

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 1^{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 1^{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 1^{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 1^{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 1^{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 1^{er}, point 15° (ancien article 15), et non pas à l'endroit du nouvel article 1^{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'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 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

