

# NOUVELLE-CALÉDONIE

## CONGRÈS

### LOIS DU PAYS

#### **Loi du pays n° 2016-11 du 7 juillet 2016 portant création du Code Agricole et Pastoral de Nouvelle-Calédonie et relative aux baux ruraux**

Le congrès a adopté,  
Le haut-commissaire de la République promulgue la loi du pays dont la teneur suit,

**Article 1<sup>er</sup>** : Les dispositions annexées à la présente loi du pays constituent la partie législative du Livre IV du Code Agricole et Pastoral de Nouvelle-Calédonie.

**Article 2** : Les dispositions de la présente loi du pays sont publiées au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.

La présente loi sera exécutée comme loi du pays.

Fait à Nouméa, le 7 juillet 2016

*Par le haut-commissaire de la République,*  
THIERRY LATASTE

*Le président du gouvernement  
de la Nouvelle-Calédonie,*  
PHILIPPE GERMAIN

Loi n° 2016-11

*Travaux préparatoires :*

- Avis du Conseil d'Etat n° 390.720 du 1<sup>er</sup> décembre 2015
- Avis du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie du 25 août 2015
- Proposition de loi du pays n° 23 du 1<sup>er</sup> juillet 2015 portant création du Code Agricole et Pastoral de Nouvelle-Calédonie et relative aux baux ruraux
- Rapport n° 173 du 28 décembre 2015 de la réunion conjointe des commissions de l'agriculture et de la pêche et de la législation et de la réglementation générales
- Rapport spécial de M. Nicolas Metzdorf en date du 5 janvier 2016 (+29 amendements)
- Adoption en date du 14 janvier 2016
- Adoption en deuxième lecture le 7 avril 2016
- Dférée au Conseil constitutionnel par le président de la province des îles Loyauté le 16 avril 2016
- Décision du Conseil constitutionnel n° 2016-6 LP du 16 juin 2016

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

**Livre IV : Baux ruraux**

**Titre 1<sup>er</sup> : Statut du fermage**

**Chapitre 1<sup>er</sup> : Régime de droit commun.**

**Lp. 400** : Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour une durée minimum de 9 ans et pour y exercer une activité agricole est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article Lp. 401. Cette disposition est d'ordre public.

Il en est de même pour les contrats conclus pour une durée minimum de neuf ans :

- en vue de la cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir ;
- en vue de la prise en pension d'animaux par le propriétaire d'un fonds à usage agricole lorsque les obligations qui incombent normalement au propriétaire du fonds en application des dispositions du présent code sont mises à la charge du propriétaire des animaux.

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

Les dispositions du présent titre s'appliquent également aux baux d'une durée minimum de 9 ans ci-après énumérés : baux d'élevage concernant toute production hors sol, d'étangs et de bassins aménagés servant à l'élevage piscicole, baux d'établissements horticoles, de cultures hors-sol et de culture de champignons, ainsi que les baux d'élevage apicole.

Les baux du domaine de l'Etat, de la Nouvelle-Calédonie, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions du présent titre.

**Lp. 401** : Les dispositions de l'article Lp. 400-1 ne sont pas applicables :

- aux terres coutumières ;
- aux conventions conclues avant l'entrée en vigueur de la présente loi du pays jusqu'à leur renouvellement ;
- aux locations de jardin d'agrément et d'intérêt familial ;
- aux baux de chasse et de pêche ;
- aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières ;
- aux concessions et aux conventions portant sur l'utilisation des forêts, y compris sur le plan agricole ou pastoral ;
- aux conventions conclues en vue d'assurer l'entretien des terrains situés à proximité d'un immeuble à usage d'habitation et en constituant la dépendance ;
- aux conventions d'occupation précaire :

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

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

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

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

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

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

***Sous-section 1 : Etablissement du contrat.***

**Lp. 402 :** Les contrats de baux ruraux doivent être écrits conformément aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, après avis de la commission consultative des baux ruraux.

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

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

***Sous-section 2 : Durée du bail.***

**Lp. 403 :** Au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit du conjoint, du partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article Lp. 434.

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

Le propriétaire qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites à l'article Lp. 425.

**Lp. 404 :** Aucune reprise ne peut être exercée par un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition.

Toutefois, en cas de mutation du fonds au profit d'un ou plusieurs descendants du bailleur ou d'un agriculteur qui s'installe, ceux-ci peuvent exercer la reprise en cours de bail à leur profit, ou à celui de l'un d'entre eux, dans les conditions prévues à l'article Lp. 403, alinéas 1 et 2.

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

## **ANNEXE** **(Partie législative)**

**Lp. 405** : Lorsque le descendant du preneur a, pour quelque cause que ce soit, obtenu la cession du bail à son profit, il ne sera considéré comme ayant bénéficié d'un premier bail que si cette cession est antérieure de six ans au moins à la date d'expiration du bail. Dans le cas contraire, un nouveau bail ou le bail renouvelé constitue un premier bail.

### ***Sous-section 3 : Prix du bail.***

**Lp. 406** : Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en œuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article Lp. 413. Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

Les loyers sont fixés en monnaie entre des maxima et des minima définis par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, sur proposition de la commission consultative des baux ruraux.

A défaut de proposition de la part de la commission, ces maxima et minima sont fixés directement par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

Ces maxima et ces minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans sans pouvoir excéder plus ou moins 20%.

S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans. A défaut d'accord amiable, le tribunal compétent fixe le prix du bail.

**Lp. 407** : Le prix du bail est payable en espèces ou en monnaie scripturale. Toutefois, par accord entre les parties, le prix du bail est payable en nature ou partie en nature et partie en espèces ou en monnaie scripturale. Sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles Lp. 441 à Lp. 447 le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué à l'article Lp. 406, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

**Lp. 408** : Les dispositions des articles Lp. 406 et Lp. 407 sont d'ordre public.

**Lp. 409** : Lorsque le bailleur est une personne morale de droit public, le bail peut être conclu soit à l'amiable, soit par voie d'adjudication.

Lorsque le bail est conclu à l'amiable, le prix du fermage doit être compris entre les maxima et les minima prévus à l'article Lp. 406.

Lorsque le bail est conclu par adjudication, les enchères sont arrêtées dès que le prix offert pour le fermage atteint le montant maximum fixé en application de l'article Lp. 406. Dans ce cas, tous les enchérisseurs peuvent se porter preneur au prix maximum. En cas de pluralité d'enchérisseurs à ce prix, le bailleur choisit parmi eux le bénéficiaire du nouveau bail ou procède par tirage au sort.

Quel que soit le mode de conclusion du bail, une priorité est réservée aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ou, à défaut, aux exploitants de la commune, ainsi qu'à leurs groupements.

**Lp. 410** : Les règles relatives à la contenance du fonds donné à bail à ferme sont celles énoncées par l'article 1765 du code civil.

**Lp. 411** : Les modalités de remise du prix de location en cas de destruction, en cours de bail, de tout ou partie de la récolte par cas fortuit sont régies par les articles 1769 à 1773 du code civil.

## **ANNEXE** **(Partie législative)**

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

### **Section 2 : Droits et obligations du preneur en matière d'exploitation.**

**Lp. 412 :** Le preneur d'un bien rural est tenu d'avertir le bailleur des usurpations commises sur le fonds dans les conditions de l'article 1768 du code civil.

**Lp. 413 :** Les obligations du preneur relatives à l'utilisation du fonds pris à bail sont régies par les dispositions des articles 1766 et 1767 du code civil.

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

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

-lorsque le bailleur est une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation ;

-pour les parcelles situées dans des aires ou des zones protégées, des périmètres de protection des eaux, des zones de forêt sèche, des zones concernées par le biseau salé en vertu des réglementations provinciales en matière d'environnement.

Un arrêté du gouvernement fixe les conditions d'application des troisième à avant-dernier alinéa, notamment la nature des clauses qui peuvent être insérées dans les baux.

**Lp. 414 :** Pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation dans le respect des réglementations provinciales en matière d'environnement.

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

En cas de désaccord entre les parties, la partie la plus diligente peut saisir le tribunal compétent.

**Lp. 415 :** Nonobstant les dispositions de l'article 1766 du code civil mentionnées à l'article Lp. 413, le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le preneur peut s'exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée par le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la réception du courrier de description des travaux.

En cas de désaccord entre les parties, la partie la plus diligente peut saisir le tribunal compétent.

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

Sauf clause ou convention contraire, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section 7 du présent chapitre.

**Section 3 : Résiliation du bail.**

**Lp. 416 :** I. - Lorsque la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

II. - Lorsqu'un bien compris dans le bail est détruit, en partie ou en totalité, par cas fortuit et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance, ce bâtiment ou un bâtiment équivalent.

Si la dépense excède le montant des sommes ainsi versées, le bailleur peut prendre à sa charge la totalité des frais engagés par la reconstruction et proposer au preneur une augmentation du prix du bail. Dans le cas où le preneur n'accepte pas l'augmentation proposée, le tribunal compétent, saisi par la partie la plus diligente, fixe le nouveau montant du bail.

III. - Dans le cas où le preneur participe au financement des dépenses de reconstruction, il est fait application des dispositions des articles Lp. 441 et Lp. 442. Si le bien n'est pas reconstruit, le preneur peut demander la résiliation du bail.

**Lp. 417 :** I.- Sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles Lp. 418 et Lp. 420, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;

2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;

3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article Lp. 413.

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

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

1° Toute contravention aux dispositions de l'article Lp. 421 ;

2° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article Lp. 423 ;

3° Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application de l'article Lp. 422 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.

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

**Lp. 418 :** Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan d'urbanisme directeur ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

En l'absence d'un plan d'urbanisme directeur ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole

## **ANNEXE** **(Partie législative)**

qu'une fois ce changement de destination autorisé par l'autorité administrative compétente conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.

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

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

Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due.

**Lp. 419 :** La résiliation de bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :

- incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;
- décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensables au travail de la ferme ;
- acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;

Cette résiliation prendra effet à la fin du cycle cultural en cours ou au plus tard 6 mois après celle-ci.

**Lp. 420 :** En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Lorsque plusieurs ayants droit réunissant les conditions précitées en font la demande, le propriétaire se prononce sur l'attribution du droit au bail.

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

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

Cette résiliation prendra effet à la fin du cycle cultural en cours ou au plus tard 6 mois après celle-ci.

### **Section 4 : Cession du bail et sous-location.**

**Lp. 421 :** Sous réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial prévues au chapitre V et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés.

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

Lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom. Le propriétaire ne peut s'y opposer.

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

Toute sous-location est interdite.

Le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints ou les partenaires avec lesquels ils sont liés par un pacte civil de solidarité. Il ne peut exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

Les dispositions du présent article sont d'ordre public.

**Section 5 : Adhésion à une société.**

**Lp. 422 :** I- A la condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts. Cette société doit être dotée de la personnalité morale ou, s'il s'agit d'une société en participation, être régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine. Son capital doit être majoritairement détenu par des personnes physiques.

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

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

II- En cas de mise à disposition dans les conditions prévues au I, le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, en fonction de l'importance de l'exploitation.

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

**Lp. 423 :** Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Les présentes dispositions sont d'ordre public.

**Section 6 : Droit de renouvellement et droit de reprise.**

**Lp. 424 :** Le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article Lp. 417 ou n'invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles Lp. 432 à Lp. 437, Lp. 440 et Lp. 441.

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

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

Le preneur et le copreneur visé à l'alinéa précédent doivent réunir les mêmes conditions d'exploitation et d'habitation que celles exigées du bénéficiaire du droit de reprise en fin de bail à l'article Lp. 434.

**Lp. 425 :** Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire.

A peine de nullité, le congé doit :

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

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

**Lp. 426 :** Aucun bénéficiaire ne peut être substitué à celui ou à ceux dénommés dans le congé, à moins que, par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions prévues par les articles Lp. 433 à Lp. 437 et Lp. 439.

Dans ce cas :

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

En cas de décès du bailleur, son héritier peut bénéficier du congé s'il remplit les conditions mentionnées aux articles Lp. 433 à Lp. 437 et Lp. 439.

**Lp. 427 :** L'acquéreur à titre onéreux d'un bien rural ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise.

**Lp. 428 :** A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent.

**Lp. 429 :** Nonobstant toute clause contraire, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail que s'il justifie de l'un des motifs mentionnés à l'article Lp. 417 et dans les conditions prévues audit article.

**Lp. 430 :** Tout preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au propriétaire dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail.

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans dans les conditions prévues à l'article Lp. 428.

**Lp. 431 :** Le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de la sortie du fonds l'exercice par le preneur du droit à l'indemnité prévue à la section 7.

**Lp. 432 :** Le bailleur peut reprendre, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, une surface déterminée en vue de la construction d'une maison d'habitation. La surface maximale pouvant être reprise par le bailleur est déterminée par arrêté du gouvernement, pris sur proposition de la commission consultative des baux ruraux. Le bailleur peut également reprendre, dans les mêmes conditions, un bâtiment sis sur une parcelle d'une surface conforme à celle fixée par

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

l'arrêté précité, dont le changement de destination est autorisé en application des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière d'urbanisme, dès lors que cette reprise ne compromet pas l'exploitation du preneur.

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

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

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

Ce droit s'exerce sans préjudice de l'application des articles Lp. 441 à Lp. 447.

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

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

**Lp. 433** : Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article Lp. 425.

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

**Lp. 434** : Le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans soit à titre individuel, soit au sein d'une société dotée de la personnalité morale, soit au sein d'une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis date certaine. Il ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, en fonction de l'importance de l'exploitation. Il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir.

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

Le bénéficiaire de la reprise doit justifier par tous moyens qu'il satisfait aux obligations qui lui incombent en application des deux alinéas précédents.

**Lp. 435** : Les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur les biens qui leur ont été apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Ces conditions ne sont pas exigées des sociétés constituées entre conjoints, partenaires d'un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des articles Lp. 434 et Lp. 437 par un ou plusieurs membres des sociétés mentionnées au présent article. Toutefois, les membres des personnes morales mentionnées à la première phrase du présent article ne peuvent assurer l'exploitation du bien repris que s'ils détiennent des parts sociales depuis neuf ans au moins lorsqu'ils les ont acquises à titre onéreux.

## **ANNEXE** **(Partie législative)**

**Lp. 436** : Sans préjudice des dispositions de l'article Lp. 432, le bailleur ne peut reprendre une partie des biens qu'il a loués si cette reprise partielle est de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur.

Le preneur a la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

**Lp. 437** : Le bailleur ou le bénéficiaire du droit de reprise mentionné au premier alinéa de l'article Lp. 433 qui a fait usage de ce droit peut, avant l'expiration du délai de neuf ans, prévu au premier alinéa de l'article Lp. 434, faire apport du bien repris à un groupement foncier agricole, à la condition de se consacrer personnellement à l'exploitation des biens de ce groupement dans les conditions mentionnées aux articles Lp. 434 et Lp. 435.

**Lp. 438** : Au cas où il serait établi que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues aux articles Lp. 433 à Lp. 437 et Lp. 439 ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment s'il vend le bien, le donne à ferme, ou pratique habituellement la vente de la récolte sur pied d'herbe ou de foin, le preneur a droit, soit au maintien dans les lieux si la décision validant le congé n'a pas encore été exécutée, soit à la réintégration dans le fonds ou à la reprise en jouissance des parcelles avec ou sans dommages-intérêts, soit à des dommages-intérêts.

**Lp. 439** : Le bailleur exploitant de carrière a le droit d'exercer la reprise en fin de bail en vue de mettre en exploitation pour la bonne marche de son industrie les terrains à vocation agricole dont il est propriétaire. Il doit s'engager à entreprendre effectivement l'exploitation industrielle des parcelles ayant fait l'objet de la reprise. Le droit de reprise est limité aux parcelles nécessaires à l'exploitation desdites carrières.

**Lp. 440** : Lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, accepter la résiliation, céder le bail ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement, sans préjudice de l'application de l'article 217 du code civil. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

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

### **Section 7 : Indemnité au preneur sortant.**

**Lp. 441** : Le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail.

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

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

Si la vente a eu lieu par adjudication, le cahier des charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles Lp. 442 et Lp. 444. Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés.

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

**Lp. 442** : L'indemnité est ainsi fixée :

1° En ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol, l'indemnité est égale au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 p. 100 par année écoulée depuis leur exécution.

Un barème fixant le calcul des indemnités pour les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol est fixé par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, sur proposition de la commission consultative des baux ruraux. En tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation ;

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

3° En ce qui concerne les améliorations foncières, dont la liste est définie à l'article Lp. 414, l'indemnité est égale à la somme que coûteraient, à l'expiration du bail, les travaux faits par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, déduction faite de l'amortissement dont la durée ne peut excéder dix-huit ans ;

4° En cas de reprise effectuée en application des articles Lp. 403, Lp. 433 et Lp. 435 du présent code, et en ce qui concerne les travaux régulièrement exécutés en application du 1 du I de l'article Lp. 444, l'indemnité est égale à la valeur au jour de l'expiration du bail des améliorations apportées compte tenu de leurs conditions techniques et économiques d'utilisation ;

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

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

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

**Lp. 443** : S'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

**Lp. 444** : I- Les travaux d'améliorations, non prévus par une clause du bail, ne peuvent être exécutés qu'en observant, selon le cas, une des procédures suivantes :

1. Deux mois avant l'exécution des travaux, le preneur notifie au bailleur un état descriptif et estimatif des travaux envisagés. Le bailleur peut soit décider de les exécuter ou faire exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur et qui ne peut excéder un an, soit autoriser le preneur à y procéder, soit, en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution, s'opposer à leur réalisation.

Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si le bailleur n'a pas fait connaître, dans le délai de deux mois à compter de la notification, sa décision d'exécuter ou faire exécuter les travaux à des frais, ou son opposition. Il en est de même si le bailleur n'a pas entrepris dans le délai convenu les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

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

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

3. Lorsque les travaux sont imposés par l'autorité provinciale compétente, le preneur notifie au bailleur la proposition de réaliser les travaux. Le bailleur peut décider de les prendre en charge dans un délai fixé en accord avec le preneur.

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

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

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

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre d'un bâtiment, le bailleur peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art.

III.- En cas de désaccord entre les parties, la partie la plus diligente peut saisir le tribunal compétent.

**Lp. 445 :** Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 3.570.000 F CFP ou de l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points.

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

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

**Lp. 446 :** En cas de cession du bail en application de l'article Lp. 421 ou de l'article Lp. 423, les améliorations faites sur le fonds par le preneur sortant et qui lui ouvrent droit, au terme du bail, à l'indemnité prévue par l'article Lp. 441 peuvent être cédées au preneur entrant.

Dans le cas de l'article Lp. 423, les améliorations ainsi transférées donnent lieu à l'attribution de parts au profit du cédant.

Dans le cas de l'article Lp. 421 ou de l'article Lp. 423, le preneur entrant est subrogé dans les droits à l'indemnité que l'intéressé aurait pu exercer en fin de bail vis-à-vis du bailleur.

Un associé qui, dans les conditions prévues par l'article Lp. 422, met à la disposition d'une société des biens dont il est locataire peut céder à ladite société les améliorations qu'il justifie avoir faites sur le fonds et qui lui ouvrent droit, au terme du bail, à l'indemnité prévue par l'article Lp. 441.

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

**Lp. 447 :** Sont réputées non écrites toutes clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant ou au bailleur par les dispositions précédentes.

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

Toutefois, peut être fixée à forfait l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail.

**Chapitre II : Droit de préemption et droit de priorité.**

**Lp. 448** : Le propriétaire bailleur d'un fonds de terre ou d'un bien rural qui décide ou est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte, conformément aux dispositions du présent chapitre, d'un droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place. Ce droit est acquis au preneur même s'il a la qualité de copropriétaire du bien mis en vente.

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

**Lp. 449** : Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à toutes les ventes ou adjudications même sur surenchère. Il en est de même en cas de vente portant sur la nue-propriété ou l'usufruit à moins que l'acquéreur ne soit, selon le cas, nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou usufruitier du bien vendu en nue-propriété.

**Lp. 450** : Le droit de préemption s'exerce nonobstant toutes clauses contraires.

S'il n'a été fait usage par le preneur de son droit de préemption, il peut être exercé les droits de préemption établis par les textes en vigueur, notamment au profit de l'Etat, de la Nouvelle-Calédonie, des collectivités territoriales et des établissements publics.

Il ne peut en aucun cas être cédé.

**Lp. 451** : Bénéficie du droit de préemption le preneur ayant exercé, au moins pendant trois ans, la profession agricole et exploitant par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente.

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

Il peut aussi subroger dans l'exercice de ce droit son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant majeur ou mineur émancipé qui remplissent les conditions prévues à l'alinéa 2.

Le bénéficiaire du droit de préemption, le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou le descendant au profit duquel le preneur a exercé son droit de préemption devra exploiter personnellement le fonds objet de préemption aux conditions fixées aux articles Lp. 434 et Lp. 457.

Le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur décédé, ainsi que ses ascendants et ses descendants âgés d'au moins seize ans, au profit desquels le bail continue en vertu de l'article Lp. 420, alinéa 1er, bénéficient, dans l'ordre de ce même droit, lorsqu'ils remplissent les conditions prévues à l'alinéa 2 ci-dessus et exploitent par eux-mêmes ou par leur famille le fonds mis en vente, à la date d'exercice du droit.

**Lp. 452** : Dans le cas où le bailleur veut aliéner, en une seule fois, un fonds comprenant plusieurs exploitations distinctes, il doit mettre en vente séparément chacune de celles-ci, de façon à permettre à chacun des bénéficiaires du droit de préemption d'exercer son droit sur la partie qu'il exploite.

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

**Lp. 453** : Après avoir été informé par le propriétaire de son intention de vendre, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au preneur bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée, ainsi que, dans l'hypothèse prévue au dernier alinéa, les nom et domicile de la personne qui se propose d'acquérir.

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

Le preneur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier pour faire connaître, dans les mêmes formes, au propriétaire vendeur, son refus ou son acceptation de l'offre aux prix, charges et conditions communiqués avec indication des noms et domicile de la personne qui exerce le droit de préemption. Sa réponse doit être parvenue au bailleur dans le délai de deux mois ci-dessus visé, à peine de forclusion, son silence équivalant à une renonciation au droit de préemption.

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

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

**Lp. 454** : Dans le cas où, au cours du délai de deux mois prévu à l'article précédent, le propriétaire décide de modifier ses prétentions, il doit, par l'intermédiaire du notaire chargé d'instrumenter, notifier ses nouvelles conditions, notamment de prix, au preneur bénéficiaire du droit de préemption. Le délai de deux mois dont profite celui-ci pour faire valoir son droit de préemption aux nouvelles conditions est alors augmenté de quinze jours.

Dans le cas où, après l'expiration du délai de deux mois mentionné à l'article Lp. 453, le propriétaire entend modifier ses prétentions, ou lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'étant pas réalisée, il persiste dans son intention de vendre, il est tenu de renouveler la procédure prévue à l'article Lp. 453.

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

**Lp. 455** : Dans le cas où le propriétaire bailleur vend son fonds à un tiers soit avant l'expiration des délais prévus à l'article Lp. 454, soit à un prix ou à des conditions de paiement différents de ceux demandés par lui au bénéficiaire du droit de préemption ou lorsque le propriétaire bailleur exige du bénéficiaire du droit de préemption des conditions tendant à l'empêcher d'acquérir, le preneur peut demander au tribunal compétent d'annuler la vente et de le déclarer acquéreur.

**Lp. 456** : Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, le preneur bénéficiaire du droit de préemption doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, vingt jours au moins avant la date de l'adjudication, soit par le notaire chargé de la vente, soit par le tribunal compétent.

Il lui est accordé un délai de vingt jours à compter de celui de l'adjudication pour faire connaître au notaire chargé de la vente ou au tribunal compétent, sa décision de faire valoir son droit de préemption. L'exercice du droit de préemption soit par le preneur lui-même, soit par un descendant dans les

## **ANNEXE** **(Partie législative)**

conditions prévues au troisième alinéa de l'article Lp. 451 emporte pour lui substitution pure et simple à l'adjudicataire.

La déclaration de substitution, qui doit comporter l'indication de la personne exerçant le droit de préemption, est faite par acte authentique ou par acte d'huissier de justice qui est annexé au procès-verbal ou au jugement d'adjudication et publié en même temps que celui-ci. La déclaration de surenchère est dénoncée au preneur dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudicataire. Le preneur peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère.

Lorsque, dans le délai prévu à l'alinéa 2, l'adjudicataire a fait connaître au bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier de justice, ou par déclaration insérée dans le procès-verbal de l'adjudication, son intention de ne pas user de son droit de reprise au cours d'une période déterminée, le preneur qui n'a pas fait valoir son droit de préemption pourra se prévaloir de cette déclaration aux fins d'annulation de tout congé portant reprise avant l'expiration de cette période.

**Lp. 457** : Celui qui a fait usage du droit de préemption est tenu aux obligations mentionnées aux articles Lp. 433 à Lp. 437 et Lp. 439. A défaut, l'acquéreur évincé peut saisir le tribunal compétent à fins de dommages-intérêts. Il est privé de toute action après expiration de la période d'exploitation personnelle de neuf années prévues aux articles Lp. 434, Lp. 435 et Lp. 439.

Toutefois, celui qui a fait usage du droit de préemption peut faire apport du bien préempté à un groupement foncier agricole, à la condition de se consacrer personnellement à l'exploitation des biens du groupement, dans les conditions prévues aux articles Lp. 434 et Lp. 435.

Au cas où le droit de préemption n'aurait pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations dont le bailleur est tenu en application de la présente section, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant le tribunal compétent dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, à peine de forclusion. Toutefois, lorsque le bailleur n'a pas respecté les obligations mentionnées à l'article Lp. 455, le preneur peut intenter l'action prévue par cet article.

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

### **Chapitre III : Dispositions diverses et d'application.**

**Lp. 458** : Les obligations réciproques des fermiers entrant et sortant relatives au maintien de l'état des lieux sont régies par l'article 1777 du code civil.

**Lp. 459** : Les obligations du fermier sortant relatives aux pailles et engrais sont régies par l'article 1778 du code civil.

**Lp. 460** : Le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et la contribution foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur.

**Lp. 461** : Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur.

## **ANNEXE**

### **(Partie législative)**

**Lp. 462 :** Le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

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

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

**Lp. 463 :** Toute disposition des baux, restrictive des droits stipulés par le présent code, est réputée non écrite.

**Lp. 464 :** Des arrêtés du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie précisent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent code.

#### **Chapitre IV : Dispositions particulières aux baux à long terme.**

**Lp. 465 :** Le bail à long terme est conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans et, sous réserve des dispositions de l'article Lp. 468, sans possibilité de reprise triennale pendant son cours.

Ce bail est renouvelable par période de neuf ans dans les conditions prévues à l'article Lp. 424 et sans préjudice, pendant lesdites périodes, de l'application des articles Lp. 403, Lp. 404 et Lp. 405.

Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre. Sauf convention contraire, ses clauses et conditions sont celles du bail précédent.

**Lp. 466 :** Un bail rural peut, à tout moment, être converti par accord des parties en bail à long terme soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail. Lorsque cette conversion n'implique aucune autre modification des conditions du bail que l'allongement de sa durée et que le bailleur s'engage à ne demander aucune majoration du prix du bail en fonction de cette conversion, le refus du preneur le prive du bénéfice des dispositions des articles Lp. 420 et Lp. 424.

Il peut être convenu que les descendants du preneur ne pourront bénéficier des dispositions des articles Lp. 421 et Lp. 423. Il peut en outre être convenu que, en cas de décès du preneur et de transmission du bail aux membres de sa famille, ceux-ci ne pourront, à l'expiration dudit bail, exciper du droit au renouvellement. Toutefois, au cas où le preneur décéderait moins de dix-huit mois avant l'expiration du bail, les membres de la famille pourront exciper du droit au renouvellement, pour une seule période de neuf années.

**Lp. 467 :** En outre, si la durée du bail initial est d'au moins vingt-cinq ans, il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année sans que soient exigées les conditions énoncées à la section 6 du chapitre Ier. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Les dispositions de l'article Lp. 465, alinéas 2, 3 et 4, et celles de l'article Lp. 466, alinéa 2, ne sont pas applicables.

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

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

**Lp. 468 :** Le bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans.

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

**Lp. 469 :** Le bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre doit être suivi d'un état des lieux établi selon les dispositions de l'article Lp. 402.

Toute clause tendant à déroger aux dispositions de l'alinéa précédent est réputée non écrite.

**Lp. 470 :** Les dispositions des chapitres Ier (à l'exception de l'article Lp. 433, alinéa 2), II et V sont applicables aux baux à long terme conclus dans les conditions du présent chapitre ainsi qu'à leurs renouvellements successifs en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de ce chapitre.

**Lp. 471 :** Une délibération du congrès de la Nouvelle-Calédonie précise les conditions d'application du présent chapitre.

**Chapitre V : Dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial.**

**Lp. 472 :** L'insertion dans le contrat de bail d'une clause autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes que celles mentionnées au premier alinéa de l'article Lp. 421 est subordonnée à la condition que ce contrat soit passé en la forme authentique et mentionne expressément que chacune des parties entend qu'il soit soumis aux dispositions du présent chapitre.

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

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

**Lp. 473 :** La durée minimale du bail mentionné au premier alinéa de l'article Lp. 472 est de dix-huit ans.

**Lp. 474 :** A défaut de congé délivré par acte extrajudiciaire dix-huit mois au moins avant son terme, le bail est renouvelé pour une période de cinq ans au moins. Ce congé est notifié sans que soient exigées les conditions énoncées à la section 6 du chapitre Ier. Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre. Sauf convention contraire, ses clauses et conditions sont celles du bail précédent.

Par dérogation au 1° de l'article Lp. 417 et sauf en cas de raisons sérieuses et légitimes, constitue un motif de non-renouvellement ou de résiliation du bail un défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée infructueuse pendant trois mois.

Lorsque le bail n'est pas renouvelé à l'initiative du bailleur pour un motif autre que ceux prévus à l'article Lp. 417 ou à l'alinéa 2, le bailleur paie au preneur une indemnité correspondant au préjudice causé par le défaut de renouvellement qui comprend notamment, sauf si le bailleur apporte la preuve que le préjudice est moindre, la dépréciation du fonds du preneur, les frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur.

**Lp. 475 :** Le locataire qui entend procéder à la cession de son bail notifie au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à peine de nullité de la cession et de résiliation du bail, un projet de cession mentionnant l'identité du cessionnaire pressenti et la date de la cession projetée.

Si le bailleur entend s'opposer pour un motif légitime au projet du preneur, il saisit le tribunal compétent dans un délai fixé par délibération. Passé ce délai, il est réputé accepter la cession.

**ANNEXE**  
**(Partie législative)**

La cession ne peut intervenir au cours du délai mentionné à l'alinéa 2, sauf accord exprès du bailleur.

**Lp. 476** : L'article Lp. 445 n'est pas applicable aux baux régis par le présent chapitre.

---