 26, paragraphe 3, du Règlement de la Chambre des Députés.

La Commission de l'Agriculture, de la Viticulture, du Développement rural et de la Protection des consommateurs, saisie par un courrier de Madame la Présidente de la Commission de la Santé, de l'Egalité des chances et des Sports en date 14 mars 2018, a examiné le projet de loi sous rubrique au cours de sa réunion du 30 mars 2018.

Examen du texte

Il est rappelé que suite aux crises alimentaires des années 1990, la Commission européenne a adopté durant l'année 2000 un Livre Blanc sur la sécurité alimentaire qui prévoyait un plan de réforme radical en proposant notamment un programme de refonte législative de grande envergure de même que la création d'une nouvelle Autorité alimentaire européenne. La politique européenne de sécurité alimentaire poursuit depuis un double objectif, à savoir protéger la santé humaine et les intérêts des consommateurs tout en garantissant un fonctionnement efficace du marché unique européen.

En 2002, fut adopté le règlement (CE) n° 178/2002 du Parlement européen et du Conseil du 28 janvier 2002 établissant les principes généraux et les prescriptions générales de la législation alimentaire, instituant l'Autorité européenne de sécurité des aliments et fixant des procédures relatives à la sécurité des denrées alimentaires.

Par ailleurs, la Commission européenne a adopté en 2004 le « paquet hygiène » régi par :

- le règlement (CE) n° 852/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires ;
- le règlement (CE) n° 853/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 fixant des règles spécifiques d'hygiène applicables aux denrées alimentaires d'origine animale ;
- le règlement (CE) n° 854/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 fixant les règles spécifiques d'organisation des contrôles officiels concernant les produits d'origine animale destinés à la consommation humaine.

Le règlement (CE) n° 882/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif aux contrôles officiels effectués pour s'assurer de la conformité avec la législation sur les aliments pour animaux et les denrées alimentaires et avec les dispositions relatives à la santé animale et au bien-être des animaux et le règlement (CE) n° 854/2004 ont pour objectif de mettre en œuvre un système de contrôle et de sanctions en cas de non-respect de la législation alimentaire.

Les dispositions des règlements communautaires (CE) n° 178/2002, (CE) n° 852/2004, (CE) n° 853/2004, (CE) n° 854/2004 et (CE) n° 882/2004 sont directement applicables, mais elles nécessitent l'adoption de certaines mesures nationales d'application afin de mettre en conformité notre droit national avec le cadre européen retenu. Ainsi, la législation communautaire précitée exige la désignation d'une ou de plusieurs autorités compétentes responsables de la bonne application de la législation alimentaire, l'instauration d'un système de contrôle efficace, la désignation des agents de contrôle ainsi que la réglementation de leurs prérogatives, l'instauration d'un système de mesures administratives et de sanctions pénales coercitives, dissuasives et proportionnées, applicables en cas de non-respect de la législation alimentaire, ainsi que la possibilité de prélever des taxes en cas de contrôle des denrées alimentaires.

Au Luxembourg, le contrôle des denrées alimentaires est actuellement régi par la loi modifiée du 25 septembre 1953 ayant pour objet la réorganisation du contrôle des denrées alimentaires, boissons et produits usuels. Cette loi fixe un cadre légal qui prévoit un certain nombre de mesures pénales en cas d'infraction à la législation alimentaire par les opérateurs du secteur alimentaire. Cependant, cette loi ne prévoit pas les mesures administratives exigées entre autres par le règlement (CE) n° 882/2004 que les autorités compétentes doivent appliquer en cas de non-respect de la part des exploitants du secteur alimentaire des règlements européens (CE) n° 178/2002, (CE) n° 852/2004 et (CE) n° 853/2004.

Le projet de loi sous rubrique vise à mettre en œuvre au niveau national certaines prescriptions applicables aux denrées alimentaires, telles que prévues par les règlements communautaires précités, en instaurant notamment un système de contrôle et de sanctions efficaces et plus dissuasives en la matière. A cette fin, les auteurs du projet de loi proposent de créer un Commissariat du Gouvernement à la qualité, à la fraude et à la sécurité alimentaire. Ce nouvel organe est chargé de coordonner et d'harmoniser les opérations de contrôle des denrées alimentaires et des objets destinés à entrer en contact avec des denrées alimentaires pour le compte des ministres ayant respectivement la Santé et la Protection des consommateurs dans leurs attributions. Il est dirigé par un commissaire du Gouvernement qui est nommé par le Conseil de Gouvernement sur proposition commune des ministres ayant respectivement la Santé et la Protection des consommateurs dans leurs attributions.

L'échange de vues des membres de la Commission porte essentiellement sur deux points :

- **Article 2, paragraphe 1^{er}, point 5° ; Article 3, paragraphe 1^{er}, lettres c), e), g), h) et m) ; Article 14, paragraphe 1^{er} ; Article 16, paragraphe 2, 6^e tiret :**

La question est soulevée de savoir si les références au règlement (CE) n° 882/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif aux contrôles officiels effectués pour s'assurer de la conformité avec la législation sur les aliments pour animaux et les denrées alimentaires et avec les dispositions relatives à la santé animale et au bien-être des animaux ne devraient pas être remplacées par des références au règlement (UE) 2017/625 du Parlement européen et du Conseil du 15 mars 2017 concernant les contrôles officiels et les autres activités officielles

servant à assurer le respect de la législation alimentaire et de la législation relative aux aliments pour animaux ainsi que des règles relatives à la santé et au bien-être des animaux, à la sante des végétaux et aux produits phytopharmaceutiques, modifiant les règlements du Parlement européen et du Conseil (CE) n° 999/2001, (CE) n° 396/2005, (CE) n° 1069/2009, (CE) n° 1107/2009, (UE) 1151/2012, (UE) 652/2014, (UE) 2016/429 et (UE) 2016/2031, les règlements du Conseil (CE) n° 1/2005 et (CE) n° 1099/2009 ainsi que les directives du Conseil 98/58/CE, 1999/74/CE, 2007/43/CE, 2008/119/CE et 2008/120/CE, et abrogeant les règlements du Parlement européen et du Conseil (CE) n° 854/2004 et (CE) n° 882/2004, les directives du Conseil 89/608/CEE, 89/662/CEE, 90/425/CEE, 91/496/CEE, 96/23/CE, 96/93/CE et 97/78/CE ainsi que la décision 92/438/CEE du Conseil (règlement sur les contrôles officiels). En effet, le règlement (UE) 2017/625 est destiné à abroger le règlement (CE) n° 882/2004 à compter du 14 décembre 2019.

Dans ce contexte, il est renvoyé au projet de loi n° 7273 relatif aux contrôles officiels des produits agricoles qui a été déposé le 28 mars 2018 et qui vise à instaurer une base légale pour l'application au niveau national des dispositions concernant une partie des domaines couverts par le règlement (UE) 2017/625, à savoir la qualité et la sécurité sanitaire des produits agricoles, y compris les dispositions relatives à l'agriculture biologique et aux appellations géographiques protégées, ainsi que celles portant sur les dénominations et normes de qualité de ces produits. La question est soulevée de savoir pourquoi les auteurs du projet de loi sous rubrique n'adoptent pas une approche semblable à l'égard du règlement (UE) 2017/625 dans le cadre du projet de loi sous rubrique. Au cas où les travaux parlementaires seraient menés à bien sur la base du texte de loi actuel, il s'avérerait en effet nécessaire de procéder à une modification de la nouvelle loi après son entrée en vigueur afin de l'adapter avant la date butoir du 14 décembre 2019.

- **Article 3, paragraphe 2, alinéa 2 :**

La question est soulevée de savoir si le commissaire du Gouvernement à la qualité, à la fraude et à la sécurité alimentaire, qui est nommé par le Gouvernement en Conseil sur proposition commune du ministre ayant la Santé dans ses attributions et du ministre ayant la Protection des consommateurs dans ses attributions, ne devrait pas être nommé également sur proposition du ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions.

En effet, le projet de loi sous rubrique réserve un rôle important à l'Administration des services vétérinaires dans les missions de surveillance et de contrôle des denrées alimentaires qui sont organisées par le Commissariat du Gouvernement. Or, il est remarqué que l'Administration des services vétérinaires est placée sous l'autorité du ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions et non pas sous celle du ministre ayant la Protection des consommateurs dans ses attributions, l'agriculture et la protection des consommateurs constituant en principe deux portefeuilles distincts. Dans ce même ordre d'idées, la politique de qualité des produits se retrouve dans la compétence exclusive du ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions. Partant, il serait indiqué d'associer également le ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions à la nomination du commissaire du Gouvernement à la qualité, à la fraude et à la sécurité

alimentaire.

A cet égard, il est donné à considérer que l'agriculture tout comme la santé et la protection des consommateurs sont trois domaines intrinsèquement liés et que les missions de l'Administration des services vétérinaires tout comme ceux de la Direction de la Santé ont précisément pour objectifs d'assurer la protection des consommateurs. Par conséquent, il ne serait pas moins nécessaire d'ajouter le ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions que le ministre ayant la Santé dans ses attributions parmi les ministres qui sont appelés à faire une proposition en vue de la nomination du commissaire du Gouvernement à la qualité, à la fraude et à la sécurité alimentaire.

*

Un projet d'avis sera rédigé dans le sens discuté et soumis pour accord aux membres de la Commission parlementaire par voie de courriel. En l'absence de commentaires, la Commission parlementaire aura fait sien le projet d'avis qui sera transmis par la suite à Monsieur le Président de la Chambre des Députés avec prière de bien vouloir le faire parvenir aux membres de la Commission de la Santé, de l'Égalité des chances et des Sports.

5. Divers

Aucun point divers n'est abordé.

Le Secrétaire-Administrateur,
Patricia Pommerell

Le Président de la Commission de l'Agriculture, de la
Viticulture, du Développement rural
et de la Protection des consommateurs,
Gusty Graas

7153

Loi du 2 juillet 2018 portant modification

1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines dispositions du Code civil.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Notre Conseil d'État entendu ;

De l'assentiment de la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 6 juin 2018 et celle du Conseil d'État du 12 juin 2018 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Arrêtons :

Art. 1^{er}.

La loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme est modifiée comme suit :

1° L'article 1^{er}, alinéa 4, est modifié comme suit :

«

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi les baux portant sur les biens ruraux appartenant à l'État et aux communes, ainsi qu'à des personnes auxquelles s'appliquent les dispositions de la loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux.

»

2° À l'article 5 sont apportées les modifications suivantes :

a) À l'alinéa 1^{er}, le terme « neuf » est à chaque occurrence remplacé par le terme « quinze » .

b) L'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante :

« À son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de quinze ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de quinze ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de cinq ans. ».

c) À l'alinéa 3, le terme « trois » est remplacé par le terme « quinze » .

d) L'alinéa 4 est modifié comme suit :

« Le bail à ferme conclu pour quinze ans et prorogé par périodes de quinze ans n'est pas considéré comme bail dépassant neuf ans au regard de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et des dispositions légales concernant les pouvoirs de l'usufruitier et des personnes chargées de l'administration des biens des incapables. ».

3° À l'article 6 sont apportées les modifications suivantes :

a) L'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante :

« À son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de six ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période de six ans en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de deux ans. ».

b) L'alinéa 3 est supprimé.

c) À l'alinéa 4, les termes « d'un an » sont remplacés par les termes « de six ans » .

4° À l'article 7, alinéa 1^{er}, la première phrase est remplacée par la phrase suivante :

« Le bailleur peut, par dérogation aux articles 5 et 6, et s'il s'en est réservé expressément la faculté dans le contrat, mettre fin au bail en vue de faire exploiter les biens loués par son conjoint, son partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou ceux de son partenaire. ».

5° À l'article 15, les mots « de son partenaire, » sont insérés entre les mots « de son conjoint, » et « de ses descendants » .

6° À l'article 16, alinéa 4, les mots « de l'article 815 » sont remplacés par les mots « des articles 815 et 815-1 » .

7° À l'article 23, première phrase, les mots « ou de son partenaire » sont insérés avant le point final et à la suite des mots « de son conjoint » .

8° À l'article 26, alinéa 1^{er}, le mot « trois » est remplacé par le mot « cinq » .

9° L'article 35, alinéa 2, est complété comme suit :

« et les clauses relatives à l'obligation du preneur quant à la plantation, au maintien et au remplacement des vignes ou arbres fruitiers. ».

10° À la suite du chapitre VII, il est inséré un chapitre VIIbis qui prend la teneur suivante :

« Chapitre VIIbis - De la vente du bien loué

Art. 35bis.

Hors le cas d'une vente par adjudication publique, le bailleur qui a l'intention de vendre une ferme entière ou une ou plusieurs parcelles doit notifier au preneur son intention de vendre.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur. La vente ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.

Est nulle la vente consentie en méconnaissance des droits du preneur. ».

11° L'article 36 est modifié comme suit :

« Art. 36.

Sont réputées nulles toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 5, 6, 8, 9, 10, 12 à 15, 20, points 2° à 4°, 21 à 25, 27 à 34, et 35bis. ».

12° L'article 41 prend la teneur suivante :

« **Art. 41.**

Le bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 2 juillet 2018 portant modification 1° de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et 2° de certaines dispositions du Code civil, continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

À partir de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018, le bail peut être dénoncé selon les modalités suivantes :

Le bail portant sur une ferme entière, en cours depuis au moins six ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018, peut être dénoncé avec un préavis de trois ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins trois ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018, peut être dénoncé avec un préavis de deux ans.

Le bail portant sur des parcelles, en cours depuis au moins neuf ans au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 2 juillet 2018, peut être dénoncé avec un préavis de neuf mois. ».

13° Les articles 42 et 43 sont abrogés.

Art. II.

Le Code civil est modifié comme suit :

1° L'article 815-1 est modifié comme suit :

« **Art. 815-1.**

1° À défaut d'accord amiable, l'indivision de toute exploitation agricole constituant une unité économique viable et dont la mise en valeur effective était assurée par le défunt, par son conjoint ou par son partenaire héritier au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats peut être maintenue, dans les conditions fixées par le tribunal, à la demande des personnes visées aux alinéas qui suivent. Le tribunal statue en fonction des intérêts en présence et des possibilités d'existence que la famille peut tirer des biens indivis. Le maintien de l'indivision demeure possible lorsque l'exploitation comprend des éléments dont l'héritier, le conjoint ou le partenaire héritier était déjà propriétaire ou copropriétaire avant l'ouverture de la succession ou qu'elle est fondée pour partie sur le bénéfice d'un ou de plusieurs baux de terres répondant aux conditions à fixer par règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'État.

2° L'indivision peut également être maintenue à la demande des mêmes personnes et dans les conditions fixées par le tribunal en ce qui concerne la propriété des locaux d'habitation ou à usage agricole qui, à l'époque du décès, étaient effectivement utilisés pour cette habitation ou à cet usage par le défunt, son conjoint ou son partenaire héritier. Il en est de même des objets servant à l'exercice de la profession.

3° Si le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs, le maintien de l'indivision peut être demandé, soit par le conjoint survivant, soit par le partenaire survivant héritier, soit par d'autres descendants majeurs, soit par le représentant légal des mineurs.

4° À défaut de descendants mineurs, le maintien de l'indivision ne peut être demandé que par le conjoint survivant et par le partenaire survivant héritier et à la condition qu'il ait été, avant le décès, ou soit devenu du fait du décès, copropriétaire de l'exploitation agricole ou des locaux d'habitation ou à usage professionnel. S'il s'agit de locaux d'habitation, le conjoint ou le partenaire survivant héritier doit avoir résidé dans les lieux à l'époque du décès.

5° Le maintien de l'indivision ne peut être prescrit pour une durée supérieure à cinq ans. Il peut être renouvelé, dans le cas prévu à l'alinéa 3, jusqu'à la majorité du plus jeune des descendants et, dans le cas prévu à l'alinéa 4, jusqu'au décès du conjoint survivant ou du partenaire survivant héritier. ».

2° L'article 815-6, point 2°, est modifié comme suit :

«2° Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant, pour le partenaire survivant héritier ou pour l'héritier. ».

3° L'article 832-1 est modifié comme suit :

a) Le point 3° est modifié comme suit :

«3° Le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ou tout héritier copropriétaire peut demander par voie de partage, au plus tard endéans une année à partir de l'introduction de l'action de partage, l'attribution préférentielle, à charge de soulte s'il y a lieu, de toute exploitation agricole constituant une unité économique viable, même formée pour une part de biens dont il était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès, à la mise en valeur de laquelle il participe ou a participé effectivement, la condition de participation pouvant, dans le cas de l'héritier, avoir été ou être remplie par son conjoint ou par le partenaire héritier. L'exploitation agricole en question peut encore être fondée pour partie sur le bénéfice d'un ou de plusieurs baux de terres répondant aux conditions à fixer par règlement grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'État. ».

b) Le point 5° est modifié comme suit :

«5° Le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle de l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer, lorsque le bail continue au profit du demandeur, ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier. ».

4° L'article 832-2 est modifié comme suit :

a) Le point 1° est modifié comme suit :

«1° Si une exploitation agricole constituant une unité économique viable au sens de l'article 815-1, point 1°, et de l'article 832-1, point 3°, n'est pas maintenue dans l'indivision en application de l'article 815-1 et n'a pas fait l'objet d'une attribution préférentielle dans les conditions prévues à l'article 832-1, le conjoint survivant, le partenaire survivant héritier ou tout héritier copropriétaire qui désire poursuivre l'exploitation à laquelle il participe ou a participé effectivement, peut exiger, nonobstant toute demande de licitation, que lui soient attribués à titre préférentiel, à valoir sur ses droits, les bâtiments de l'exploitation, y compris le cheptel mort et vif. Les bâtiments de l'exploitation sont évalués aux deux tiers de leur valeur vénale, le cheptel mort et vif à sa valeur vénale. Le surplus de l'exploitation est partagé en nature suivant le droit commun. ».

b) Le point 4° est modifié comme suit :

«4° L'unité économique dont il est question à l'alinéa 1^{er} peut être formée, pour une part, de biens dont le conjoint survivant ou le partenaire survivant héritier était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès. Dans le cas de l'héritier, la condition de participation peut avoir été remplie par son conjoint, respectivement par le partenaire héritier. ».

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

*Le Ministre de l'Agriculture,
de la Viticulture
et de la Protection des consommateurs,*
Fernand Etgen

Palais de Luxembourg, le 2 juillet 2018.
Henri

Doc. parl. 7153 ; sess. ord. 2016-2017 et 2017-2018.

