

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 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° 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.

