

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 conséquent 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."