

---

# Informations internes sur L'AGRICULTURE

---

## Accès à l'exploitation agricole

*Dispositions et pratiques*

*existant dans les Etats membres de la CEE  
en vue de l'obtention et de l'aménagement  
d'une exploitation agricole*

**COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES**

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AGRICULTURE

DIRECTION « ÉCONOMIE ET LEGISLATION AGRICOLES » - DIVISION « BILANS, ÉTUDES, INFORMATION »

# Informations internes sur L'AGRICULTURE

## Accès à l'exploitation agricole

*Dispositions et pratiques  
existant dans les Etats membres de la CEE  
en vue de l'obtention et de l'aménagement  
d'une exploitation agricole*

COMMISSION DES COMMUNAUTES EUROPEENNES

DIRECTION GENERALE DE L'AGRICULTURE

DIRECTION «ECONOMIE ET LEGISLATION AGRICOLES» – DIVISION «BILANS, ETUDES, INFORMATION»



AVANT-PROPOS

Dans le cadre de son programme d'étude, la Direction Générale de l'Agriculture des Communautés Européennes a demandé à un groupe d'experts en droit rural de procéder à l'élaboration d'un inventaire des dispositions et pratiques existant dans les Etats membres, en matière d'accès à l'exploitation agricole ou d'aménagement d'exploitations existantes. Cet examen concerne aussi bien les mesures directes ou indirectes qui améliorent les conditions d'accès, que celles qui les rendent plus difficile. Il a été fait avec une attention particulière, en ce qui concerne les dispositions de nature à favoriser ou à défavoriser l'accès des jeunes agriculteurs à une exploitation agricole. Il a fallu constater, cependant, que des dispositions spécifiques en faveur de cette catégorie d'agriculteurs sont peu nombreuses, et que les dispositions existantes sont plutôt d'une application générale.

En outre, cet examen ne s'est pas limité aux dispositions qui influencent le nombre d'exploitations disponibles et les conditions d'accès proprement dites, mais, par extension, aux principales dispositions qui tendent à améliorer les conditions d'exploitation des entreprises existantes.

La situation, sur le plan national, de chacun des Etats membres a été examinée dans un rapport par pays. Des indications sommaires sont fournies quant à l'effet de chacune de ces dispositions isolément ou en combinaison avec d'autres dispositions. Ensuite, afin de faire apparaître les grandes lignes des dispositions nationales, parfois complexes, et de permettre la comparaison entre les Etats membres, un aperçu synthétique a été élaboré.

Le groupe des experts était composé de :

J.M. ANDRIES, Juge de Paix, Vice-Président du Comité Européen de droit rural,  
chargé également de l'élaboration de l'aperçu général;

Prof. F.F.X. CERUTTI, de l'Université de Nimègue;

B. DELVAUX, Avocat au Barreau de Luxembourg;

Prof. R. MALEZIEUX, Secrétaire Général du Comité Européen de Droit rural,  
Secrétaire Général de l'Institut des Hautes Etudes de Droit  
rural et d'Economie agricole, de Paris;

Prof. E. ROMAGNOLI, de l'Université de Cagliari;

Dr. W. WINKLER de l'Institut für Landwirtschaftsrecht de l'Université de  
Göttingen.

Les Divisions "Bilans, Etudes et Information" et "Amélioration des conditions sociales en agriculture" de la Direction générale de l'Agriculture ont participé aux travaux.

La présente étude ne reflète pas nécessairement les opinions de la Commission des Communautés Européennes dans ce domaine et n'anticipe nullement sur l'attitude future de la Commission en la matière.

SOMMAIRE

- I. Rapport de synthèse
- II. Rapport pour la Belgique
- III. Rapport pour la République fédérale d'Allemagne
- IV. Rapport pour la France
- V. Rapport pour l'Italie
- VI. Rapport pour le Grand Duché de Luxembourg
- VII. Rapport pour les Pays-Bas.

Un sommaire détaillé figure à la fin de chacune des parties.

1359/VI/67-F

Juin 1967

ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

DISPOSITIONS ET PRATIQUES EXISTANT DANS LES ETATS MEMBRES

DE LA C.E.E. EN VUE DE L'OBTENTION ET DE L'AMENAGEMENT

D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

I. R A P P O R T   D E   S Y N T H E S E

J.M. ANDRIES

INTRODUCTION

Le présent rapport constitue simplement la synthèse des 6 inventaires nationaux. En reprenant, chapitre par chapitre, paragraphe par paragraphe, les différentes législations intervenues sur le même sujet, il sera essayé d'en dégager les tendances dominantes ainsi que l'orientation des législateurs, avec dans la mesure où cela est possible, leurs incidences économiques ou sociales, la façon dont ces dispositions sont appliquées ou acceptées dans le milieu rural.

A chaque fois, il sera noté si cette tendance, cette orientation, sont favorables ou non à l'accès à l'exploitation agricole.

- Dans un premier chapitre, sont rassemblées les mesures relatives aux personnes, puis aux biens, dans l'optique : où trouver une exploitation ou des terres agricoles ?
- Dans un deuxième chapitre, est recherché comment, juridiquement, on peut obtenir une exploitation ou des terres agricoles.
- Dans un troisième chapitre, il est examiné comment, financièrement, on pourra obtenir cette exploitation ou ces terres.
- Dans un quatrième chapitre sont groupés les avantages et les débours divers liés aux différentes opérations permettant cet accès.
- Enfin, des considérations finales essaient de tirer certaines conclusions de l'ensemble des travaux.

CHAPITRE IOU TROUVER UNE EXPLOITATION OU DES TERRES AGRICOLES ?

C'est, évidemment, la première question à poser, le premier problème à résoudre.

On cherchera, donc, pour commencer, les dispositions permettant aux agriculteurs de trouver par migration, émigration ou immigration, une exploitation ou des terres.

Puis on passera en revue les différentes réglementations relatives à la création de nouvelles entreprises, à la restructuration des exploitations et à leur amélioration en rentabilité et en viabilité.

1. Mesures relatives aux personnes

a. Migration

Existe-t-il dans les législations des 6 Etats membres de la C.E.E. des prescriptions concernant les migrations internes d'exploitants agricoles ? Il est évident que les efforts de colonisation intérieure ne peuvent être que favorables à l'amélioration des structures agraires et partant à l'accès à l'installation.

3 Etats membres ont légiféré : ils avaient à faire face à des problèmes spéciaux et urgents en ce domaine. Quant aux 3 autres Etats membres :

la BELGIQUE, le LUXEMBOURG et l'ITALIE, ils ne possèdent aucune disposition légale à ce sujet. Dans les deux premiers l'exiguïté du territoire, l'absence de régions délaissées au point de vue agricole, la répartition des exploitations sur toute la surface agricole utile, font qu'aucune migration réelle ne s'est produite.

Quant à l'Italie, bien que ce problème se pose, il n'a pas encore été retenu par le législateur. Même l'exode rural dont souffrent certaines régions n'a guère stimulé les agriculteurs d'autres régions à venir s'y installer bien que l'abandon des terres ait provoqué une diminution de leur prix et donc facilité leur acquisition (Rapport italien p. 2 ).

Il reste également le phénomène des petites exploitations italiennes, dont les hommes s'en vont travailler au dehors, mais qui continuent à être exploitées par les femmes.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 2 )

Une importance prépondérante a été accordée à la colonisation intérieure où furent envisagées notamment :

- la création d'exploitation en faveur des cadets de famille paysanne, d'ouvriers agricoles;
- la réinstallation d'agriculteurs dépossédés par expropriation;
- l'installation de réfugiés de l'Est, de personnes déplacées.

Ces colonisations intérieures sont dirigées et surveillées étroitement par des Sociétés d'utilité publique.

Cette politique de colonisation intérieure largement subventionnée par les Pouvoirs publics, a porté des fruits réellement intéressants : ainsi, au cours de la période allant de 1945 à 1964, 14.058 exploitations furent créées au titre de profession principale. D'autre part, 42.092 travailleurs agricoles ou forestiers se virent attribuer de petits lopins de terre.

Nous noterons enfin, que la tendance actuelle est à la réduction des exploitations agricoles dans le but d'agrandir les autres et, partant, les rendre plus rentables.

PAYS-BAS (Rapport p. 2 )

On ne signale pas de migrations provenant de régions "excédentaires". On constate, cependant, depuis peu, des cas de migration libre en provenance du sud pour aller s'installer dans des exploitations du nord (région de Groningue). Mais cela ne constitue pas une tendance générale.

En ce qui concerne les nouveaux polders du Zuiderzee, nous nous trouvons devant une colonisation intérieure sur une grande échelle : 68.000 Ha ont déjà été distribués; 54.000 Ha nouveaux sont en cours d'attribution; 104.000 Ha suivront dans le courant des prochaines années.

Il est à remarquer que dans les 2 polders déjà colonisés, les attributions se sont faites, non en propriété, mais surtout par bail à ferme (12 ans), quelquefois par bail emphytéotique. Jusqu'ici l'Etat a préféré demeurer propriétaire de ces nouvelles terres malgré certains courants importants

d'opinion qui préféreraient voir une variété plus grande dans les formes juridiques d'attribution, ainsi que la vente d'une partie de ces terres. Mais les gouvernements prétendent que la vente de pareilles exploitations ne peut se faire qu'exceptionnellement, en remplacement d'exploitations expropriées ou cédées pour cause de remembrement (Rapport p. ).

La répartition de ces nouvelles exploitations se fait selon des critères nombreux, stricts et compliqués où, entr'autres, la question de l'âge joue un certain rôle. Cependant la priorité est réservée aux exploitants qui acceptent de céder leurs terres pour raison de remembrement ou autres.

L'organisation de cette migration intérieure vient également à point nommé pour compenser la perte de surface agricole utile par les expropriations, l'industrialisation de certaines régions et l'agrandissement des gros centres. Quoique ce travail gigantesque ne soit point terminé, les résultats obtenus à ce jour sont des plus encourageants.

#### FRANCE (Rapport p. 50 )

C'est le seul Etat membre où les migrations interrégionales d'exploitants agricoles sont organisées et aidées de façon systématique. Pour ce faire, le territoire français a été divisé en "zones de départ" (régions où l'accession à l'installation est actuellement difficile) et en "zones d'accueil" (régions où les possibilités d'installation sont réelles) (Rapport p. 2 ). Des conditions techniques sont imposées aux migrants : compétence professionnelle, superficie minimum d'exploitation, moyennant quoi, de sérieux avantages leur sont accordés ; primes - subventions - indemnités - prêts à long terme, etc. Fin 1965 près de 9.000 familles avaient bénéficié de cette législation et 6.000 familles de rapatriés. 35 % de ces agriculteurs n'étaient pas installés avant leur migration (salariés ou fils d'exploitants).

Une extension de cette politique de migrations rurales est l'aide accordée aux mutations d'exploitations (Rapport p. ). Les conditions d'aptitude professionnelle exigées sont les mêmes que pour les migrants. La superficie de la nouvelle exploitation doit être égale à au moins 1 fois 1/2 celle de l'exploitation délaissée. Celle-ci doit être utilisée dans des conditions qui favorisent l'aménagement foncier ou l'installation de jeunes agriculteurs.

Des avantages divers et du même ordre que ceux accordés aux migrants sont prévus en faveur des mutants.



Cette législation sur les mutations, théoriquement très intéressante, est par trop récente (juillet 1965) pour en juger valablement. A ce jour, ses résultats sont qualifiés de modestes.

Il n'est pas étonnant que la solution du problème des migrations intérieures ait été résolue différemment dans chaque Etats membres du Marché Commun.

D'une part l'exiguïté du territoire, une migration libre peu importante, n'ont pas incité les Etats membres en question à légiférer d'une façon expresse. D'autre part, l'arrivée de réfugiés nombreux, l'assèchement de grandes étendues ou le déséquilibre en effectifs de populations agricoles actives entre différentes régions, obligeaient les Etats membres intéressés à réglementer ces transferts d'exploitants. Enfin, une certaine législation transmettant l'exploitation agricole en entier à un héritier, créait le problème de l'installation des cadets.

Ces différentes législations, quoique différentes dans leur origine et leurs applications, semblent avoir résolu, d'une façon assez satisfaisante, le problème de l'accès à l'installation ou à une meilleure installation en agriculture.

Peut-être pourrait-on souhaiter que le problème des migrations internes soit abordé sous peu, en Italie. Des zones entières, présentant un intérêt agricole considérable, se dépeuplent rapidement, entraînant l'abandon de domaines autrefois prospères et susceptibles de l'être encore.

#### b. Emigration

Le problème de l'émigration ne revêt qu'une importance relative à l'intérieur de la Communauté. D'abord, il y a assez peu de cultivateurs émigrants, ensuite les 3/4 des agriculteurs européens qui émigrent, le font vers des pays d'Amérique ou d'Australie. Ainsi pour les 3 Etats membres : France, République Fédérale d'Allemagne et Pays-Bas, sur 2.253 émigrations d'agriculteurs enrégistrées, 559 seulement, soit environ 25 %, se sont faites en Europe (1).

(1) Etude "Aides apportées aux agriculteurs migrants dans les pays de la C.E.E." - Série Agriculture n° 22 - C.E.E. - Bruxelles 1966.

A l'intérieur du Marché Commun, les mouvements se font pratiquement tous vers la France.

3 Etats membres n'ont pas de législation ou de disposition sur ce point:

BELGIQUE (Rapport p. 2 )

Il est signalé seulement une vingtaine de départs par an vers la France.

LUXEMBOURG (Rapport p. 4 )

Ici, il n'y a pas d'excédents. Au contraire, on note, avec une certaine inquiétude, le vieillissement de la population agricole active... faute de jeunes agriculteurs.

ITALIE (Rapport p. 1 )

Ce problème ne se pose pas pour les exploitants agricoles. Ce sont, surtout, les ouvriers agricoles qui émigrent, soit vers les pays voisins, soit vers l'Amérique du sud.

Les 3 autres Etats membres ont résolu la question de différentes manières suivant les besoins :

FRANCE

Cet Etat membre a une population agricole active très inégalement répartie. D'autre part, les migrations intérieures ont été parfaitement organisées par l'A.N.M.E.R. (1) qui a même résorbé les familles des nationaux français rapatriés d'Afrique ou d'Indochine. Comme certains de ceux-ci exprimaient le désir de s'établir à l'étranger, des accords furent conclus avec les gouvernements de l'Argentine et du Canada. C'est ainsi qu'en 1965, 23 exploitants agricoles émigrèrent en Argentine et 9 au Canada.

PAYS-BAS (Rapport p. 17 )

Le phénomène d'émigration existe dans cet Etat membre depuis de nombreuses années. Seulement, il a une forte tendance à diminuer ces derniers temps.

L'Etat, de même que l'initiative d'organismes privés, se sont employés, surtout après la 2e guerre mondiale, à réduire par ce moyen la forte pression démographique agricole. Des indemnités de voyage, l'expédition de machines agricoles, etc, étaient destinées à encourager les émigrations.

(1) actuellement supprimée, nouvel organisme le CNASEA : Centre national pour l'Aménagement des Structures des Exploitations agricoles, cf. rapport France p. 7 ).

Cette émigration (1) se fit surtout hors d'Europe : Etats-Unis d'Amérique - Canada - Australie - Nouvelle Zélande. Pour la période allant de 1953 à 1958, sur 1.731 départs, 397 seulement restèrent en Europe : presque tous en France ou au Grand Duché de Luxembourg.

Depuis, le mouvement s'est très fort ralenti. En 1963, 430 agriculteurs, seulement, émigrèrent.

Actuellement, la pression de la génération montante s'est à ce point ralentie qu'il n'y a plus toujours un successeur pour chaque exploitation en exercice.

#### R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 10 )

Vu le grand nombre de réfugiés de l'Est et de personnes déplacées, il est normal que la R.F. d'Allemagne ait organisé l'émigration.

Une seule organisation (A.S.G. - Bonn), reconnue d'utilité publique, fut chargée de ce problème. Elle accorde, d'après certains critères et à des conditions avantageuses, des allocations d'installation à l'étranger.

D'autre part, l'Etat Fédéral créa l'Office de colonisation extérieure (Auslandssiedlungsgesellschaft). Cet office est purement administratif et se borne à renseigner, entr'autres, les intéressés où les associations et groupements agricoles sur les conditions de travail et de vie à l'étranger, ainsi que sur les aspects juridiques d'une installation dans un autre pays.

Il y eut très peu d'émigrations vers les Etats membres de la Communauté. Depuis 1955, on n'enregistra que 147 départs vers la France.

On signale, avec regret, 32 % d'échecs dûs soit au manque de technicité des émigrés, soit à la qualité des exploitations reprises (régions difficiles - terres abandonnées).

°  
°

Il reste que là où le problème se posait, la façon dont fut conçue l'émigration et l'aide y apportée ont favorisé l'installation en agriculture.

(1) Etude "Aides apportées aux agriculteurs migrants dans les pays de la C.E.E." op.cite

c. Immigration

A part l'Italie, tous les Etats membres de la C.E.E. accordent en principe aux étrangers, membres de la Communauté, les mêmes droits et facilités qu'à leurs agriculteurs nationaux.

Seule, la France a instauré une disposition spéciale pour les agriculteurs immigrants : l'autorisation d'exploiter qui n'est d'ailleurs qu'une simple déclaration pour les bénéficiaires des Directives du Conseil de la C.E.E. de 1963, relatives à la liberté d'établissement dans l'agriculture (1).

BELGIQUE (Rapport p. 2 )

L'agriculture belge n'ayant pas besoin de bras ou en ayant de trop, il n'y a pas de législation propre. Les 3 seules dispositions prises le furent à la suite et en conformité des Directives du Conseil de la C.E.E., du 20.4.1963. A part quelques rares cas de frontaliers, il n'y a pas d'immigrants.

LUXEMBOURG

Il n'y a pas de législation particulière. Les étrangers peuvent s'installer librement et sans formalités. La presque totalité des immigrants viennent des Pays-Bas et ils sont établis sans difficultés.

ITALIE (Rapport p. 1 )

Aucune législation n'a été votée. Cependant, les Directives du Conseil de la C.E.E. de 1963 sont appliquées en ce qui concerne les 2 premiers cas qu'elles envisagent : terres incultes et salariés agricoles. Seulement, selon une certaine interprétation, les étrangers sont encore écartés du bénéfice de certains avantages prévus pour l'agriculture : allègements fiscaux - crédits en matière de petite propriété terrienne et d'achat de terrains, etc.

Les dits avantages sont pourtant accordés aux sociétés dont les membres ne sont pas italiens, mais à la condition toutefois que ces sociétés soient établies selon le droit italien.

Il existe donc, ici, un certain protectionnisme. En ce qui concerne la grosse propriété terrienne, il n'existe aucune restriction vis-à-vis des étrangers.

(1) J.O. des Communautés Européennes n° 62 du 20 avril 1963 pages 1323 et 1326.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 11 )

Les Directives du Conseil de la C.E.E. de 1963 sont appliquées. Il reste que, dans certains Länder (Bavière - l'ancienne Prusse), si l'exercice de la profession est libre, l'achat de terres est encore soumis à l'autorisation spéciale pour les étrangers n'appartenant pas aux Etats membres de la C.E.E.

FRANCE (Rapport p. 23 )

La seule formalité imposée aux étrangers est la demande d'autorisation d'exploiter, faite au Directeur départemental de l'Agriculture. Ceux qui justifient de 10 ans de séjour en France, reçoivent, de plein droit, l'autorisation de s'installer.

D'autre part, les Directives du Conseil de la C.E.E. de 1963 sont appliquées. Leurs bénéficiaires sont simplement astreints à une déclaration au Directeur départemental de l'Agriculture.

Il reste, pourtant, que dans le domaine de la législation sociale, les étrangers ne jouissent pas des mêmes droits et avantages que les Français, en ce qui concerne l'allocation naissance et le supplément d'allocation vieillesse.

PAYS-BAS (Rapport p. 1 )

Il n'y a pas d'immigrations, si ce n'est dans le cas de rares frontaliers. Les Directives du Conseil de la C.E.E. de 1963 sont appliquées. Seulement, en vertu du régime général des étrangers, le permis de séjour est obligatoire lorsqu'il s'agit d'un séjour d'une durée déterminée, ainsi que l'autorisation d'établissement, quand la durée du séjour est pour une période indéterminée. Mais ces permis ou autorisations, une fois accordés, les étrangers sont assimilés aux nationaux.

L'installation dans le rayon de la C.E.E., d'agriculteurs en provenance des Etats membres du Marché Commun est juridiquement simple et facile. Et nous constatons que dans le seul Etat membre où une immigration réelle se produit, en France, les formalités sont réduites à leur plus simple expression.

Il y a cependant 2 restrictions: actuellement en Italie, mais en dehors des 2 cas tombant sous les Directives du Conseil de la C.E.E. de 1963, l'immigrant est encore défavorisé dans un certain nombre de domaines et en France, il en est de même en ce qui concerne 2 cas de la législation sociale.

### CONCLUSIONS du Chapitre I/1

Les mesures légales relatives aux personnes recherchant une exploitation agricole sont conçues et appliquées de façon satisfaisante. Les grands courants migratoires n'existent plus et les problèmes cruciaux (réfugiés, zones défavorisées) ont perdu leur caractère d'acuité. La pression de la génération montante, qui, en certains endroits, créait de réels problèmes, s'est relâché notamment et surtout par un meilleur choix de la profession.

L'installation d'agriculteurs appartenant aux Etats membres de la C.E.E., dans le rayon du Marché Commun peut se faire facilement et moyennant des formalités minima. Les Directives du Conseil de la C.E.E. du 20.4.1963 sont appliquées. Seule la loi italienne, dans son interprétation actuelle, avantage ses agriculteurs nationaux en écartant les étrangers de certains avantages importants qu'elle accorde aux Italiens.

Rappelons enfin, que la législation sociale française n'est pas aussi généreuse pour les étrangers que pour les Français.

## 2. Mesures relatives aux exploitations ou aux terres agricoles

Après avoir apprécié les possibilités juridiques d'accès des agriculteurs à leur profession, il est logique d'examiner les possibilités pratiques de trouver des exploitations agricoles ou des terres cultivables.

Il a donc été réuni, dans ce chapitre, toutes les mesures qui, de près ou de loin, sont susceptibles d'exercer une influence en ce domaine.

### a. Planification

A part la Belgique et le Luxembourg, les autres Etats membres ont légiféré. Mais les réalisations sont très différentes : Loi-cadre,

en R.F. d'Allemagne, sans arrêtés d'application; réseau touffu des dispositions italiennes unifiées en un 2e "Plan vert"; planification méthodique et complète en France et aux Pays-Bas.

Toutefois, là où une planification est appliquée, les résultats se sont avérés favorables.

#### BELGIQUE (Rapport p. 5 )

Les 2 lois concernant la planification et leur arrêté d'application n'ont pas envisagé la situation de l'agriculture. Elles concernent uniquement les secteurs industriels déprimés. Dans un pays, où presque aucune terre non cultivée n'est encore disponible, toute implantation de complexes industriels se fait inmanquablement et malheureusement au détriment de la surface agricole utile.

#### LUXEMBOURG (Rapport p. 4 )

Il n'y a pas de réglementation spéciale.

#### PAYS-BAS (Rapport p. 2, 15, et 28 )

La loi sur l'aménagement du territoire oblige toutes les communes à élaborer un plan d'affectation des terrains. Toute autorisation de construction doit être en concordance avec ce plan.

Cette loi prévoit l'établissement également d'un plan d'aménagement régional qui constitue la base des instructions données aux communes.

Si ces dispositions protègent les terrains décrétés : "à destination agricole", certains terrains jusqu'alors cultivés viennent à être affectés à des extensions urbaines. Tôt ou tard, ils seront enlevés à l'agriculture.

Quant aux nouveaux polders du Zuiderzee, leur assèchement et leur mise en valeur nécessitent une planification toute spéciale.

#### ITALIE (Rapport p. 2 )

Il existe tout un réseau de lois, de décrets, d'avantages divers qui tendent à planifier le secteur agricole et rural. Nous notons : la limitation de la grande propriété terrienne - la redistribution de plus d'un million d'hectares de terres arables expropriées - la nette orientation vers l'exploitation en faire-valoir direct, vers le "cultivateur direct" (coltivatore diretto) - les dimensions de l'exploitation agricole viable - le plan quinquennal de développement de l'agriculture - la création d'or-

ganismes de colonisation et de bonification (1) pour les régions agricoles déprimées et la création de consortium d'amélioration et de bonification foncière, - les privilèges fiscaux, prêts et autres avantages financiers tendant à la constitution d'exploitations rentables, viables, équilibrées, jusqu'à la stipulation de l'unité de culture minimum de façon à éviter le fractionnement excessif de la propriété. Ces réglementations diverses sont coordonnées dans le 2e "Plan Vert" (Loi du 27.10.1966).

Tout cet ensemble de dispositions fragmentaires auxquelles d'autres suivront, paraît donner de bons résultats, sauf les prescriptions du Code civil concernant l'unité de culture minimum qui ne reçoivent guère d'application pratique, non seulement parce que l'autorité administrative n'a jamais pris les mesures d'exécution nécessaires, mais surtout parce qu'elles vont à l'encontre de la tradition et de l'individualisme rural.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 11 )

Cet Etat membre a près de 57 % de sa superficie totale consacrés à l'agriculture. L'évolution d'après-guerre a fait naître la nécessité d'une planification, dans ce secteur. Une loi-cadre a donc déterminé la politique de l'Etat en ce domaine. Jusqu'ici, les dispositions réglementaires d'application ne sont pas encore sorties. Quant aux législations des Länder, elles régissent uniquement la procédure de la planification.

FRANCE (Rapport p. 1 )

Les grandes différences existant entre les diverses régions du pays - l'importance variable de la population agricole active - la structure même des exploitations, rendaient difficile l'accès à la profession et l'équilibre de la classe agricole.

Une réglementation fut élaborée divisant toute la France, en fonction des difficultés d'accès à la profession : en "zones de départ" c'est-à-dire régions où l'accès à l'installation est difficile, et "zones d'accueil" c'est-à-dire, régions où les possibilités d'installations existent. De plus, des superficies de référence furent fixées pour chaque région naturelle. Le double de ces superficies constitue le minimum de superficie d'installation.

Ces dispositions de base sont essentielles et sont extrêmement bénéfiques à l'accès à la profession.

(1) Enti di Bonificazione



b. Aménagement du territoire

Toutes opérations de remembrement, de création ou d'amélioration des exploitations ne sont que des palliatifs, si elles ne s'insèrent pas dans un large plan d'ensemble pour l'aménagement rationnel du territoire au stade des régions.

4 Etats membres ont prévu une armature légale. Les premiers résultats de ces dispositions relativement récentes sont très favorables à l'accès à la profession.

BELGIQUE (Rapport p. 6 )

Il existe une très bonne loi, susceptible d'instaurer ordre et méthode dans l'exploitation optimale du territoire. Les meilleurs sols peuvent être parfaitement protégés. Malheureusement, les communes, qui sont chargées de l'application de cette loi, y ont assez peu recouru pour aménager leur territoire, tandis que l'Administration de l'Urbanisme n'est pas suffisamment outillée pour trancher en parfaite connaissance de cause.

LUXEMBOURG (Rapport p. 4 )

Il n'y a pas de mesures d'ensemble. Une seule loi prévoit une aide financière au transfert de bâtiments de ferme en dehors des agglomérations.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 13 )

Aucun plan d'ensemble d'aménagement rationnel n'a été prévu. Seule la protection des sites est envisagée.

Cependant, certains Länder, même avec l'aide du Gouvernement fédéral ont établi des plans d'aménagement rationnel en vue de sauver des régions particulièrement défavorisées au point de vue économique : par exemple, le plan pour l'Emsland, le programme du Nord, le plan côtier de la Basse Saxe. En général, ce sont de très gros travaux de valorisation ou de création de nouvelles terres arables, d'endiguement, d'assèchement de polders, etc...

Un certain nombre de nouvelles exploitations ont pu ainsi être livrées à l'agriculture.

Notons également la création de Syndicats (Wasser- und Bodenverbände) compétents pour tout ce qui concerne l'hydraulique et l'amélioration des biens fonds (Rapport p. 14 ).

PAYS-BAS (Rapport p. 29 & 35)

L'aménagement du territoire, étant fortement lié aux directives de planification, trouve son application dérivant de la loi sur la répartition des espaces et surtout dans les plans d'aménagement régionaux.

A noter que le Landbouwschap (1), chargé officiellement de la défense des agriculteurs, intervient souvent lors de la préparation des plans de route au stade régional.

D'autre part, une réglementation interdit, en certains endroits, la plantation ou la culture de plantes déterminées, pour des causes phytopathologiques (pommes de terres - semences). Il en est de même de l'interdiction par de nombreuses communes de tenir du bétail en tout ou en partie, dans certaines zones de l'agglomération. La Gueldre possède même un règlement provincial concernant l'élevage des canards et des oies dans les agglomérations.

La loi accorde également aux bourgmestres et échevins le pouvoir d'accorder des dérogations locales au plan d'affectation : ceci au cas où ce plan menacerait de figer le développement de l'économie locale.

ITALIE (Rapport p. 11bis)

Le plan quinquennal (Plan vert) prévoit la création d'organismes de développement qui élaboreront des plans de mise en valeur du territoire agricole de leur ressort, avec des pouvoirs allant jusqu'à la possibilité d'exproprier. Il n'existe, jusqu'ici, que 7 organismes de développement, tous antérieurs à la loi de base mais qui les a repris. C'est seulement par une loi de 1965 que le gouvernement a été chargé de mettre sur pied et de réglementer ces organismes.

Ce même plan quinquennal donne également au gouvernement le pouvoir d'arrêter les dispositions concernant les consortium d'amélioration et de bonification foncière.

Le travail des organismes existants a été favorable à l'agriculture. Tous ont fait des travaux utiles même si certains effets négatifs se sont révélés.

---

(1) Landbouwschap = Organisme professionnel de droit public pour l'agriculture.

FRANCE (Rapport p. 9 )

L'aménagement du territoire a été confié à des "Sociétés d'Aménagement Régional" (S.A.R.). Elles sont groupées dans l'Association Française des Organismes d'Aménagement des Régions. Leur ensemble ne couvre cependant pas la totalité du territoire.

Ces Sociétés sont aidées par l'Etat; elles bénéficient de prêts et peuvent établir certaines redevances (pour distribution d'eau, par exemple).

Leur mission est l'aménagement rationnel et complet de toute une région par l'équipement et la modernisation des diverses activités économiques. Cela comprend non seulement tous les travaux d'infrastructure, mais également la coordination avec les différentes conditions démographiques, sociales, humaines, culturelles de la région. En certains endroits, on dût même se préoccuper de la reconversion de la production.

Inutile de souligner qu'avec des pouvoirs aussi étendus, les résultats pourraient être extrêmement favorables. Pourtant on constate que, s'agissant d'exploitations nouvelles, les résultats sont restés extrêmement modestes : une vingtaine d'exploitations par an. Cependant dans un proche avenir et selon les plans de travail des différentes S.A.R., ce nombre pourrait fortement augmenter. Ainsi par exemple la Société d'Aménagement du Bas-Rhône-Languedoc se propose de créer de 30 à 40 exploitations par an.

6. Remembrement

Le problème du remembrement se pose dans les 6 Etats membres parce qu'ils connaissent tous un morcellement excessif de la propriété. Tous ont légiféré. Mais l'efficacité de ces lois repose beaucoup moins sur leur valeur technique et les avantages accordés que sur la psychologie des bénéficiaires. Les Etats membres où le caractère dominant de la population rurale est l'individualisme, connaissent de grandes difficultés d'application et les réussites sont limitées. Quant aux autres : ils enrégistent de très bons résultats.

D'autre part, certaines législations (France, Luxembourg) remembrement uniquement les exploitations trop morcellées. Les autres législations permettent, en plus, l'amélioration des structures des exploitations et leur insertion dans le circuit économique. En Belgique, la possibilité existe de créer de nouvelles exploitations spécialement pour les

jeunes agriculteurs, ce qui ne manque pas d'être des plus intéressant en ce qui concerne l'accès à l'installation.

BELGIQUE (Rapport p. 7 )

Pays au territoire très morcelé, avec une population agricole des plus attachée à son indépendance, à son droit de propriété, la Belgique avait à résoudre un problème très difficile. Elle y a procédé par palier. Elle possède actuellement un ensemble de lois sur le remembrement volontaire - le remembrement légal, à quoi s'ajoute un plan quinquennal de bonification foncière et de remembrement.

Un parastatal : La Société Nationale de la Petite Propriété terrienne (S.N.P.P.T.) a été chargée des diverses opérations de remembrement.

Dans la pratique, on déplore un manque de personnel spécialisé, difficile à trouver, ainsi qu'un formalisme excessif retardant les opérations. Un remembrement dure de 4 à 6 ans.

Heureusement, la loi sur le remembrement légal remédia à certains inconvénients des autres formes de remembrement, en accordant la gratuité administrative et fiscale, ainsi que des subventions. L'intervention pécuniaire des intéressés est minime. Enfin le problème est traité en son entier : regroupement en propriété, en culture, avec tous les travaux d'amélioration foncière. Aussi, depuis 1963, n'a-t-on plus enregistré que des remembrements légaux, qui donnent de bons résultats.

L'Administration compétente voudrait arriver à remembrer 25.000 Ha par an.

LUXEMBOURG (Rapport p.4 )

La loi s'est inspirée plus particulièrement de la législation belge sauf les possibilités d'intervention des propriétaires qui sont plus prononcées.

Pratiquement tout le pays est encore à remembrer.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 14 )

Il reste 45 % de la surface totale à remembrer. Une loi fédérale arrête les principes de base, tandis que les différents Länder ont pris les lois d'exécution. Des dispositions particulières ont été envisagées dans les régions viticoles.

On distingue également les échanges volontaires, de la procédure administrative de remembrement où les propriétaires participent par l'intermédiaire de leur affiliation aux "Sociétés de participants" (Teilnehmergeinschaft).

Quant au plan de remembrement, il a force de loi au jour fixé par le règlement d'exécution.

Notons aussi une procédure de remembrement accélérée qui n'est praticable que lorsqu'on peut échanger des parcelles entières. Cette procédure ne semble pas très populaire parce que les agriculteurs préfèrent une amélioration plus complète de leur exploitation : ce qui est possible avec les autres formes de remembrement.

Ces opérations diverses sont largement encouragées par l'aide financière de l'Etat. Il arrive même que l'on procède à une transplantation d'exploitations lorsque celles-ci, situées dans un cadre géographique trop étroit, s'avèrent être trop éloignées de leurs terres remembrées.

Il est regroupé environ 300.000 Ha annuellement. Il en reste 11 millions, dont 9.100.000 Ha de surface agricole utile.

Cette législation semble simple et très efficace.

#### FRANCE (Rapport p. 60 )

Ce problème intéresse également la France où il resterait quelque 10 millions d'Ha à remembrer. Des facilités accordées à l'échange de terres complètent les dispositions légales de remembrement.

Seulement, si d'une manière générale, au nord de la Loire, le remembrement est favorablement accueilli, en revanche, dans le sud, les agriculteurs y sont réticents, bien que toutes les dépenses occasionnées par ces regroupements soient à la charge de l'Etat. Il est bien prévu un recours à la coercition, mais cette disposition n'est pas appliquée.

A noter que là où eut lieu un remembrement, le partage successoral de ces terres doit être autorisé par le Préfet : mais aucun décret n'a encore été pris.

#### ITALIE (Rapport p. 11bis)

Cet Etat membre souffre également d'un fractionnement excessif de la propriété agricole. Il existe bien des lois sur le remembrement, mais elles sont peu appliquées, sauf là où la réforme agraire, la bonification des terres ou les travaux hydrauliques ont nécessité une réorganisation.

Les remboursements partent, en général, de l'initiative privée. Ils peuvent être effectués par les "consortiums de bonification" (Loi du 13 février 1933 - Enti di Bonificazione), qui recourent plutôt à des échanges qu'à des expropriations, bien qu'ils possèdent des pouvoirs coercitifs. De toute façon, le remboursement vise toujours la création d'exploitations viables.

Ce travail est lent. On doit surmonter beaucoup de difficultés et l'aide financière fournie par l'Etat est modeste et peu attrayante.

D'autre part, la mentalité rurale reste très individualiste et évolue peu. On signale environ 25.000 Ha remboursés en plus de 60 ans (1885 - 1945) (1).

#### PAYS-BAS (Rapport p. 18 )

Les 3/4 de la surface agricole utile doivent être remboursés. Il existe plusieurs façons de procéder, mais le remboursement est considéré comme une opération intégrale, accompagnée de tous les travaux connexes, allant jusqu'au déplacement d'exploitations et l'aménagement de toute une région.

Cette opération intégrale (appelée : "nouveau style") peut se faire soit par le remboursement légal, soit par le remboursement conventionnel. Quant au remboursement administratif, il ne concerne que le regroupement de parcelles, et, de ce fait, est plus rapide; tandis qu'un remboursement intégral dure de 8 à 10 ans. Tous ces travaux sont largement subventionnés par l'Etat.

Les résultats sont extrêmement favorables surtout en ce qui concerne l'accession à la profession et la création de nouvelles exploitations. Malgré les difficultés inhérentes à ce genre d'opérations, on connut, il y a quelques temps, un véritable engouement pour le remboursement, surtout en faveur du remboursement intégral. Total en 1962 : 165.970 Ha de remboursement achevé contre 8.570 Ha pour le remboursement conventionnel.

On constate, cependant, une nette augmentation de demandes de remboursement privés. Ce qui démontre que les esprits sont de plus en plus ouverts et compréhensifs aux vrais intérêts de l'agriculture.

---

(1) Etude "Certains aspects de l'amélioration des structures agraires en Italie" - Série structures agricoles - n° 28 - C.E.E.-Bruxelles-1963.

Soulignons le rôle important joué par la "Fondation pour l'administration des terrains de culture" qui, avec des avances de l'Etat achète des terrains dans les régions à remembrer, pour les recéder lors des opérations de remembrement.

Cette question du remembrement, si importante pour l'avenir et la rentabilité des exploitations agricoles, pourrait utilement être coordonnée au sein de la C.E.E. afin d'attirer très fortement l'attention, tant des exploitants que des pouvoirs publics sur ce problème fondamental. Il faudrait que chacun soit persuadé qu'une région scientifiquement remembrée est une condition de base du progrès et du mieux-être rural.

d. Déboisement - Reboisement

Les positions sont différentes d'après les situations géographiques et orographiques. Certains pays craignent l'érosion et veulent protéger leur orographie; d'autres considèrent ce problème indépendamment de l'agriculture. Seule, la Belgique a eu à lutter pour conserver à l'agriculture des terres à vocation agricole.

BELGIQUE (Rapport p. 11 )

Le problème du déboisement n'existe plus en Belgique. En ce qui concerne les bois et forêts appartenant au secteur public, ils sont bien gérés par l'Administration des Eaux et Forêts, créée par le Code forestier. Quant au secteur privé, une loi de 1931 y mit bon ordre.

Se posa, par après, le problème du boisement intempestif, dans le secteur privé. La loi obligea les Communes à délimiter les zones réservées à l'agriculture et celles abandonnées aux exploitations forestières. Cette loi fut très bien comprise et appliquée avec une parfaite sérénité, et ce, plus rapidement qu'on ne l'avait pensé.

Les résultats de cette législation sont intéressants et utiles.

LUXEMBOURG (Rapport p. 4 )

Tout déboisement est interdit. Il est même prévu des subventions pour le reboisement en arbres feuillus de terres ci-avant agricoles. Une des particularités du Luxembourg réside dans ses bois : grande réserve hydraulique et climatérique. En effet le 1/3 du territoire est boisé. Aussi l'Etat a l'habitude de racheter les bois et forêts qui sont à vendre. Ce qui est tout à l'intérêt de l'agriculture bien comprise.

FRANCE (Rapport p. 61 )

Le reboisement de nombreuses terres défrichées inconsidérément depuis plus de 2 siècles est parmi les besognes les plus urgentes de la restauration du territoire, afin d'enrayer l'érosion et les inondations(1).

Le Code forestier et plusieurs lois considèrent les reboisements comme des travaux d'intérêt général. Et pour remédier à l'anarchie pouvant exister dans ce secteur, le Préfet a le pouvoir de définir les zones dans lesquelles des plantations pourront être interdites ou réglementées.

L'aide au boisement est accordée sous forme de subvention, soit de prêts, soit d'exécution des travaux par l'Etat.

Cet effort de protection de l'agriculture par la réglementation forestière est long et difficile. Ses effets ne sont perceptibles qu'à longue échéance.

ITALIE (Rapport p. 12 )

Le grand problème est celui du reboisement de terres imprudemment mises en culture. Aussi, là où le déboisement peut être utile à l'agriculture, il est soumis à autorisation spéciale.

Pour le reste, le principe est que toute terre qualifiée "de montagne" (or la zone "de montagne" couvre 40 % de l'Italie) et qui n'a plus été utilisée normalement depuis plus de 3 ans, doit être incluse dans les forêts domaniales; ceci afin d'éviter l'érosion, le dessèchement ou les inondations. En effet, le problème de la régularisation des cours d'eau est souvent d'importance vitale pour des régions entières.

L'Administration forestière éprouve cependant des difficultés dans de nombreuses zones à cause de l'opposition des populations locales.

(1). Etude "Certains aspects de l'amélioration des structures agraires en France" - Série Structures Agricoles n° 27 - C.E.E. - Bruxelles-1963.



PAYS-BAS (Rapport p. 7 & 33 )

Le peu d'étendue de terres boisées (7 % du territoire) qui servent surtout au domaine des loisirs, a incité le législateur à les protéger. La loi forestière oblige au reboisement dans les 3 ans après l'abattage, qui doit être signalé en temps opportun à l'Administration forestière. Celle-ci a le pouvoir d'interdiction (valable pour 5 ans).

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 15 )

Le 1/3 des terres exploitées sont des bois et des forêts. Cependant aucun texte n'oblige le boisement des terres en friches, mais le Code forestier des divers Länder prévoit la chose. Ces travaux sont subventionnés par l'Etat Fédéral. Le principe de base de cette législation est la sauvegarde des sites et l'entretien du patrimoine forestier.

Cette législation intéresse les agriculteurs, car un assez grand nombre possède des parcelles boisées.

o

o o

On vient de le remarquer, les différentes législations, bonnes en soi, ne sont pas toujours bien comprises par les agriculteurs qui devraient savoir qu'ils en sont les premiers bénéficiaires.

Deux notables exceptions : la Belgique et le Luxembourg.

Le problème n'est donc pas d'ordre législatif, mais psychologique.

e. Terres en friche

La question des terres en friche a été résolue en très grande partie, dans l'ensemble des Etats membres de la Communauté, au point qu'actuellement, les Pouvoirs publics s'en désintéressent.

Seule, la France, maintient une législation qui n'est guère appliquée. Quant à l'Italie, le problème est inverse, étant donné la mise en exploitation inconsidérée de terres impropres à la culture.

BELGIQUE (Rapport p. 14 )

Une législation du siècle passé a résolu le problème des terres en friche, qui représentait 11 % du territoire national. Ce fut le grand progrès foncier du XIXe siècle en Belgique. Les terres les plus fertiles furent données à l'agriculture; les autres à la sylviculture.

De 324.215 Ha en 1846, il reste encore à peine 10.000 Ha de terres incultes : les plus mauvaises. Aussi le défrichement systématique a été arrêté.

LUXEMBOURG (Rapport p. 5 )

Il n'y a pratiquement pas de terrains en friche. Donc pas de législation à ce sujet.

R.F.d'ALLEMAGNE (Rapport p. 16 )

Les Länder protègent les marécages et tourbières qui constituent des réserves de terres pour l'agriculture.

La loi fédérale prévoit l'expropriation des terres en friche pour la colonisation intérieure. Mais de 1945 à 1960, 32.286 Ha de friche furent mis en cultures ce qui est assez peu important.

ITALIE (Rapport p. 13 )

Ce problème est lié à celui du reboisement. On a mis en culture trop de terrains maigres, à rendement insuffisant ou quasi nul, au détriment de l'irrigation, de l'élevage. Il y a donc intérêt à remettre en friche ces mauvaises terres, voire à les boiser.

PAYS-BAS (Rapport p. 7 )

Il n'y a pratiquement plus que 105.000 Ha de terrains considérés comme réserves pour la culture. Là dedans sont compris les plaines de manoeuvres militaires, les régions réservées aux loisirs. Une législation protège d'ailleurs cette dernière catégorie.

Actuellement, le défrichement ne s'opère que tout à fait exceptionnellement.

FRANCE (Rapport p. 12 )

Toute une législation prévoit la récupération des terres incultes par la mise en valeur des petites parcelles avoisinantes; soit par la mise en demeure des propriétaires d'avoir à les exploiter sous peine de concession ou d'expropriation, soit par l'aménagement de nouveaux lotissements par l'entremise des S.A.F.E.R.

Il semble bien que ces dispositions ne soient guère appliquées sauf en ce qui concerne les S.A.F.E.R.

Là où l'effort a été consenti, le problème a été résolu d'une façon bénéfique.

Seule, la France, a encore en friche de la terre valable pour la culture.

#### f. Expropriations

L'expropriation de terrains a toujours été considérée comme une mesure grave que doit justifier un intérêt supérieur.

L'intérêt de l'agriculture est placé plus ou moins haut dans l'échelle des valeurs nationales, suivant la place qu'occupe cette agriculture dans le pays.

Là où il y a des problèmes de colonisation intérieure, de migration intérieure, de réforme agraire, la législation sur l'expropriation est favorable à l'agriculture, et on va même jusqu'à employer l'expropriation par compensation. Là où l'agriculture tient relativement peu de place, les agriculteurs voient, avec une inquiétude grandissante, leur surface agricole utile diminuer sans autre compensation qu'une indemnité.

#### BELGIQUE (Rapport p. 16)

La législation concernant les expropriations n'a pas été prévue en faveur de l'agriculture. Au contraire, toute expropriation se solde presque toujours au détriment de la surface agricole utile. Actuellement, chaque année, cette surface agricole utile se voit amputée de quelque 13.000 Ha (0,8 % de la surface cultivée) : ce qui devient inquiétant.

En contre-partie, la S.N.P.P.T. possède également le droit d'expropriation de terres incultes ou à rendement insuffisant. A ce jour, ce parastatal a pu affecter à la création ou à l'agrandissement d'exploitations agricoles 2.253 Ha.

#### LUXEMBOURG (Rapport p. 5 )

Il existe des lois de portée générale sur les expropriations, mais aucune réglementation spéciale ne prévoit des possibilités d'expropriation pour une restructuration agraire. Il en est de même en ce qui concerne l'aménagement de complexes industriels importants où, dernièrement encore, tout s'est fait par cessions volontaires.

En ce qui concerne le réseau routier et les terrains d'aviation, le recours à la procédure n'a lieu, en fait, qu'en cas de difficultés de fixation de l'indemnité.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 16)

Ici, l'expropriation qui enlève des terres à la surface agricole utile pour des travaux d'intérêt public, peut également être utilisée au profit de l'agriculture.

Dans le but de créer de nouvelles exploitations agricoles, les entreprises de colonisation (Siedlungsunternehmen) peuvent exproprier :

1. soit des terres marécageuses ou en friche, des tourbières. Mais elles doivent les exploiter dans un délai déterminé par les instances compétentes sous peine de restitution;
2. soit des terres cultivées mais non exploitées méthodiquement, dans le but d'y installer des réfugiés.

L'expropriation peut également être employée pour dédommager, en terrains de culture, des agriculteurs expropriés.

Cette législation est très intéressante au point de vue de l'accès à la profession, par l'intermédiaire de la colonisation intérieure.

ITALIE (Rapport p. 13)

L'expropriation a constitué le fondement de la mise en oeuvre de la réforme foncière dont il fut question au chapitre de la "Planification" (I/2.a). Elle fut largement utilisée.

Cette procédure est employée pour le reboisement, dans la zone de montagne, de terres abandonnées ou mal cultivées.

L'expropriation fut également utilisée par certains organismes de colonisation, mais elle n'est pratiquement plus employée actuellement.

En ce qui concerne les expropriations pour cause d'utilité publique, l'autorité administrative, avant de procéder, pourra être obligée de faire une estimation comparative entre l'intérêt agricole à sacrifier et l'intérêt public proposé.

L'expropriation a normalement pour conséquence l'extinction des différents contrats en cours se rapportant aux terrains en cause.

FRANCE (Rapport p. 19 )

Les expropriations pour cause d'utilité publique coûtent annuellement à l'agriculture environ 15.000 Ha (1). Une loi a essayé d'en corriger les effets néfastes en obligeant les bénéficiaires des expropriations à participer financièrement à la réinstallation des agriculteurs expropriés ou à faire des opérations de remembrement et des travaux rendus nécessaires par les dites expropriations.

Quant à la création par voie d'expropriation de parcs nationaux, les effets sont beaucoup moins importants.

PAYS-BAS (Rapport p. 12 à 15 )

La destination de terres de culture à des fins non agricoles enlève actuellement à la surface agricole utile quelque 6.150 Ha par an. Au cours des ans, ce chiffre est en constante augmentation. Le "Landbouwschap" (qui représente officiellement les agriculteurs) défend les intérêts des exploitants menacés d'expropriation. Les agriculteurs déposés, mais munis de ressources financières importantes, peuvent reprendre relativement aisément d'autres terres. Car non seulement les propriétaires en faire valoir direct mais également les fermiers déposés sont indemnisés.

On a même été jusqu'à user de la procédure d'expropriation pour déplacer hors des centres urbains, des exploitations horticoles que les villes ne voulaient pas perdre. Cette façon n'est plus pratiquée, sous la pression des organismes agricoles qui n'approuvent pas ces expropriations par compensation, dont la base légale est d'ailleurs assez faible.

CONCLUSIONS du Chapitre I/2

Dans cet ensemble de lois on aura remarqué qu'un certain nombre déborde les problèmes agricoles, telles les dispositions relatives à la planification, à l'aménagement du territoire, à l'expropriation.

Mais on aura noté que dans les Etats membres où ces problèmes d'ensemble ont été traités, l'agriculture, inmanquablement en bénéficie car l'équilibre a été mieux établi entre les différents secteurs d'intérêts.

---

(1) évaluation

D'autre part, ce qui apparaît comme étant un gros problème, se posant de façon aiguë dans les 6 Etats membres et où l'on rencontre souvent de grandes difficultés de résorption pour des causes beaucoup plus psychologiques que techniques : c'est le morcellement des terres agricoles. La restructuration des entreprises agricoles constitue un préalable pour l'amélioration de la situation des exploitations.

Enfin, dans les régions à forte densité de population, les expropriations pour cause d'utilité publique constituent un problème angoissant. En effet, ces terres expropriées sont enlevées de la surface agricole utile. D'où, l'urgente nécessité d'une politique urbanistique bien comprise. Car, ce ne sont guère les expropriations qui peuvent se faire au profit de l'agriculture, (Belgique, R.F. d'Allemagne, Italie) qui compensent les expropriations pour cause d'utilité publique toujours de plus en plus nombreuses.

3. Mesures relatives aux exploitations non viables ou à leur amélioration en viabilité ou en rentabilité.

Il semble, à première vue, que ces mesures intéressent moins l'accès proprement dit à l'exploitation. Il n'en est rien, car toute mesure tendant à la suppression d'entreprises agricoles non viables, libère un certain nombre de terres.

Quant à l'amélioration des exploitations marginales, en rentabilité et en viabilité, elle donne à ceux qui les reprennent une possibilité plus grande de crédits, d'amortissement, d'équipement, d'épanouissement.

Toutes ces mesures se doivent d'être passées en revue.

L'amélioration des structures agraires, de la viabilité, de la rentabilité des exploitations agricoles a retenu l'attention du législateur dans chacun des 6 Etats membres.

Comme ce problème est tellement vaste et que les situations de départ étaient très détériorées, les remèdes doivent se superposer, car ils intéressent et les exploitations (bâtiments et terres) et les exploitants.

Pour la facilité, il sera numéroté, à l'intérieur de chaque rubrique nationale, les différentes mesures apportées.

BELGIQUE (Rapport p. 18.)

1. Polders et Wateringues :

Ces associations ont été créées pour l'assèchement et l'irrigation des terres. Ce sont des organismes très efficaces, mais possédant trop peu de ressources. Un regroupement des circonscriptions s'avèrerait nécessaire pour obtenir une plus grande efficacité.

2. Etablissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes :

Cet important arrêté touche également l'agriculture. Il est appliqué et on doit lui attribuer une bonne part dans l'assainissement du milieu de travail agricole et dans l'instauration du progrès technique.

3. Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne (S.N.P.P.T.) :

Ce parastatal a été instauré pour le relèvement du standing des familles rurales peu aisées, la promotion de la petite propriété terrienne, l'assainissement et l'amélioration des exploitations agricoles, la création de nouvelles exploitations de 20 Ha destinées à de jeunes agriculteurs.

Tout le mécanisme et les formalités administratives du remembrement reposent sur elle. D'où son importance dans le problème de l'amélioration des structures agraires.

Ses réalisations sont très intéressantes et ses prêts ont aidé quelque 5.141 familles rurales.

4. Fonds d'investissement agricole (Rapport. p. 21)

Il vise essentiellement à une politique de larges crédits à taux réduits, dans le but d'aider l'exploitant à acquérir, étendre, améliorer ses terres, ses bâtiments, son équipement. Aussi, les agriculteurs usent-ils largement des facilités qui leur sont accordées. Le nombre de dossiers introduits et le montant des crédits consentis en font foi (Rapport p. 23).

5. Fonds d'assainissement agricole (Rapport p. 23 )

Une indemnité de sortie est accordée aux agriculteurs et horticulteurs abandonnant volontairement leur petite exploitation, qui doit accroître obligatoirement d'autres entreprises. L'indemnité est de 24.000 Fb l'an, pendant 5 ans. Elle n'est pas cumulable avec la pension de retraite.

Cette réglementation a déçu ses promoteurs, car il y a peu de demandes. Elle devrait être assouplie et son champ d'action élargi.

6. Loi De Taeve (construction d'habitations sociales et acquisition de petite propriété terrienne) (Rapport p. 25 )

Ses moyens d'action sont : une garantie de bonne fin, des primes à fonds perdu, une réduction d'intérêts de prêts hypothécaires. Cette réglementation a été expressément étendue aux agriculteurs.

La loi De Taeve a eu une influence très grande, car pour pouvoir en bénéficier, les intéressés se soumettent à toutes les exigences sociales, d'hygiène et d'esthétique imposées.

7. Fonds National du Logement (Rapport p. 27 )

Il consiste en un travail de rationalisation et purement administratif, destiné à faire rapidement le point concernant l'effort de l'Etat en matière de logement.

8. Lutte contre les taudis (Rapport p.27 )

Il est prévu des allocations de démolition, des primes de déménagement, des allocations-loyer, des primes d'installation. Cette réglementation n'a pas donné les résultats escomptés : les pouvoirs communaux sont timorés dans son application, par souci de ne point déplaire. Quant aux primes, cette loi est trop récente pour pouvoir juger de son efficacité qui s'avère cependant douteuse.

9. Mentionnons également l'action bénéfique de l'octroi de la pension de vieillesse aux agriculteurs âgés de 65 ans, à condition qu'ils abandonnent leur entreprise.



R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 22 )

1. Un gros effort a été tenté pour agrandir, avec l'aide financière des pouvoirs publics, des exploitations existantes, tout en améliorant les bâtisses vétustes et même en transplantant des fermes en dehors des villages surpeuplés.

Des mesures ont été prises tendant à la libération de terres destinées à l'agrandissement d'entreprises soit par acquisition, soit par affermage complémentaire de terres (Zupacht).

2. Le "Plan vert" facilite l'assainissement des vieilles fermes.
3. L'allocation d'une pension de vieillesse aux agriculteurs âgés de 65 ans est accordée à condition qu'ils cèdent leur entreprise.
4. L'allocation de primes intéressantes est prévue pour ceux qui cèdent une exploitation non viable à condition que celle-ci améliore la structure d'une autre (Land de Basse Saxe). Beaucoup de petits fermiers ont profité de ces facilités.
5. Certains autres Länder accordent des facilités de prêts ou des réductions de taux d'intérêts aux petits exploitants agricoles qui cèdent leur entreprise, en vue de la colonisation intérieure ou de la restructuration. Il est également accordé des dégrèvements fiscaux en cas de cession de terres à des réfugiés et à des personnes déplacées.

PAYS-BAS (Rapport p. 22 )

1. Fonds de développement et d'assainissement

Il tend à favoriser l'amélioration des structures, l'extension d'entreprises agricoles, de façon à les rendre viables et ce avec des subventions de l'Etat.

Il accorde des indemnités de cessation aux petits exploitants, à condition que les terres cédées accroissent d'autres exploitations. Il y a possibilité de cumul partiel de ces indemnités, dès lors réduites, avec la pension de vieillesse. Les exploitants cessant anticipativement leur activité, peuvent toucher une allocation se montant à 10 fois la valeur locative et payable en 5 ans.

L'activité du Fonds est trop récente pour en connaître l'efficacité, mais il semble bien que la procédure soit lente.

## 2. Action des Grondkamers (1)

Ils ne peuvent accorder leur autorisation aux baux à ferme que s'ils sont conformes aux intérêts généraux de l'agriculture : par exemple en ce qui concerne les grandeurs minima et maxima des exploitations.

Cette compétence est très importante, mais, dans la pratique, les Grondkamers sont très prudents.

## 3. Licences de culture (Rapport p. 38 )

Certains secteurs horticoles sont soumis à l'obtention d'une licence. La culture ne peut se faire que dans les limites stipulées dans la licence. Cette mesure de contrôle de la production empêche la détérioration du marché des produits en question et sauve la rentabilité des entreprises. C'est dans cet esprit qu'un règlement interdit, en certains endroits, la plantation ou la culture de plantes déterminées pour des causes phytopathologiques (pommes de terre - semences) (Rapport p. 35 ).

## ITALIE (Rapport p. 16 )

Il existe, dans le cadre de la "Planification", toute une série d'avantages (privilèges fiscaux, prêts, subventions, redistribution de terres arables expropriées, consortiums d'amélioration et de bonification foncière, etc.) ayant trait à l'amélioration des exploitations existantes, leur agrandissement ou leur restructuration, aux travaux de bonification foncière et à l'acquisition de cheptel mort ou vif.

Il est à regretter que la réforme agraire ait créé, en plusieurs cas, des exploitations trop exigües. Mais bien qu'il ne reste plus beaucoup de terres à distribuer, il y a quand même espoir que des exploitations non viables puissent être agrandies grâce à l'action de la "Caisse pour la formation de la petite propriété rurale"(2).

Les bénéficiaires de cette réforme reçoivent les assistances techniques, économiques et financières indispensables.

Grâce aux organismes coopératifs, les petites entreprises sont de plus en plus dotées d'installations et de matériels qui leur permettent d'augmenter leur rentabilité.

(1) Grondkamer = Office foncier

(2) "Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina".

Il est à souligner que la ligne constante de la politique agricole italienne est de favoriser nettement l'établissement et l'amélioration de la situation du "Cultivateur direct" (coltivatore diretto).

### FRANCE

Assez bien de dispositions ont été prises intéressant le problème crucial des entreprises non viables ou non rentables.

1. Sociétés d'Aménagement foncier et d'Etablissement rural (S.A.F.E.R.) (Rapport p. 8 ). Elles sont l'instrument essentiel de la politique d'amélioration des structures agraires. Ce sont des sociétés anonymes d'économie mixte, ne pouvant faire de bénéfice. Presque tout le territoire français est couvert par 29 S.A.F.E.R. Elles possèdent des pouvoirs étendus pour procéder à la restructuration, à l'agrandissement, à l'amélioration des exploitations trop petites ou en difficulté. Elles jouissent même d'un droit de préemption réduit.

Lentes à démarrer, les S.A.F.E.R. ont pris un grand développement et déploient une action bénéfique.

2. Une indemnité viagère de départ (Rapport p. 14 ) n'est accordée qu'aux agriculteurs qui jouissent déjà de la pension de vieillesse (65 ans) et dont la cessation d'activité permet l'établissement d'un nouvel exploitant ou l'aménagement d'une autre exploitation. Elle est subordonnée, dans tous les cas, à une opération de restructuration.

Cette indemnité comprend un élément fixe et un élément mobile avec réversibilité intéressante au conjoint survivant.

Cette loi s'est révélée efficace pour la réalisation de ses objectifs : la lutte contre le vieillissement des populations actives agricoles. Le nombre de demandes est en constante augmentation.

3. Règlementation des cumuls (Rapport p. 18 )

Il a été fixé, pour chaque région naturelle, la superficie maximum et la superficie minimum qu'un exploitant peut normalement mettre en valeur. Ce système permet ainsi l'installation ou l'agrandissement d'autres exploitations. Ce régime n'affecte toutefois pas les exploitations existantes. En cas d'infraction, le contrevenant peut être déchue du droit d'exploiter les terres excédentaires.

Dans la pratique, l'application de cette législation soulève beaucoup de difficultés, car il semble bien qu'elle soit souvent anti-économique.

4. Aide à la conversion d'exploitations (Rapport p. 54 )

Cette conversion consiste en un changement d'orientation de l'exploitation pour aboutir à sa spécialisation. Elle exige des approbations, des critères d'aptitude et de superficie. Une indemnité ainsi que des prêts spéciaux sont prévus. Cette institution est trop récente pour en percevoir les résultats.

5. Aide aux agriculteurs des zones déshéritées (Rapport p. 62 )

Cette aide peut prendre la forme de subventions d'équipement, de prêts, d'aide à la formation professionnelle surtout des jeunes agriculteurs.

LUXEMBOURG (Rapport p. 6 )

Nous trouvons des avantages fiscaux aux acquéreurs de terres, ainsi que des subventions en capital et en intérêts.

Des subventions sont également accordées à des entreprises spécialisées (arbres fruitiers - cassis - porcs).

La pension de vieillesse existe à 65 ans pour tous les agriculteurs, aux mêmes conditions que dans les autres secteurs de la vie économique.

Ainsi qu'on a pu s'en rendre compte, les mesures prises (à peu d'exceptions près) ont produit de bons effets. Toutes ces différentes législations n'ont pas agi uniquement dans leur domaine étroit et strict. Comme toutes avaient le même objet final : l'exploitant agricole et son exploitation, leurs effets se superposent et sont cumulatifs.

Si les différents Etats membres poursuivent leurs efforts dans cette direction, on peut avoir le ferme espoir qu'une nette amélioration sera patente dans quelques années, et que les possibilités d'arriver à la tête d'une exploitation agricole en sera visiblement facilitée.

CONCLUSIONS du Chapitre I.

De la revue des différentes législations nationales, il appert qu'au point de vue des personnes, les facilités juridiques d'installation ont été partout accordées en matière agricole et horticole, avec encore une restriction en Italie et un désavantage en 2 cas de matière sociale en France.

En ce qui concerne les exploitations et les terres, tout un réseau de dispositions législatives très diverses fait sentir ses effets cumulatifs tendant à rétablir un sain équilibre entre le secteur agricole et les autres secteurs de l'économie nationale. Ces effets sont assez variables suivant les contingences.

Il reste à résoudre 2 problèmes cruciaux :

D'abord celui du remembrement des exploitations agricoles où il reste encore tant à faire. Dans les 6 Etats membres, l'armature juridique est en place et elle est susceptible de produire de bons résultats. Mais la grosse difficulté de réalisation reste d'ordre psychologique. Dans certaines régions, on constate bien une évolution des esprits en faveur du remembrement, mais ce n'est guère suffisant, et les solutions d'ensemble risquent fort de s'éterniser. L'individualisme foncier et persistant du monde rural, compromet, en beaucoup d'endroits, la réalisation de solutions particulièrement bénéfiques tant pour la valorisation des exploitations agricoles que pour l'accès à la profession.

L'autre problème est celui de la restructuration des régions naturelles. Lorsqu'on se penche sur ces questions, tous les intérêts légitimes ne sont pas toujours examinés, évalués, respectés. Les cas d'expropriations abusives au détriment de la surface agricole utile et faites sans prendre en considération les intérêts des agriculteurs, sont typiques et inquiétants. Ils viennent compliquer douloureusement l'accès des jeunes agriculteurs à leur profession.

Enfin, l'amélioration de la rentabilité des exploitations agricoles a suscité un grand nombre de dispositions législatives ou réglementaires, dont les effets se superposent. Bien qu'il y ait encore des lacunes et des améliorations à apporter en plus d'un domaine, bien qu'une partie de cette législation soit d'application trop récente pour en juger véritablement, les résultats obtenus sont visiblement intéressants. Ils valent d'être suivis. Les efforts d'amélioration de la rentabilité des exploitations agricoles se poursuivent et la lutte contre le vieillissement de la population agricole active commence à porter ses fruits.

CHAPITRE II

COMMENT OBTENIR UNE EXPLOITATION OU DES TERRES AGRICOLES ?

Après avoir examiné les possibilités pratiques de trouver une exploitation agricole, il est utile de connaître, juridiquement, comment on peut réaliser cet accès.

La plupart de ces possibilités ne sont pas propres au secteur agricole mais ressortissent au droit commun. On verra dans quelle mesure la pratique de ce droit commun handicape souvent l'accès à la profession.

1. En propriété :

a) Achat

Le contrat de vente est le moyen le plus classique et le plus habituel d'acquérir en propriété une exploitation ou des terres. Deux Etats membres ont favorisé l'acquisition d'immeubles agricoles : la R.F. d'Allemagne et l'Italie; un autre s'est intéressé à la reprise de l'exploitation familiale : les Pays-Bas.

Le droit de préemption sera traité séparément, vu son importance pour l'accès à la propriété.

BELGIQUE (Rapport p. 30 )

C'est le régime du droit commun (Code civil). Aucune disposition spéciale n'est prévue en ce qui concerne l'agriculture, sauf le droit de préemption (cf. infra).

LUXEMBOURG (Rapport p. 6 )

Le régime est celui du droit commun (Code civil). Il n'y a pas de droit de préemption. Mais il est probable que, bientôt, ce droit sera prévu en matière de successions et par la législation sur le bail à ferme.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 25.)

La vente d'immeuble est soumise aux conditions habituelles du droit commun, ainsi que la cession de terres agricoles. Elles nécessitent autorisation. Elle peut être refusée lorsque cette alinéation aboutirait à une opération malsaine ou non rentable, et en cas de disproportion flagrante entre la valeur du terrain et le prix offert.

En pratique, l'achat de terres agricoles par des non exploitants ou des incompetents peut être considéré, dans les cas flagrants, comme "opération malsaine".

En cas de vente judiciaire, l'autorisation en question n'est pas requise.

(Rapport p. 5 et 27 ) Dans la forme juridique de la colonisation intérieure, on rencontre la procédure des "biens cédés en viager" (Rentengut). Ceux-ci sont aliénés contre une rente fixe au lieu d'un prix d'achat. La loi a assimilé ces "biens cédés en viager" à la nue propriété. Ce système est toujours employé par les entreprises de colonisation parce que cela constitue une simplification importante.

#### ITALIE (Rapport p. 18 )

Le régime du droit commun est d'application avec droit de préemption en faveur de certaines catégories de cultivateurs.

L'acquisition de la propriété rurale est fortement encouragée par de nombreux allègements fiscaux et des facilités de crédit.

A noter que l'attribution de terres par les organismes de colonisation, de réforme foncière, constitue une forme spéciale de transfert de propriété en faveur des "cultivateurs directs".

Soulignons une disposition originale :

Parmi les facilités de prescription en faveur des "cultivateurs directs", la possibilité de prescription acquisitive de propriété peut jouer en faveur des possesseurs d'un fonds depuis au moins 2 ans, sur base d'un titre approprié, mais irrégulier au point de vue fiscal. Cette loi, au champ d'application restreint, soulève beaucoup de protestations.

#### PAYS-BAS (Rapport p. 42 )

Ici, la vente, pour être complète, nécessite, comme en R.F. d'Allemagne, deux opérations : l'accord des volontés et la délivrance (par acte translatif et transcrit).

A côté de cela, nous trouvons différentes formes de contrats d'achat en ce qui concerne la reprise de l'exploitation paternelle :

- 1) la vente sous réserve d'allocations périodiques en nature :  
obligation d'entretien des parents jusqu'à leur décès;
- 2) la vente en deux étapes :

- a) la vente de l'exploitation collectivement à tous les enfants
  - b) ceux-ci procèdent immédiatement au partage, par son attribution à l'un d'eux, à des conditions déterminées.
- 3) Le contrat d'achat prenant effet après la mort des parents;
  - 4) Un contrat d'achat du vivant des parents; mais le prix reste dû et la compensation se fait lors de l'ouverture de la succession.

#### FRANCE (Rapport p. 24 )

Il y a entière liberté d'acquisition des immeubles agricoles, sauf le droit de préemption des fermiers et des S.A.F.E.R.

Le droit d'acquérir n'entraîne cependant pas automatiquement le droit d'exploiter (cf. supra : l'interdiction des cumuls et le statut des immigrants).

#### Le droit de préemption

Au départ le droit de préemption est dans certains Etats membres la traduction juridique du vieil adage paysan : "La terre à celui qui la cultive". Comme l'a très justement écrit le Dr. Lipinsky ("Mobilité des terres" C.E.E.-Série Structures Agricoles n° 31, 1963, p.7): "La terre conserve sa valeur particulière en tant que bien non multipliable : c'est une "marchandise rare" à laquelle propriétaires et exploitants restent fermement attachés. La seule conscience de posséder un bien rare incite déjà à le garder. En outre, être propriétaire de biens fonciers donne un sentiment de sécurité... La terre confère, à son propriétaire un certain prestige et une plus grande indépendance". Cependant cette conception a subi une évolution dans le sens d'en faire un moyen qui complète les garanties données à l'agriculteur et à sa famille de garder l'exploitation agricole qui constitue pour eux la base de leur subsistance.

Dans quatre Etats membres de la C.E.E. des dispositions sont prises qui tendent à favoriser l'exploitation en faire-valoir direct. Quant à la France, les opinions y semblent partagées, puisque "la liberté d'acquérir la propriété de la terre, n'entraîne pas toujours le droit, pour le propriétaire, d'exploiter les terres qu'il a achetées"



(Rapport français p. 24 ). Seuls, les Pays-Bas considèrent ce droit de préemption comme "un prolongement de la protection dont le fermier bénéficie en vertu de la loi sur les baux ruraux" (Rapport néerlandais p. 43 ).

Quant aux deux autres Etats membres, le Grand-Duché et la R.F.d'Allemagne, des projets de loi sont à l'étude pour l'un, et l'autre connaît quand même la préemption dans 2 cas déterminés.

#### BELGIQUE (Rapport p. 30 )

Il est accordé un droit de préférence au locataire-fermier en cas de ventes (de gré à gré et publique). Certains délais doivent être respectés; par le vendeur de gré à gré : 30 jours après la communication du prix au fermier; par le notaire instrumentant : 15 jours avant la vente publique, avec notification du jour, heure et lieu de la dite vente.

En cas de refus du fermier : la vente est libre. En cas d'acceptation du prix : la vente est parfaite. Il n'y a aucune limitation des prix de vente, comme aux Pays-Bas ou en France.

Le preneur faisant usage de son droit de préemption, ne peut, pendant 5 ans, aliéner le bien ainsi acquis, ni en céder l'exploitation (sauf à des proches parents).

Neuf exceptions sont prévues : par exemple, non exploitation personnelle - vente à un proche parent - vente en rente viagère à un copropriétaire - vente avec autorisation spéciale du Juge de Paix - vente à une Administration pour des fins d'intérêt général, etc.

Cette loi est d'ordre public : les parties ne peuvent y déroger.

#### PAYS-BAS (Rapport p. 43 )

La préemption ne s'applique pas en cas de vente judiciaire - de vente par le créancier hypothécaire - de vente à de proches parents - de partage entre cohéritiers - lorsque le bail n'a pas été approuvé par la Grondkamer (qui peut cependant accorder des dérogations).

La caractéristique de cette loi est qu'en cas de vente en fraude du droit du preneur, le transfert de propriété est valable. Les sanctions sont : une indemnité égale à 1 an de fermage (avec minimum de 250 florins) - un dédommagement plus important en cas de grandes pertes pour le preneur - le bail prorogé à 12 ans à compter du jour de la vente (au lieu de 6 ans).

Le juste prix de vente est fixé sur demande quand les deux parties ne sont pas d'accord, par la Grondkamer. En cas de refus du fermier, la liberté de la vente n'a lieu qu'après un délai d'un an et une nouvelle estimation du prix par la Grondkamer.

ITALIE (Rapport p. 22 )

Ici, le droit de préemption s'applique, non seulement aux ventes, mais également aux conclusions de baux emphytéotiques (ceux-ci étant considérés comme un acheminement vers la propriété).

Le bénéficiaire de ce droit est le "cultivateur direct" qu'il soit preneur à bail, métayer, colon partiaire ou copartageant.

De plus, lorsqu'un membre de la famille paysanne a cessé de participer à l'exploitation commune depuis plus de 5 ans et n'a pas mis en vente sa part, les indivisaires ont le droit de rachat au prix admis par l'Inspecteur provincial de l'agriculture.

FRANCE (Rapport p. 24 )

Ce droit est réservé aux preneurs en place. Ils doivent exploiter personnellement pendant au moins 9 ans après la vente.

Leur droit de préemption prime celui qui est également accordé aux S.A.F.E.R. Celles-ci doivent être averties par les propriétaires 2 mois avant la vente.

A noter que les S.A.F.E.R. n'ont qu'un droit assez limité. Il ne s'applique pas : aux échanges de biens ruraux, aux cessions à des proches parents, à l'achat d'un terrain par un voisin, un salarié agricole, un fermier qui a dû quitter son exploitation pour cause d'exercice du droit de reprise.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 44 )

Il n'y a pas de loi d'ensemble. Cependant, il existe un léger palliatif : la cession des terres agricoles étant soumise à autorisation, l'achat de ces terres par des non-exploitants ou par des cultivateurs incompetents peut être considéré comme "une opération malsaine" et entraîner le refus d'autorisation (Rapport p. 26 ).

Il existe cependant 2 cas de droit de préemption :

- 1) Les domaines ruraux ne relevant pas du régime successoral de transmission intégrale, peuvent être la propriété indivise d'une

communauté d'héritiers. Mais lorsqu'un de ces indivisaires veut vendre sa part à un tiers, ses cohéritiers bénéficient d'un droit de préemption. Cet avantage n'est d'ailleurs pas spécifique aux agriculteurs, mais à tout indivisaire.

- 2) les Sociétés de colonisation d'utilité publique possèdent également le droit de préemption, dans le cas où le refus d'autorisation d'achat a comme motif : la mauvaise répartition des terres résultant de l'opération.

LUXEMBOURG (Rapport p. 6 )

A ce jour, il n'existe aucune disposition légale; sauf des projets de loi en cours de discussion.

Il résulte de ce résumé succinct que les différents Etats membres s'accordent sur le fond du droit et que les principales législations existantes s'accordent sur les modalités de base.

Le droit de préemption, extrêmement important pour le preneur, ne donne évidemment pas accès à une exploitation, mais à la propriété des terres que l'on cultive. C'est un élément de base dans le renforcement de la stabilité de l'agriculteur; et il est toujours primordial de transmettre à ses descendants, une entreprise stable et bien structurée. D'où l'importance du droit de préemption, même dans l'optique de la présente étude.

b) Successions (testament, partages d'ascendants par testament)

Les modalités de transmission, par succession, du domaine agricole ou des terres cultivées, varient suivant les usages et les régions.

On note, cependant, essentiellement 2 régimes : la transmission intégrale de l'exploitation agricole et le partage de l'héritage rural.

Le régime du partage est de règle dans une zone septentrionale de la Communauté : Belgique, Luxembourg, Pays-Bas (ouest), R.F. d'Allemagne (Sud-ouest), mais également en Italie.

La transmission intégrale prédomine dans le Haut-Adige italien, en R.F. d'Allemagne du nord, du nord-ouest et en Forêt Noire.

Quant à la France, elle a un système d'attribution préférentielle qui, en certains cas, se rapproche fort de la transmission intégrale.

Il existe des régions mixtes, où les 2 systèmes coexistent : la moitié est des Pays-Bas (où la transmission intégrale tend à disparaître), la Rhénanie et le Palatinat.

Si le partage de la succession par parts égales semble plus juste, c'est au détriment, souvent, de la rentabilité ou de la viabilité de l'exploitation agricole. D'autre part, la transmission intégrale défavorise souvent les cohéritiers et semble ne plus répondre à la mentalité actuelle. Aussi plusieurs législations ont-elles remédié à ces inconvénients en insistant sur la garantie et l'évaluation des contreparties à allouer aux héritiers non attributaires de l'exploitation familiale.

#### BELGIQUE (Rapport p. 32 )

Il n'y a pas de régime successoral spécial à l'agriculture. On en est encore au système individualiste du Code Napoléon : le partage par tête et par parts égales. Il correspond à la mentalité et aux habitudes du peuple belge. Quant aux testaments, dans la plupart des cas, la quote part disponible est nettement insuffisante pour attribuer, en entier, l'exploitation agricole à l'un des successeurs; ce qui pourrait toutefois se faire par partage testamentaire d'ascendants. Mais intervient, alors, dans le chef de l'enfant attributaire, la question délicate du paiement des soultes à ses cohéritiers.

Il y a bien la loi sur le régime successoral des petits héritages, mais, outre que le plafond est un revenu cadastral de 24.000 frs., cette loi insuffisante est peu connue et peu utilisée, même par les praticiens.

#### LUXEMBOURG (Rapport p.6 )

Il n'y a pas de régime spécial pour l'agriculture. Le droit successoral est le droit commun du Code civil.

Une proposition de loi a été préparée par la Centrale Paysanne sur demande du Ministère de l'Agriculture, en analogie avec la législation française en la matière. Cette proposition de loi a été reprise par le Gouvernement.

A noter que selon cette proposition la soulte éventuelle serait calculée non sur la valeur vénale de l'exploitation, mais sur la valeur du rendement agricole. Les litiges, en ce domaine, seraient tranchés par un Tribunal présidé par un juge de carrière et entouré de 2 assesseurs paysans.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 29 )

La situation allemande en ce domaine est assez compliquée par l'absence d'un droit successoral uniforme. Celui-ci dépend de la législation interne des Länder. On peut quand même distinguer les régions où la loi prévoit le partage selon les prescriptions ordinaires du droit civil, et celles où la loi se caractérise par la transmission intégrale à l'un des héritiers. Dans ce cas, celui-ci est désigné d'avance et dans un ordre successoral immuable. Mais cet héritier privilégié doit cependant posséder compétence technique et moyens financiers requis. Les autres héritiers sont dédommagés de diverses façons.

En ce qui concerne les régions soumises aux règles générales du droit civil, il fut introduit une procédure pour laquelle les cohéritiers ab intestat qui ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le partage, peuvent demander au Tribunal l'attribution du domaine agricole à l'un d'eux. Le Tribunal tient compte de la volonté expresse ou présumée du défunt. Les héritiers écartés ont droit à une indemnité.

Il existe également, l'institution d'héritier par testament, toujours révocable, et le contrat successoral instituant l'héritier irrévocablement. Mais cette liberté du testateur est quelque peu limitée dans les régions de transmission intégrale des domaines (Rapport p. 34).

Cette transmission intégrale avantageant un héritier, repose toujours sur le principe du droit d'aînesse ou du droit du benjamin. Il suppose une conception patriarcale de la famille et de la société rurale qui n'existe plus guère aujourd'hui.

FRANCE (Rapport p. 26 )

Si les successions sont toujours régies par le Code Napoléon, un système d'attribution préférentielle est actuellement instauré en matière agricole :

- 1) Pour les exploitations de type familial, dont le statut et les critères sont fixés par Département, en attendant leur définition par un décret du Conseil d'Etat. Le Tribunal appelé à désigner le bénéficiaire doit tenir compte des intérêts et des aptitudes professionnelles en présence. L'égalité du partage subsiste et les autres cohéritiers sont pourvus d'une soulte. Si la soulte n'est pas payée immédiatement, elle varie d'après la situation économique.

Il reste que les critères de l'exploitation du type familial ne semblent pas satisfaisants; ils limitent cette attribution préférentielle à des exploitations trop petites.

- 2) Pour les grandes exploitations, la loi n'accorde pas sa protection ipso facto. A défaut, d'accord, le Tribunal apprécie l'intérêt à éviter une dislocation et statue en fonction des intérêts et des compétences en présence. La soulte doit se payer au comptant.
- 3) Pour les seuls bâtiments d'exploitation. L'attributaire préférentiel devient propriétaire des dits bâtiments et le surplus est partagé suivant le droit commun. Mais le bénéficiaire possède un droit de préemption sur les parts de l'exploitation attribuées à ses cohéritiers et ce pendant 5 ans, et un droit de préférence pour la location. Si le fermage semble trop élevé, l'arbitrage du Tribunal paritaire peut être demandé. C'est un système original, qui doit permettre d'obtenir, à terme, l'ensemble de l'exploitation, sans imposer de trop gros sacrifices.

#### ITALIE (Rapport p.23 )

Le partage de l'héritage rural est de règle. Seulement, l'indivisibilité des "unités d'exploitation" attribuées à des "cultivateurs directs" est obligatoire. La succession de ces attributaires dans le cadre de la réforme foncière est régie par des dispositions particulières.

Comme on l'a vu à la rubrique "Planification" l'esprit individualiste fortement attaché à l'égalité des droits, a pratiquement fait échec à l'établissement de ces "unités d'exploitation". Cependant les organismes de réforme foncière sont en mesure de faire respecter l'indivisibilité des domaines attribués en exécution de cette réforme foncière.

Une législation spéciale fondée sur une très ancienne coutume est en vigueur dans le Haut Adige concernant le domaine agricole héréditaire et les communautés familiales. Ce domaine rural n'est attribué qu'à un héritier unique.

PAYS-BAS (Rapport p. 51 )

C'est le système du Code Napoléon, le partage par tête et par parts égales. La jurisprudence pourtant, admet que le domaine agricole ne soit pas morcelé lorsque son démantèlement ne peut s'opérer sans inconvénient.

Par testament, il est possible de léguer toute l'exploitation et de réaliser l'égalité financière pour les cohéritiers.

Quant au partage successoral, les Tribunaux ont fait une large application des principes de bonne foi et d'équité. Le maintien de l'exploitation, quand cela s'avère nécessaire peut ainsi se réaliser.

Il existe, dans certaines parties orientales du Pays, des règles de droit coutumier de transmission intégrale de l'exploitation à l'enfant désigné par les parents, les autres se contentant d'allocation en espèces. Ces pratiques sont sources de multiples difficultés entre héritiers.

Citons, enfin, l'"option d'achat après décès". Les parents peuvent accorder une option à un de leurs enfants et ce de leur vivant. Leurs héritiers y sont tenus mais le bénéficiaire n'est pas obligé d'accepter. En cas d'accord, il pourra acheter le domaine agricole dans un délai déterminé, à partir du décès des parents. Cette pratique est importante, car elle peut faire échec à la "réserve légale".

Il est évident que la législation issue du Code Napoléon : le partage par tête et par parts égales est défavorable à l'accès à l'exploitation et engendre de multiples difficultés entre cohéritiers.

D'autre part le système de transmission intégrale s'il avantage nettement l'accès de son bénéficiaire à la profession, doit être entouré de garanties sérieuses si l'on veut faire régner la justice distributive parmi les cohéritiers.

### Le salaire différé

La situation des enfants restés à la ferme familiale et ayant presté leurs services à temps plein, pendant un certain temps, un certain nombre d'années, sans contrat ni arrangement, ne recevant en contre-partie qu'un peu d'argent de poche en plus du logement et de la nourriture, pose un réel problème.

Il s'agit d'un problème d'équité, de bonne foi. Le travail de ces personnes non rémunérées bonifie la masse, dont profitent les autres cohéritiers, en quelque sorte sans titre ni droit.

La situation est quasi semblable dans les 6 Etats membres. Elle mérite d'être résolue. En plus d'une question de justice distributive, la paix des familles agricoles a tout à y gagner.

A ce jour, seuls deux Etats membres ont légiféré : la France et le Luxembourg. Le Grand Duché s'est d'ailleurs très largement inspiré de la législation française.

#### FRANCE (Rapport p. 57)

Il y est institué un "contrat de salaire différé" qui accorde un droit sur la succession à ceux des héritiers qui ont travaillé dans l'entreprise familiale sans être salarié et ce à partir de l'âge de 18 ans. Le salaire est calculé sur la base de la moitié du salaire d'un ouvrier agricole logé-nourri (ou d'une servante de ferme logée-nourrie).

S'il s'agit d'époux, chacun a droit aux 3/4 du salaire d'un ouvrier agricole logé-nourri. Ces salaires sont fixés, chaque année, par Arrêté du Ministre de l'Agriculture. Le salaire renseigné au dernier arrêté avant le partage, et dans la limite des dispositions fixant ce salaire, est à multiplier par le nombre d'années de travail (avec un maximum de 10 ans).  
Contra : interprétation de la Cour d'Appel de Limoges.

L'attribution du salaire différé peut également se faire à l'occasion d'une donation-partage.

L'idée directrice de ces dispositions est vraiment intéressante. Mais une modification des textes légaux serait nécessaire pour assurer une plus juste rémunération du travail presté. Ce qui conduirait plus facilement les héritiers bénéficiaires à l'acquisition de l'exploitation familiale.

Cependant, il est constaté que, dans la pratique, plus d'un éventuel bénéficiaire est mal informé et reste dans l'ignorance de son droit.



LUXEMBOURG (Rapport p. 7 )

Cette institution est très semblable, à quelques variantes près, à la loi française. Seulement ici, la quotité des époux travaillant dans la même entreprise, est de 3/8 pour chacun. A droit également au salaire différé, l'enfant-aidant qui a travaillé au moins un an, même si, au moment du partage, il ne travaille plus sur un fonds rural.

L'opinion luxembourgeoise estime que ce problème est réglé, chez eux, d'une façon satisfaisante.

Les quatre autres Etats membres, quoique sans législation à ce sujet, ont eu leur attention attirée sur ce problème et ont tenté de le résoudre.

BELGIQUE (Rapport p. 34 )

Une proposition de loi a été déposée le 23 décembre 1965. Elle est actuellement en discussion au Parlement.

ITALIE (Rapport p. 23 )

Rien n'est prévu, quoique les jeunes agriculteurs y soient particulièrement sensibles.

Pourtant la solution qu'apporterait l'institution d'un salaire différé semble revêtir une réelle nécessité étant donné la grande importance du système des groupements familiaux de culture.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 35 )

Il n'y a pas de législation particulière. Mais la Jurisprudence a tendance à admettre le contrat tacite de travail ou de société. Et lors de la cession du domaine agricole (sauf de gré à gré), la Jurisprudence reconnaît à l'enfant-aidant évincé une action basée sur l'enrichissement sans cause.

Peut-être ce problème revêt-il moins d'acuité parce que, dans un certain nombre de Länder, celui qui aurait dû avoir droit au salaire différé, bénéficie-t-il du droit de transmission intégrale. Et même un testament ne peut écarter cette dévolution en bloc, ni ce préciput successoral légal. Il reste cependant, un certain nombre de Länder où la dévolution successorale par parts égales est obligatoire.

PAYS-BAS (Rapport p. 58 )

Un Arrêt de Cassation du 20 décembre 1946 a admis que les droits existants entre les indivisaires d'une succession, sont déterminés par les principes de bonne foi et d'équité. En application de cette interprétation, les enfants-aidants auraient ainsi un droit de compensation lors du partage.

Mais en dehors du "partage" : le problème reste non résolu.

Nous constatons donc que dans les 6 Etats membres de la Communauté, le problème du salaire différé est : ou bien résolu législativement, ou en passe de l'être, ou bien résolu par le biais de la Jurisprudence.

Seule, l'Italie, n'a pas encore abordé pratiquement ce problème. Vu l'importance des groupements familiaux de culture, la question préoccupe fortement les jeunes agriculteurs.

Résolue équitablement, cette institution du salaire différé est très favorable à l'accès à la tête d'une exploitation agricole. Car le problème du salaire différé doit être vu dans l'optique d'ensemble de la succession et des habitudes d'évaluation de l'exploitation. Le futur exploitant connaît ses droits ainsi que les autres héritiers. Beaucoup de discussions irritantes sont de la sorte écartées, beaucoup de prises de position ou de façon d'agir regrettables sont évitées. Non seulement les tractations de reprise sont plus sereines et plus équitables, mais l'attribution de ce salaire différé diminue la hauteur des soultes dues par son bénéficiaire.

c) Donation (partages d'ascendants, institutions contractuelles)

Les donations peuvent jouer un rôle pour l'accès à l'exploitation agricole à côté des dispositions réglant les successions. Elles se substituent en quelque sorte à celles-ci dans la mesure où les lois successorales le permettent. Mais elles ne sont guère favorisées par les législations.

BELGIQUE (Rapport p. 34)

Les donations, ainsi que les partages d'ascendants entre-vifs doivent respecter les mêmes quotités disponibles que les dispositions testamentaires. Ce qui est défavorable à l'accès à la profession.

Une exception est celle qui permet, par contrat de mariage, de stipuler que tout ou partie de la communauté puisse passer au conjoint survivant, en tant que convention entre associés. Cette pratique assez répandue empêche la division de l'exploitation familiale au décès du premier conjoint et permet au survivant de continuer une entreprise viable ou rentable.

LUXEMBOURG (Rapport p. 7 )

Aucun régime spécial n'existe pour l'agriculture. Il est à remarquer, cependant, que les Grands Ducaux usent assez bien de ce mode de dévolution (80 % des cas). Le projet de loi relatif aux successions agricoles traite également des testaments et des partages d'ascendants.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 28 et 35)

Les donations de terres agricoles à des tiers sont soumises à l'autorisation prescrite par la loi sur les mutations immobilières. Ces contrats sont peu usités.

Quant au contrat de remise d'un domaine agricole ("Hofübergabe Vertrag"), c'est une opération particulière par laquelle un agriculteur âgé remet son exploitation à un de ses enfants, moyennant une rente viagère en faveur du cédant et de son épouse, et stipulation de l'indemnisation aux frères et soeurs. Ce contrat est à ce point répandu, qu'on note 62 à 65 % de cas de remise totale de domaines par ce moyen dans les régions soumises au régime de la "transmission intégrale". Ces opérations sont également soumises à autorisation par le Tribunal.

FRANCE (Rapport p. 31 )

C'est encore le régime du Code civil. En ce qui concerne les exploitations agricoles, l'héritier attributaire peut recevoir la totalité du domaine à charge d'indemniser ses cohéritiers afin de rétablir l'égalité légale. Des facilités sont éventuellement accordées quant au paiement des indemnités (au maximum en 10 ans). Ces stipulations sont favorables à l'accès à la profession.

ITALIE (Rapport p. 24 )

Toujours le régime de droit commun, sans disposition particulière à la propriété rurale.

PAYS-BAS (Rapport p. 59 )

Les donations semblent peu utilisées à cause de leur charge fiscale assez lourde.

Quant aux partages d'ascendants, ils n'ont guère de succès parce que de construction difficile : en effet, la réserve légale doit être respectée et, si on la dépasse, la soule doit forcément être augmentée.

Au point de vue agricole, le système du Code civil est défavorable. Ce n'est que par un biais, à la vérité intéressant, que 2 Etats membres ont corrigé cette défaveur du droit commun.

CONCLUSIONS du Chapitre II/1

Complètement régie par le Code civil, l'obtention de biens agricoles en propriété était souvent en défaveur d'un accès aisé et paisible à la profession. En effet, toute cette législation avait une portée générale et ne tenait pas compte des problèmes de plus en plus délicats de la rentabilité en agriculture.

L'introduction du droit de préemption, dans la législation sur les contrats de vente, du salaire différé dans le droit successoral, corrige l'individualisme et l'égalitarisme inhérent à l'esprit du Code civil. Ces deux institutions sont particulièrement bénéfiques à l'accès ou à la stabilité de la profession.

## 2. Autrement qu'en propriété

### a) Bail à ferme

Le bail à ferme joue un rôle primordial dans les pays à fort pourcentage de terres louées. Aussi, les législations s'y rapportant sont-elles très précises. C'est ce qui explique la rigueur des législations belges, françaises et néerlandaises. Si, en Italie, elle semble moins stricte, c'est en fonction du moindre pourcentage de baux à ferme. Tandis qu'en R.F. d'Allemagne, cette rigueur législative est moins grande, en fonction, non seulement des usages et des contrôles jurisprudentiels plus accentués, mais également du petit pourcentage de terres louées.

#### BELGIQUE (Rapport p. 35 )

Le but de la loi actuelle est de donner au preneur un maximum de sécurité et de stabilité d'exploitation de façon à obtenir un rendement suffisant du capital de reprise, tout en permettant la rationalisation et la modernisation nécessaires.

Deux occupations successives de 9 ans sont obligatoires. Un préavis de 2 ans, basé sur des motifs sérieux est lié à une procédure stricte, sous peine de nullité. Les différentes indemnités de sortie, de constructions, d'aménagement, de travaux, etc, sont nettement réglés de façon à favoriser les modernisations et le bon entretien.

Les parties ne peuvent déroger à la majorité des stipulations qui s'appliquent impérativement.

Cette loi est très bonne, dans son principe, mais son contenu pratique très strict l'est au point que le bailleur est fortement limité dans son droit. De nettes tendances se dessinent du côté des propriétaires aux fins d'échapper aux prescriptions draconiennes du "bail à ferme" par la concession d'un droit temporaire d'usufruit ou par le contrat de métayage.

Il est à noter que la Belgique est l'Etat membre de la Communauté où se trouve le plus fort pourcentage de terres louées : 67,9 %; d'où l'importance de cette législation.

LUXEMBOURG (Rapport p. 7 )

Il n'y a pas de législation spéciale. Les baux à ferme sont régis par le Code civil. Il n'y a que 26 % de terres affermées.

Un projet de loi va être déposé dans le sens de l'augmentation des droits du preneur.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 37 )

Seulement 14,7 % des terres sont affermées. La R.F. d'Allemagne est le pays où il y a le plus de faire-valoir direct. Le bail à ferme revêt donc une moindre importance.

Les parties conviennent, en toute liberté, de la durée et des conditions du bail. Aucune stipulation formelle n'est légalement exigée. Le contrat de bail est seulement soumis à un contrôle administratif; car le bailleur est obligé de notifier toute passation ou modification de bail à ferme. Celui-ci peut être invalidé pour : non exploitation méthodique - disproportion entre le loyer et le revenu réel - division ou usage malsain de l'exploitation. En cas de disproportion trop grande, apparaissant au cours du bail entre les rapports des deux parties, le juge peut modifier les conditions du bail. Le Tribunal peut également prolonger les baux de moins de 18 ans.

Un problème spécial est celui des baux complémentaires (Zupacht). De plus en plus, les cultivateurs afferment des terres en supplément de leur exploitation. Ce bail complémentaire est désavantagé; il n'a qu'une garantie réduite, compte tenu de la prorogation du contrat de bail par voie judiciaire. Ce qui est, évidemment critiqué par les agriculteurs et crée un malaise.

Enfin, l'affermage à des personnes déplacées est fortement encouragé.

PAYS-BAS (Rapport p. 60 )

49 % de la surface agricole utile est affermée. Les baux à ferme peuvent être contractés librement, mais doivent être soumis à la vérification de la Grondkamer qui possède une compétence fort étendue pour apporter des modifications devenant obligatoires pour les parties.

Cette vérification porte principalement sur des clauses éventuellement excessives, sur le fermage, sur les grandeurs maxima et minima des entreprises. Les fermages maxima sont fixés dans les grandes lignes par arrêté royal et pour les différentes régions, par les Grondkamers.

Le contrat de bail verbal n'est pas encouragé par la loi. Cette pratique est défavorable, surtout au bailleur. Ainsi, par exemple, ce bail verbal est de durée indéterminée et non résiliable. Tandis que la loi normalise les autres baux à une durée de 12 ans (lorsqu'il y a des bâtiments) et 6 ans (pour les terres seules). Toutefois les Tribunaux peuvent prolonger ces baux.

Le père fermier peut demander la résiliation de son bail au profit de son héritier successeur. Si le bailleur refuse, le litige est porté devant le Juge qui statue en équité. La loi a envisagé cette possibilité afin de faciliter l'accès à la profession par le libre départ du cultivateur âgé.

#### ITALIE (Rapport p. 24 )

19 % seulement des terres sont régies par la législation du bail à ferme, qui est comprise dans le Code civil.

Seulement, toute l'économie de la loi avantage le "cultivateur direct". Aussi, tous les baux conclus avec un "cultivateur direct" sont-ils protégés.

Le propriétaire peut cependant demander la non prorogation du bail pour ~~exploiter lui-même~~ ou faire exploiter par un de ses descendants.

La législation italienne sur les baux ruraux, quoique récente, renferme quelques imperfections que l'on essaye de corriger peu à peu.

Le Code civil accorde au preneur le droit de faire des améliorations sous certaines conditions. Une loi de 1966 fixe à 6 ans la durée minimum du bail aux cultivateurs non directs et rend obligatoire la forme écrite des baux.

#### FRANCE (Rapport p. 34 )

38 % des terres sont sous le régime du bail à ferme. La loi attache une grande importance à la sécurité du preneur sur les terres louées. Aussi, la plupart des dispositions concernant les baux à ferme sont-ils d'ordre public. Le bail à ferme doit être enregistré, ainsi il est opposable au nouveau propriétaire en cas de vente de la terre louée.

Le bail peut être verbal, mais alors ce sont les clauses du contrat-type approuvé par le Préfet qui sont d'application.

La durée du bail est au minimum de 9 ans, mais il est renouvelable. Toutefois, le propriétaire peut exercer son droit de reprise soit pour exploiter lui-même ou y placer un descendant.

Le preneur jouit d'une certaine latitude dans l'exploitation de l'entreprise. Il peut procéder à des échanges en culture et faire tous travaux utiles à l'amélioration des structures. En cas de refus du propriétaire, le Tribunal peut accorder l'autorisation. Seulement la Jurisprudence semble sévère envers le preneur qui change l'état des lieux.

°  
°

Dans l'ensemble, nous retrouvons cette idée maîtresse : stabiliser le preneur sur les terres louées et lui permettre de s'adapter au mieux aux conditions économiques. C'est ainsi que certains auteurs écrivent que tel qu'il est régit dans les législations modernes, le bail à ferme n'est plus très éloigné du droit de propriété. La seule différence que l'on maintient à la propriété est le droit de reprise du bailleur pour son usage personnel ou celui de ses descendants.

Il est logique, dès lors, que dans les régions où les terres sont chères, un nombre croissant de cultivateurs préfèrent louer qu'acheter. D'autant plus que le capital d'exploitation devient de plus en plus important et, partant, son financement de plus en plus lourd. Dans ces conditions, supporter, en sus, les intérêts d'un emprunt pour solder un prix d'achat exorbitant et qui serait supérieur au montant du fermage, n'est guère rentable. On comprend que dans ces conditions l'accès à la propriété agricole ne soit pas encouragée.

#### b) Métayage

Cette forme de fermage rural, très en vogue dans beaucoup de pays, au siècle passé, est en voie de disparition quasi partout.

Dans quatre Etats membres, il n'est plus guère usité, bien que la législation y afférente figure toujours dans le Code civil. Les deux autres Etats membres, où le métayage se rencontre encore sur une large échelle, ont résolu le problème : l'Italie, d'une façon radicale, en interdisant tout nouveau contrat, la France, en rapprochant sa réglementation du bail à ferme et en facilitant la conversion du contrat de métayage en bail à ferme.



BELGIQUE (Rapport p. 39 )

Relativement rare, ce contrat prend cependant de l'extension au fur et à mesure que les stipulations législatives sur le bail à ferme se resserrent. En imposant le contrat de métayage, les propriétaires échappent aux exigences strictes du contrat de bail à ferme.

Comme de leur côté, les agriculteurs ne sont pas lésés par cette législation sur le métayage, ils ne récriment point.

LUXEMBOURG (Rapport p. 7 )

Le métayage n'existe pas. Il n'y a donc pas de problème.

PAYS-BAS

Le métayage est interdit par la loi sur les fermages. En effet, son article 13 interdit le paiement de la location en nature.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 41 )

Cette forme de contrat se rencontre très rarement.

FRANCE (Rapport p. 37 )

Le métayage présente encore une certaine vitalité. Il englobe environ 6 % de la surface des exploitations agricoles. Les principales règles du bail à ferme lui sont applicables mais, de plus, le partage des fruits est réglé : 2/3 au métayer, 1/3 au bailleur qui peut participer à la gestion de l'entreprise.

Ce contrat diminue de fréquence, car la loi permet que, sur simple demande, il soit converti en bail à ferme. La plupart du temps, cette demande provient du métayer.

ITALIE (Rapport p. 25 )

Le métayage se rencontre encore à raison de quelque 20 % des surfaces exploitées. Quand le domaine était suffisamment structuré, la situation du métayer semblait bonne, dans les zones à terres riches. Mais dans les autres zones, les revenus que celui-ci retirait étaient ridiculement bas. Aussi, une loi a-t-elle interdit la conclusion de nouveaux contrats de métayage. Les anciens contrats subsistent, mais cette loi y a apporté d'importantes innovations : répartition des produits - participation des métayers à la direction - pouvoir d'initiative de ces derniers, en ce qui concerne les modifications à l'exploitation en particulier en matière d'amélioration du fonds.

Bien que le colonat partiaire ne soit pas très différent du métayage, la conclusion de nouveaux contrats de colonat n'est pas interdite. Des innovations y ont également été apportées; elles sont semblables à celles introduites dans le métayage.

La tendance législative dominante est donc de remplacer le métayage par le bail à ferme dont les stipulations donnent de plus en plus de stabilité au preneur.

c) Bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est une survivance du droit ancien. Certains pays l'ont inséré dans leur Code civil, ou comme la France, l'a fait passer dans le Code rural, ou comme le Luxembourg, l'a réglementé par une loi séparée.

Bien qu'assurant à son bénéficiaire une stabilité enviable, les charges sont quand même appréciables. Aussi, au fur et à mesure du développement législatif du bail à ferme, ce contrat emphytéotique perd de son intérêt. Aussi est-il en voie de disparition.

Les Pays-Bas en usent encore dans les nouveaux polders. C'est une situation spéciale qui demandait une solution spéciale.

BELGIQUE (Rapport p. 39 )

L'emphytéote jouit de tous les droits attachés à la propriété, mais il en supporte toutes les charges, sauf à payer une redevance et à ne pas diminuer la valeur du fonds. Durée du bail : de 27 à 99 ans.

C'est une survivance du passé. Cependant, on trouve encore, dans les polders, des digues entières divisées en multiples parcelles et données à bail emphytéotique.

LUXEMBOURG (Rapport p. 8 )

Cette forme de contrat n'est pas dans les usages luxembourgeois.

PAYS-BAS (Rapport p. 66)

Etant donné la grande sécurité qu'il offre aux fermiers, ce contrat connaît un regain d'intérêt. L'agriculteur accédant à la profession et qui veut s'équiper en matériel suffisant, aime connaître la sécurité dans son exploitation et posséder un droit réel lui permettant de garantir ses emprunts.

En pratique, l'emphytéose n'était concédée quasi que par des pouvoirs publics sur des terrains en friche leur appartenant. Actuellement, ce contrat se pratique dans les polders du Zuiderzee, notamment en ce qui concerne la culture fruitière qui nécessite un investissement à long terme. En 1965, il y eut 22 constitutions d'emphytéose sur 76 exploitations distribuées. En 1967, 17 emphytéoses furent constituées sur 72 exploitations distribuées.

ITALIE (Rapport p. 27 )

Ce genre de contrat est encore employé. Cependant les avantages accordés aux achats de propriétés rurales ont été étendus aux baux emphytéotiques, qui sont considérés comme un acheminement vers la propriété.

D'autre part, un canon emphytéotique peut être accordé aux indivisaires depuis plus de 10 ans.

Mais la tendance est à la suppression de ce genre de contrat, à la diminution progressive des redevances et en définitive à son rachat.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 41 )

Le bail emphytéotique a été supprimé en droit allemand. Il y a bien des baux à long terme, des baux à vie, mais cela ne constitue pas un droit réel. D'ailleurs le bailleur a toujours la faculté de résilier après 30 ans d'occupation.

FRANCE

La loi considère l'emphytéose comme un droit réel, donc susceptible d'hypothèques. C'est un contrat de longue durée, avec un minimum de 18 ans. L'emphytéote a les mêmes charges et avantages qu'en droit belge.

Aucune des stipulations légales n'est impérative. Le contrat peut donc être décidé librement. Il a été jugé, cependant, qu'un bail interdisant la cession ou la souslocation ne peut être considéré comme emphytéotique.

Il n'apparaît pas que ce bail soit encore pratiqué actuellement d'une façon notable.

Ce genre de contrat n'est plus guère adapté aux conditions économiques actuelles. Aussi, les diverses législations en ont-elles adapté l'une ou l'autre stipulation dans l'intérêt de l'emphytéote.

Dans certaines situations spéciales (ex. les nouveaux polders du Zuiderzee) ce contrat spécial est pourtant intéressant et très favorable au nouvel exploitant à cause de sa grande stabilité.

d) Usufruit - droit d'usage

Partout se rencontrent des exploitations ou des terres exploitées en usufruit. Mais cela provient, essentiellement, de successions ou de partages d'ascendants.

Dans deux Etats membres où la législation sur le bail à ferme est la plus stricte et la plus contraignante (France et Belgique), on trouve certaines constitutions d'usufruit en remplacement du bail à ferme, afin d'échapper à ses exigences. Mais le nombre de cas est quand même limité.

BELGIQUE (Rapport p. 40 )

Précédemment les terres ou exploitations agricoles dont on avait l'usufruit ne résultaient, pratiquement que de successions, donations ou partages d'ascendants.

Depuis que le bail à ferme se durcit de plus en plus, certains propriétaires, pour y échapper, passent des contrats d'usufruit temporaires avec leurs locataires. Si de pareils contrats présentent de grands avantages, ils doivent cependant être établis avec soin et prudence.

LUXEMBOURG (Rapport p. 8 )

Cette matière est aussi régie par le Code civil. Il existe assez bien de terres exploitées par des usufruitiers. C'est surtout l'usufruit du conjoint survivant. Cette situation est défavorable à l'ac-

cès à la profession parce que, en pratique, l'indivision dure trop longtemps. Mais cela ne semble pas être l'avis des milieux intéressés puisque aucune réaction paysanne ne tente de remédier à cet état de choses.

Quant au droit d'usage, il est largement utilisé par les ascendants qui ont cédés leur domaine aux enfants.

#### PAYS-BAS (Rapport p. 68 )

Ce droit réel a pratiquement peu d'influence en matière agricole parce qu'il ne se rencontre qu'issu d'une succession ou d'un partage d'ascendants.

#### ITALIE (Rapport p. 27 )

Il n'est signalé aucune disposition spéciale en matière agricole. C'est le régime du droit commun du Code civil.

#### R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 41 et 42)

La jouissance de l'usufruit d'une exploitation agricole est, au même titre que l'aliénation, soumise à l'autorisation des Pouvoirs publics.

#### FRANCE

C'est le régime du droit commun. La formule de la cession de fonds ruraux en usufruit, exceptionnelle précédemment, commence à tenter actuellement certains propriétaires. Comme cette constitution d'usufruit est valable, le propriétaire échappe ainsi aux prescriptions strictes de la réglementation sur le bail à ferme.

Ce mode d'accession à la profession ne résulte, pratiquement, que de l'application automatique de la loi.

Il peut être néfaste, parce qu'engendrant parfois une indivision trop longue.

D'autre part, s'il est encore employé comme acte constitutif, ce n'est que pour échapper aux rigueurs du bail à ferme, jugées excessives par un certain nombre de bailleurs français et belges.

e) Divers

Il existe, dans certains pays, des contrats qui sont assez spéciaux ou originaux et qui ne rentrent dans aucune des catégories sous revue.

PAYS-BAS (Rapport p. 68)

Le "droit d'affermage à perpétuité" (1) est un droit réel qui accorde l'usage d'un terrain, moyennant le paiement d'un loyer annuel, perpétuel et fixe, ainsi que d'allocations extraordinaires appelées "cadeaux", lors d'événements spéciaux. Ce bail à perpétuité est héréditaire de différentes façons suivant les usages locaux découlant de l'ancien droit néerlandais.

Ce genre de bail se rencontrait dans les régions du nord et surtout dans la province de Groningue.

Au cours de ces dernières années, il a perdu de son importance, par suite de rachat de commun accord.

ITALIE (Rapport p. 26)

Il existe, dans certaines régions, d'anciens baux de "colonage d'amélioration", perpétuels ou non (2), dits "Colonia ad meliorandum".

La loi accorde cette qualification à la possession d'un fonds agricole depuis plus de 30 ans, à condition que le fermier y ait apporté des améliorations conformément aux usages locaux.

Une loi récente a assimilé certains points de ce colonage d'amélioration, au bail emphytéotique.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 42)

On rencontre :

- 1) le contrat de remise de gestion" (3) qui fait participer le futur héritier à la direction de l'exploitation, tout en réservant certains pouvoirs au cultivateur titulaire;

(1) "recht van beklemming"

(2) "Colonia migliorataria perpetua"

(3) "Wirtschaftsüberlassungsvertrag"

- 2) le "contrat de gérance d'un domaine agricole" (1) où le jeune cultivateur a le statut de gérant avec participation aux bénéfices.

Ces deux derniers contrats sont très intéressants pour l'accès à la profession, au sujet duquel ils constituent un stade préparatoire à la remise définitive d'une entreprise agricole.

- 3) le "contrat intérimaire" (2) en vertu duquel un exploitant agricole (le plus souvent le second mari de la veuve) assure par intérim la direction du domaine jusqu'à la majorité du jeune héritier.

### CONCLUSIONS du Chapitre II/2

Dans la revue de ces différents contrats, tous issus de l'ancien droit ou des usages locaux, un seul a pris une importance prépondérante au point de surclasser et d'éclipser les autres : c'est le bail à ferme.

Tous les Etats membres, toutes les régions naturelles ne sont évidemment pas arrivées au même stade de développement tant matériel que psychologique. Certains subissent l'évolution avec du retard tout en conservant l'usage d'anciens contrats même quand ils s'avèrent actuellement antiéconomiques (exemple : métayage et colonat partiaire en certaines régions de l'Italie).

Mais la tendance dominante du législateur est d'employer communément le contrat de bail à ferme, parce que, étant plus susceptible de protéger l'accès de l'agriculteur à l'exploitation, tout en lui accordant de sérieuses garanties de stabilité et de sécurité.

Au fur et à mesure des progrès en agriculture et du développement de la mécanisation, la stabilité à la tête de l'exploitation devient une nécessité impérieuse. Des capitaux de plus en plus importants doivent être investis lors de la reprise d'une entreprise et leur amortissement, sur une période plus ou moins longue, est nécessaire. Sous l'impulsion des Associations paysannes, au cours des ans, les législations se renforcent au profit du preneur au point que, dans certains Etats membres, les droits engendrés par le contrat de bail à ferme, se rapprochent fort du droit de propriété. Dès lors, l'achat de terres de culture par un exploitant, n'est plus toujours intéressant.

(1) Hofverwaltervertrag

(2) Interimsvertrag

Le renforcement de cette tendance, en France et en Belgique, soulève certaines critiques du côté des bailleurs. En reprenant, dans l'arsenal du vieux droit d'autres genres de contrats, ils tournent la loi sur le bail à ferme qu'ils estiment les défavoriser. Du côté preneurs, certaines réactions commencent à se faire jour. Ceux-ci demandent une stabilité accrue dans leur exploitation et moins d'emprise de la part du bailleur sur la conduite de l'entreprise, par l'utilisation de plus en plus exclusive du contrat de bail à ferme.

### 3. Sous-formes diverses de collaboration (en propriété ou non)

Obtenir une exploitation viable, dans des conditions économiques rentables est et restera toujours pour la plupart des jeunes agriculteurs, un problème qu'il n'est pas facile de résoudre.

Il existe d'autres moyens d'y parvenir que par la propriété ou la location : ce sont les différentes formes de collaboration.

Il est indispensable de les passer succinctement en revue, car, logiquement, ces formes de collaboration doivent être appelées à se développer. Pour un certain nombre d'agriculteurs, c'est là que réside un moyen, quelquefois le seul moyen sérieux, d'augmenter la productivité, la rentabilité de leur exploitation.

#### a. Groupements de fait (associations familiales)

La difficulté de trouver une exploitation libre, de pouvoir supporter le poids d'une reprise ou de s'équiper valablement, a incité beaucoup de cellules familiales à demeurer en indivision successorale, ou à continuer à travailler en commun. Presque toujours, aucune convention n'est faite entre les intéressés : ce qui est source de nombreuses difficultés et empêche les jeunes ménages d'avoir la possibilité de s'installer à leur compte.

#### BELGIQUE (Rapport p. 41 )

Les groupements agricoles de travail, sans structure légale, n'existent que sous forme de groupements familiaux en indivision successorale.

Inutile de souligner tous les inconvénients que de telles indivisions pouvaient amener.



Actuellement, sous l'influence combinée de diverses mesures législatives : pensions de vieillesse des agriculteurs - Fonds d'assainissement agricole (supra I/3) - Fonds d'investissement agricole (supra I/3), ces indivisions diminuent en nombre. Les vieux agriculteurs prennent leur pension, les petites exploitations non rentables cessent et les jeunes agriculteurs peuvent plus aisément s'installer à leur compte.

#### LUXEMBOURG (Rapport p. 8 )

Un nombre important d'exploitations agricoles se trouvent en indivision successorale. En pratique ces indivisions durent longtemps.

#### ITALIE (Rapport p. 29 )

Les communautés familiales de fait sont moins fréquentes que par le passé. Mais elles eurent auparavant une telle importance qu'elles constituèrent la cellule de base de l'exploitation agricole et que, dans le contrat de métayage, la famille du métayer est modelée sur cette communauté familiale de fait.

Encore actuellement, les avantages que la loi accorde en vue de la constitution de la propriété rurale sont accordés en fonction de la communauté familiale.

Dans les régions du Haut-Adige et surtout dans la Vénétie des communautés plus larges, normalement appelées "regule", composées de diverses familles, exploitent en commun de vastes ensembles de propriétés indivises (dans le genre du droit germanique).

#### FRANCE

Il est signalé comme groupements de fait : les groupements familiaux.

Une expérience intéressante est la "Banque du travail" créée en 1958, dans un coin de l'Aveyron. De 7 membres au départ, ils étaient déjà une quarantaine en 1963. C'est un groupement, sans forme juridique, qui a comme principe l'échange de travail humain et de matériel individuel. La valeur des prestations est calculée en "unité de travail" et comptabilisée. Le règlement des soldes se fait en unités de travail, ce qui pousse à la mécanisation rationnelle du groupe. Le règlement en argent n'est prévu que dans le cas de départ d'un membre.

Ce système de "Banque du travail" remporte un certain succès.

R.F. ALLEMAGNE (Rapport p. 43 )

Dans les exploitations agricoles, il est fréquent de voir les membres d'une même famille travailler en commun. Alors qu'autrefois la participation des descendants à l'exploitation des conjoints était considérée, du point de vue juridique, comme l'accomplissement d'une obligation de droit familial, on tend, de plus en plus aujourd'hui, à envisager cette participation comme un contrat de société ou un contrat de travail.

Dans les régions soumises au régime du Code civil, lorsque les cohéritiers d'une propriété indivise exploitent le domaine en commun (cas cependant assez rare) un contrat de société est supposé.

PAYS-BAS (Rapport p. 70 )

Outre les cas ordinaires d'indivision successorale, il existe les cas de coopération entre parents et enfants. Cette coopération n'est pas assimilée à un contrat de travail, ni aux règles juridiques de l'"association de fait"(1). Il s'agirait soit d'un "contrat innommé"(2), soit d'un contrat de prestation de quelques services.

Ces formes de coopération n'ont quantitativement qu'une importance réduite.

La raréfaction de la main-d'oeuvre et la mécanisation de plus en plus poussée ont fait naître une autre forme de collaboration appelée : la "combinaison" (3). Il n'existe aucune forme juridique à l'accord verbal de quelques exploitants concernant l'achat et l'utilisation en commun des machines agricoles, chacun employant son propre personnel. Ce genre de coopération relativement récent, semble connaître un certain succès.

La situation d'ensemble est assez ambiguë. Aux Pays-Bas, on semble s'être attaché à résoudre ce problème en envisageant ces groupements de fait sous l'angle d'un contrat innommé ou d'une prestation de quelques services (cas envisagé par le Code civil néerlandais).

- (1) Maatschap
- (2) Onbepaalde overeenkomst sui generis
- (3) Combinatie

En R.F.d'Allemagne la Jurisprudence et le Droit tendent à envisager cette collaboration familiale comme un contrat de travail ou de société.

En Belgique l'action conjuguée de diverses dispositions législatives vise le règlement de situations souvent défavorables pour la bonne exploitation.

Dans les autres Etats membres on ne signale aucune action sur le plan législatif.

Cependant, l'initiative paysanne a suscité, en France et aux Pays-Bas, des systèmes originaux, bien règlementés sur le plan privé mais n'ayant aucune personnalité juridique. Ces associations de fait, d'esprit d'avant-garde, semblent rendre de réels services à leurs membres. Aussi leur nombre se multiplie-t-il.

#### b. Groupements légaux

Il reste l'utilisation des formes juridiques pour réaliser l'association ou la coopération dans l'exploitation.

Il est à remarquer que, dans l'ensemble, les statuts juridiques des différents genres de groupements ont été créés en vue du commerce. Ce n'est que, par après et à l'expérience, que des formes spéciales ont été imaginées pour l'exploitation en commun dans les secteurs agricoles et horticoles.

Dans l'examen qui suivra, il n'est aucunement question des sociétés coopératives de production et de consommation, même si elles s'intéressent uniquement au secteur agricole. Ce point a d'ailleurs été abondamment traité par le Dr. J. Lockhart : "La coopération agricole dans la C.E.E." (1).

#### BELGIQUE (Rapport p. 42 )

Aucune forme de groupement légal n'est propre à l'agriculture ou à l'horticulture. Ils sont très peu employés car les ruraux sont très individualistes par nature.

Les quelques sociétés anonymes ou S.P.R.L. qui existent sont presque toutes des sociétés de famille comprenant des non agriculteurs et intéressant les secteurs de grande spécialisation.

Deux sociétés coopératives d'exploitation viennent d'être créées : ce sont des étables communes à 4 ou 5 exploitants.

(1) Série Agriculture - Etude n° 21 - C.E.E. - Bruxelles 1967.

LUXEMBOURG (Rapport p. 8)

Ici également, les agriculteurs sont réticents à se grouper. Aussi, il n'y a guère de sociétés créées pour l'exploitation agricole : à peine une dizaine.

Mais il existe une forme juridique typique : "l'association agricole" qui a pour but l'exploitation en commun : de terres, de machines et bâtiments, d'entreprises de transformation, de commercialisation ou de distribution de produits agricoles provenant des associés, et ce dans l'intérêt des exploitations familiales associées. Il existe donc une possibilité d'exploitation en commun. Cette pratique a suscité beaucoup d'intérêt chez les agriculteurs.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 45)

La coopération des entreprises agricoles s'intensifie et on a recours aux différents statuts des sociétés de droit civil, car les sociétés de personnes régies par le Code de Commerce sont interdites aux agriculteurs.

La coopération inter-entreprises a pris une importance particulière dans le domaine de l'utilisation en commun de machines agricoles.

Tout d'abord, il existe environ 45.000 communautés de machines (1) au profit desquelles les agriculteurs achètent en commun des machines qu'ils utilisent dans leurs exploitations. Ces "communautés de machines" doivent, en général, être considérées comme des sociétés de droit civil.

D'autre part, on compte environ 550 sociétés de location de machines dans lesquelles chaque agriculteur associé met à la disposition des autres membres, les machines lui appartenant, à charge pour ces derniers d'acquitter une redevance fixée au préalable pour l'utilisation de celles-ci et la rémunération des ouvriers les employant. Ces "chaînes de location de machines" (2) sont généralement constituées en association ou en société.

Rappelons qu'une extension juridique considère comme générateur de droits résultant de la société : la collaboration entre parents et enfants, le bail à ferme concédé par le père à plusieurs enfants.

(1) Maschinengemeinschaften

(2) Maschinenringe

ITALIE (Rapport p. 29 )

Les formes les plus répandues de sociétés sont les sociétés coopératives. Les sociétés coopératives régulièrement constituées bénéficient d'allègement fiscaux et d'avantages financiers.

De plus, si ces coopératives sont constituées de "cultivateurs directs", ceux-ci continuent à jouir des avantages spéciaux qui leur sont accordés en tant que "cultivateurs directs".

L'individualisme rural toujours fortement ancré dans le nord du pays, les cellules familiales toujours vivaces, font que l'agriculteur ne tient pas à se grouper en société. Certaines régions, pourtant, constituent de notables exceptions (l'Emilie, par exemple). On y rencontre un esprit coopératif très profond et fortement enraciné dans la tradition.

FRANCE (Rapport p. 38 )

Il n'existe que très peu de sociétés d'exploitation agricole, dont la plupart sont constituées sous forme de sociétés civiles.

Dans le cadre de la société coopérative, nous rencontrons les C.U.M.A. (Coopératives d'Utilisation de Matériel agricole). Ces coopératives peuvent même se constituer avec 4 exploitants au lieu des 7 membres prévus par la loi sur les coopératives.

Mais, il existe un statut spécial permettant aux agriculteurs de travailler en commun. C'est celui du "Groupement Agricole d'Exploitation en Commun" (G.A.E.C.). Son objet peut être la fusion d'exploitations, mais peut également se limiter à certaines activités. La constitution de pareilles sociétés est soumise à un comité d'agrément et jouit de certains avantages fiscaux. Quant aux bénéfices, ils sont répartis en rémunération du travail et en attributions statutaires de fin d'année. Malgré son application récente (1965), cette loi semble connaître un succès : 400 groupements sont déjà constitués et de nombreuses demandes sont à l'examen.

PAYS-BAS (Rapport p. 74 & 79 )

La forme juridique de coopération la plus répandue en agriculture est l'"association de fait" (1). C'est une convention tendant à réaliser un profit commun d'un domaine. L'apport de chacun est : de l'argent, des biens, du travail ou de l'activité. Cette sorte de contrat est surtout employé comme forme de coopération avec les successeurs à la tête de l'exploitation.

(1) Maatschap

D'autre part, on rencontre différentes sortes de sociétés coopératives : "La coopérative d'outillage et d'équipements" (1) et à laquelle d'autres exploitants peuvent adhérer. Des "associations de location" (2) qui possèdent du matériel agricole, mais pas de personnel. Les membres se servent eux-mêmes de l'équipement loué.

Dans certaines régions se développe une forme spéciale de collaboration qui consiste à fournir aide et assistance en cas de maladie, d'accident ou d'empêchement urgent ou de vacances de l'exploitant. Ces sociétés prennent naissance là où les exploitations n'emploient peu ou point de main-d'oeuvre. Cette forme de coopération est appelée à prendre un certain essor d'autant plus que certaines sociétés s'occupent en plus de tout le travail administratif de ces entreprises.

Quant aux autres formes de sociétés, elle ne sont pratiquement pas employées par les agriculteurs, sauf la société en nom collectif, particulièrement en ce qui concerne les exploitations agricoles spécialisées (horticulture : bulbes, plantes ornementales).

Les agriculteurs, toujours individualistes, ont boudé l'emploi des formes juridiques de coopération couramment utilisées pour des fins commerciales et dont la plupart ne sont pas adaptées à leurs activités. Peut-être cette opinion pourrait être tempérée en ce qui concerne les agriculteurs allemands.

Devant cette situation 3 Etats membres : la France, les Pays-Bas et le Luxembourg ont mis sur pied des formules originales permettant la coopération en divers domaines.

Ces solutions sont très intéressantes du point de vue de l'accès à la profession, surtout la formule néerlandaise de l'"association de fait" qui est d'ailleurs très employée.

---

(1) Werktuigencoöperatie  
(2) Verhuurvereniging

CONCLUSIONS du Chapitre II/3

La majorité des cas de coopération d'agriculteurs sont constitués par des groupements de fait, des associations familiales sans forme juridique. La tendance dominante est à leur diminution sauf dans les régions allemandes à "transmission intégrale" du domaine agricole et aux Pays-Bas qui ont opportunément assimilé ce fait à un contrat générateur de droit et obligations.

Quant aux groupements légaux de droit commun, ils sont peu employés au point que trois Etats membres ont imaginé une formule nouvelle adaptée aux besoins de leur agriculture.

Il ressort nettement de ce rapide examen que les formes classiques de sociétés, et à fortiori l'absence de statut légal, est préjudiciable à l'accès normal à la profession.

Dès qu'une formule spécialement adaptée est mise à leur disposition, les agriculteurs et spécialement les jeunes commencent à l'utiliser avec bénéfice.

4. Conditions techniques

Les Etats membres, qui tous, accordent des avantages divers et quelquefois nombreux à ceux qui s'installent en agriculture, ou qui tentent d'améliorer leur entreprise, imposent-ils la justification de connaissances techniques ou un matériel minimum ?

BELGIQUE (Rapport p. 44 )

Nous trouvons seulement 3 cas où des conditions de technicité, de capacité, d'équipement sont imposées ou prises en considération.

C'est lors du choix des acquéreurs de terres redistribuées par la S.N.P.P.T. (cf: supra I/3) et qui sont réservées uniquement aux jeunes agriculteurs.

C'est lors de l'octroi des avantages accordés à l'installation, à l'aménagement, à l'équipement par l'Institut National de Crédit Agricole et par le Fonds d'Investissement Agricole.

LUXEMBOURG (Rapport p. 9 )

En principe, aucune exigence n'est imposée ni envisagée en ce qui concerne l'accès à la profession agricole, ni l'obtention des avantages d'installation.

En compensation, des gros efforts sont déployés pour la formation des jeunes agriculteurs et des jeunes filles rurales.

ITALIE (Rapport p. 31 )

Aucun critère, ni technique, ni matériel n'est imposé pour être admis au bénéfice des avantages accordés en matière de constitution de la propriété rurale.

Il est uniquement exigé que le candidat et les membres de sa famille soient des "terriens".

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 51 )

Notons cette obligation pour les jeunes qui travaillent dans l'agriculture, de fréquenter une école professionnelle agricole.

Quant aux différents critères de technicité et d'équipement, ils peuvent être requis pour bénéficier des mesures d'encouragement et des avantages divers accordés lors de l'agrandissement d'exploitations, de colonisation interne pour la bonification d'intérêts et l'aide financière.

FRANCE (Rapport p. 8 )

Les S.A.F.E.R., lors de l'attribution d'exploitations nouvelles, doivent tenir compte de critères techniques et d'équipement.

(Rapport p. 50 ) Il en est de même pour l'attribution de l'aide aux migrations rurales. Il est spécialement insisté sur l'expérience professionnelle (5 ans minimum) ou un diplôme agricole avec stage de 1 an.

(Rapport p. 55 ) En ce qui concerne l'établissement au titre de promotion sociale, le bénéficiaire de cette réglementation est uniquement réservé à la première installation à la terre. Aussi certaines conditions de diplômes, de stage et de surface cultivable sont exigées.

PAYS-BAS (Rapport p. 1 & 38 )

Aucune réglementation ne formule une exigence pour l'accès à la profession d'agriculteur.



Toutefois, l'Etat, dans l'affermage ou la cession de ses biens domaniaux (et surtout de ses polders du Zuiderzee), des biens de la Couronne, exige la possession de diplômes agricoles parmi les conditions du contrat.

Il n'en est pas de même dans le secteur horticole où une politique de réglementation du marché en qualité et en quantité a été rendue nécessaire. Actuellement encore, la production de certaines spécialités est soumise à "licence" délivrée par le "Produktschap". Dans les conditions d'octroi de ces licences, intervient en premier lieu, l'expérience professionnelle. Ces spécialités sont : la culture maraîchère, la floriculture, la production de certaines bulbes et l'arboriculture. Les infractions à cette obligation sont punies de sanctions économiques. A fin 1964, il avait été délivré un total de 59.199 licences.

Cette législation prévoit même une reconversion de possesseurs de licence, dans une autre spécialité, moyennant l'obligation de suivre des cours complémentaires.

Des exceptions sont prévues pour les cultivateurs débutants dans une spécialité. Lorsqu'aucune licence nouvelle n'est accordée, les jeunes ont la faculté d'en obtenir sous certaines conditions et exigences.

Il n'est pas possible de discerner une tendance générale, alors qu'on pourrait s'attendre à ce que les avantages accordés par les pouvoirs publics soient obligatoirement et généralement soumis à des conditions de compétence et d'équipement.

En réalité, les situations sont très différentes de pays à pays. Seule la France semble en avoir fait un système. La R.F.d'Allemagne, l'Italie et la Belgique en tiennent compte dans certains cas assez limités. Quant aux Pays-Bas, une réglementation stricte n'intéresse que certaines spécialités du secteur horticole.

D'autre part, dans la plupart des Etats membres, l'Etat encourage nettement la formation professionnelle des jeunes agriculteurs.

CONCLUSIONS du Chapitre II

Quand on parcourt les différents paragraphes de ce chapitre, dont la matière constitue une des bases de l'accès à la profession agricole, on est frappé par une constante : partout le "régime du Code civil" est défavorable à cet accès à l'exploitation. Il semble bien que ce régime juridique soit de moins en moins adapté à la situation et aux nécessités de l'agriculture moderne.

Petit à petit, les différents Etats corrigent et adaptent leur législation sur quelques points essentiels au point de vue agricole : le droit de préemption, le salaire différé, le bail à ferme, la coopération agricole d'exploitation. Sans préjudice de quelques formules particulières à une situation nationale ou régionale : les associations de fait, la reprise de l'exploitation par un descendant du vivant des parents, etc. Cependant la protection trop stricte de l'agriculteur, sous prétexte de lui assurer un maximum de stabilité et de rentabilité pourrait engendrer des réactions opposées à l'évolution juridique normale de l'adaptation du droit commun aux nécessités rurales actuelles. Cela s'opère soit en tournant la loi, soit en utilisant d'autres contrats, pas toujours adaptés aux conditions actuelles

CHAPITRE IIIPOSSIBILITES DE FINANCER L'ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

La reprise d'une exploitation, peu importe la façon d'y accéder : achat, succession, donation-partage, location, pose de gros problèmes au nouvel exploitant. Et le moindre n'est certes pas le point de vue financier.

Dans cette comparaison des possibilités de financer, dans les 6 Etats membres, nous laissons de côté les énumérations et analyses des moyens ordinaires de crédit et de sûretés. Ceux-ci sont connus. Ils sont communs à tout emprunteur. Nous reprendrons simplement les possibilités utilisées par les agriculteurs ou celles qui leur sont réservées.

Quant aux taux des intérêts, hauteurs des bonifications et subventions, pour ne pas alourdir ce résumé nous renvoyons aux rapports nationaux.

1. Prêts

L'évolution de l'agriculture, la diminution de la main-d'oeuvre agricole, la disparition de la traction animale, a fait que : moderniser, améliorer une exploitation coûte cher. A fortiori, s'il s'agit d'une reprise de ferme avec tout son matériel. Il n'est pratiquement plus possible à un jeune ménage agricole de reprendre une exploitation rentable avec uniquement un capital familial.

Dans ces conditions, le recours à l'emprunt s'avère indispensable.

BELGIQUE (Rapport p. 46 )

La réglementation facilite de plus en plus la reprise et l'amélioration des exploitations agricoles, par des mesures diverses : prêts, abaissement des taux d'intérêts, garantie de bonne fin.

Toute une gamme de prêts est prévue et le volant des possibilités est assez grand. A côté des crédits sous-seing privé et hypothécaires normaux, il y a les prêts à taux réduits, à court, moyen ou long terme, avec privilège agricole, familiaux, pour cultures spécialisées.

Aussi les agriculteurs font-ils largement appel à l'emprunt.

LUXEMBOURG (Rapport p. 9 )

Les Caisses rurales, la Caisse Centrale des assurances agricoles et la Caisse d'Épargne de l'État sont les principales prêteuses.

Lorsque des travaux d'aménagement ou des travaux spéciaux ne peuvent être financés par les moyens ordinaires, exceptionnellement le Fonds d'Orientation Economique et Social pour l'Agriculture peut intervenir.

La loi peut accorder une bonification d'intérêt allant jusqu'à 4 %, lors de la reprise ou de l'amélioration d'une exploitation.

FRANCE (Rapport p. 43 )

En plus des moyens classiques d'emprunter, l'installation des agriculteurs est facilitée par les fonds provenant de l'épargne paysanne, par l'intermédiaire du Crédit agricole mutuel et du Crédit agricole libre.

Le système du Crédit agricole mutuel peut être considéré comme un système de base. Il comprend des prêts à long terme. Ils sont accordés pour l'acquisition de terres par les exploitants en vue

- 1) de l'agrandissement du domaine;
- 2) d'une première installation
- 3) de l'acquisition de parts foncières (G.A.E.C.).

Une particularité : l'annuité d'amortissement ne peut être inférieure au montant du fermage que l'on donnerait si ces biens étaient pris à bail.

Il accorde également des prêts à moyen terme : ceux-ci sont destinés non plus à l'achat de terres agricoles, mais à acquérir des biens meubles seulement, à faciliter des investissements, à compléter le fonds de roulement, à faciliter l'acquisition de parts dans un G.A.E.C.

Il y a aussi les prêts spéciaux pour jeunes agriculteurs, pour les héritiers bénéficiaires de la part préférentielle, pour les migrants, les mutants, pour ceux qui convertissent leur exploitation ou à titre de promotion sociale.

A côté et parallèlement, les Caisses libres de Crédit agricole accordent des crédits dans des conditions variables selon les établissements, mais qui, dans l'ensemble, sont sensiblement les mêmes que celles du Crédit agricole mutuel.

Ces régimes de prêts sont assez largement ouverts aux agriculteurs. Aussi les demandes sont-elles très nombreuses.

R.F. ALLEMAGNE (Rapport p. 52 )

Il existe également des prêts à long, à moyen et à court terme, qui sont accordés par des institutions de crédit de droit public ou par le secteur privé. Le pourcentage des intérêts dépend de la situation du marché des capitaux. Cependant, les Pouvoirs publics, tant l'Etat fédéral que les Länder, accordent des bonifications d'intérêts de façon à rendre la charge financière supportable pour l'agriculture.

Ces bonifications d'intérêts des prêts de consolidation nous intéressent particulièrement. En effet, elles concernent les prêts pour l'agrandissement d'exploitations non viables, la remise globale d'une exploitation dont le paiement est destiné à dédommager les héritiers non privilégiés, la reprise d'une entreprise familiale affermée pour exploitation personnelle, etc. Ces bonifications sont limitées à 8 ans. Mais pour d'autres prêts à long terme, elles peuvent être accordées pour une période allant jusqu'à 20 ans.

Les cultivateurs ont compris l'avantage du système et font couramment appel aux crédits mis à leur disposition.

ITALIE (Rapport p. 31 )

Des prêts au taux de 2 % sont prévus pour la transformation ou l'aménagement de la propriété rurale. En ce qui concerne l'achat, la formation ou l'agrandissement d'une propriété au profit d'un "cultivateur direct", si celui-ci est estimé convenir à l'exploitation par l'Inspection provinciale de l'agriculture, les prêts peuvent se conclure à 40 ans et à 1 % d'intérêts.

En principe, de grandes facilités de crédit sont accordées lorsqu'elles sont demandées en vue de la création ou de l'amélioration d'exploitations de "cultivateurs directs" de façon à les rendre viables.

PAYS-BAS (Rapport p. 85 & 97 )

Le système de prêts est également largement ouvert aux cultivateurs et couramment employé. D'autant plus que contrairement à certaines législations étrangères, le coût d'une reprise par succession dépend des dispositions prises non seulement par le de cujus, mais de l'accord des cohéritiers. Si ceux-ci veulent baser la valeur de l'exploitation sur le

prix réalisable au marché libre, la charge financière du successeur bénéficiaire sera souvent lourde.

Il existe donc le recours au Crédit bancaire et les Pouvoirs publics jouent un rôle complémentaire. Les prêts peuvent être à long terme ou saisonniers.

De plus, l'emprunteur peut éventuellement bénéficier du Fonds de Cautionnement pour l'Agriculture. Celui-ci n'accorde qu'une garantie de bonne fin complémentaire et exclusivement pour des prêts d'investissements.

Des Instituts de garantie pour l'horticulture font de même pour le secteur horticole avec cette particularité qu'en cas d'accord de garantie, la banque prêteuse assume une garantie supplémentaire de 10 %.

Ces cautionnements augmentent fortement d'année en année.

Il y a quelque 50 ans, l'emprunt était en défaveur dans la classe rurale. Mais de ce côté, la mentalité est changée du tout au tout. Les Associations agricoles ont créé des Caisses de prêts avec des taux intéressants et presque toujours avec le concours de l'épargne rurale.

Comme ces avantages ne s'avéraient pas suffisants et handicapent la reprise et l'aménagement des entreprises agricoles, souvent, l'Etat intervient soit en accordant une garantie de bonne fin complémentaire, soit pour des bonifications d'intérêts.

Tous ces avantages et facilités accordés ont été d'une aide essentielle au point que l'on peut avancer que, sans ces emprunts souscrits dans des conditions spécialement avantageuses, un grand nombre de cultivateurs n'auraient pas pu reprendre une exploitation agricole.

## 2. Garanties

Naturellement, qui dit prêt, dit remboursements échelonnés et par conséquent exigences de garanties suffisantes pour pallier aux déficiences éventuelles.

Les jeunes agriculteurs n'ont guère de biens personnels. Il a donc fallu imaginer des façons plus adaptées aux besoins agricoles, que les formes classiques de garantie.

BELGIQUE (Rapport p. 47 )

En plus de la garantie hypothécaire, des cautions ou avais, du nantissement en titres, considérés comme moyens habituels de garantie, il a été créé le "privilège agricole". Ce warrantage consiste à donner en gage l'équipement normal de l'exploitation, qui est soumis à inscription à concurrence de 40 % de sa valeur (25 % pour les serres). Evidemment, puisqu'il s'agit, en presque totalité de meubles dont l'exploitation ne peut être désaisie, la sûreté est moins grande. Mais dans la presque totalité des cas, ce gage apparaît comme efficace et il est respecté par les emprunteurs.

Le Fonds d'investissement agricole a admis la "rentabilité" de l'exploitation agricole comme une garantie valable, ce qui est un avantage appréciable et important. Il accorde des garanties complémentaires lorsque l'emprunteur a épuisé toutes les espèces de cautions dont il pouvait disposer.

L'Etat accorde une garantie complémentaire de bonne fin en ce qui concerne l'achat d'une petite propriété terrienne (cfr. supra I.3) et l'amélioration d'habitations moyennes.

De leurs côtés, les comptoirs agricoles agréés par la Caisse Générale d'Epargne sont garants vis-à-vis de cette dernière, des prêts agricoles contractés par leur entremise.

En pratique, un jeune agriculteur sérieux et travailleur, qui veut arriver à la profession, trouve toujours les garanties nécessaires aux emprunts qu'il veut contracter.

LUXEMBOURG (Rapport p. 10 )

La garantie hypothécaire est très employée, car près des 3/4 des agriculteurs sont propriétaire foncier.

"Le privilège agricole" existe également. Il est surtout employé par les organismes professionnels agricoles pour le stockage des produits agricoles.

L'Etat accorde aussi, dans certaines éventualités, sa garantie de bonne fin.

ITALIE (Rapport p. 32 )

La loi italienne connaît :

- 1) l'hypothèque : système classique;
- 2) le privilège agricole;
- 3) en outre, il a été créé un "Fonds interbancaire de garantie" entre les Institutions de crédit agricole d'amélioration.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 56 )

Les garanties immobilières peuvent être constituées en hypothèques, par des dettes foncières et (cas plus rares) par des charges réelles. Ces différentes formes de garanties ne s'opèrent jamais pour les prêts à court terme.

Quant au "privilège agricole", il n'existe que sur le matériel d'exploitation qui est la propriété du preneur. Notons que le droit allemand ne reconnaît ce "privilège agricole" qu'en faveur du fermier. Le contrat doit être, non pas enregistré, mais déposé au Greffe du Tribunal.

La jurisprudence a admis la garantie d'un emprunt par constitut possessoire où la tradition des objets mobiliers est remplacée par un acte de transfert de propriété, l'emprunteur conservant la jouissance des choses gagées.

Dans le cadre des mesures prévues pour l'amélioration des structures agraires, l'Etat peut apporter sa garantie de bonne fin.

Cet ensemble paraît donner satisfaction.

FRANCE (Rapport p. 47 )

Il existe également, en plus des garanties ordinaires, le privilège agricole. Malgré tout, les prêts n'étaient pas suffisamment adaptés aux possibilités des exploitants, aussi de plus en plus, la rentabilité des exploitations intervient dans l'évaluation des crédits accordés.

De surplus, les cultivateurs se plaignent des délais trop long pour l'obtention des prêts sollicités.

PAYS-BAS (Rapport p. 89 & 103 )

L'hypothèque est la sûreté dominante dans l'agriculture. Mais à côté de cette forme classique, existe l'hypothèque bancaire qui est une hypothèque générale en sûreté d'une ouverture de crédit. Elle est constituée pour un maximum de 30 ans, mais uniquement par une banque agricole.



A côté du nantissement ou cession de créances dont les possibilités sont assez rares, il a été admis la possibilité de crédit sur la cession de créances futures. Cela ne s'accorde qu'aux membres d'une organisation (ex. : membres d'une laiterie, d'une criée, etc). s'engageant à continuer leurs livraisons à leur organisation.

Puisque le "privilège agricole" n'existe pas, la jurisprudence a reconnu la validité d'un contrat de prêt à usage (commodat) où la propriété est transférée au prêteur qui laisse ces meubles à la disposition de l'emprunteur. Cette propriété est restituée au fur et à mesure des remboursements, à moins que mieux l'agriculteur n'aime laisser cette sûreté comme gage permanent pour une ouverture de crédit.

Cette méthode de "gage sans possession" est utilisée sur une grande échelle et n'engendre guère de difficultés, dans la pratique.

Afin de renforcer encore les sûretés, il fut mis sur pied une assurance sur les risques de crédit, qui fonctionne de façon satisfaisante. On doit rarement faire jouer cette assurance.

L'Etat accorde des garanties par l'intermédiaire du Fonds de Cautionnement pour l'Agriculture et les Instituts de garantie pour l'horticulture (cf. supra III, 1)

Les garanties hypothécaires, étant les plus sûres, sont les premières employées partout, mais la fréquence de leur emploi dépend, évidemment, du pourcentage de cultivateurs propriétaires. Or ce pourcentage varie assez fort entre les six Etats membres.

Le "Privilège agricole" existe dans quatre Etats. La R.F. d'Allemagne et les Pays-Bas ont tourné la difficulté par une extension jurisprudentielle respectivement du constitut possessoire et du commodat.

Partout, l'Etat accorde complémentaiement une garantie de bonne fin, mais uniquement quand l'emprunteur a épuisé tous les moyens mis à sa disposition pour obtenir des garanties supplémentaires.

Dans aucun Etat membre on ne se plaint du manque de fonds ni du manque de garanties pour obtenir les crédits nécessaires à l'accès à l'exploitation ou à son amélioration. Ces différentes réglementations ont donc at-

teint leur but, pour autant que les formalités administratives ne retardent pas démesurément leur obtention ou que les pourcentages des intérêts ne soient pas considérés comme trop lourds. Ceci ne signifie nullement que du point de vue de l'agriculteur désireux d'accéder à une exploitation agricole, le problème extrêmement lourd du financement soit entièrement résolu.

### 3. Institutions de crédit

Il serait oiseux de faire, ici, l'inventaire des institutions de crédit où peuvent s'adresser les agriculteurs. Le réseau d'institutions bancaires privées ou publiques où tout un chacun peut emprunter est parfaitement connu.

Nous soulignerons simplement les établissements spécialement organisés pour les crédits agricoles.

#### BELGIQUE (Rapport p. 49 )

Il y a 4 organismes de droit public qui accordent des crédits spéciaux aux agriculteurs.

Citons également une association agricole : le Boerenbond Belge, avec son organisation coopérative, type "Raiffeisen".

#### LUXEMBOURG (Rapport p. 11 )

S'occupent particulièrement de prêts aux agriculteurs : les Caisses rurales, "type Raiffeisen" et la Caisse Centrale des Associations Agricoles, de même que la Caisse d'Epargne de l'Etat.

#### FRANCE (Rapport p. 43 )

Nous avons spécialement : un aménagement des fonds provenant de l'épargne paysanne par les Caisses de crédit agricole mutuel, contrôlées par la Caisse Nationale de Crédit agricole, qui est un établissement public, et par le crédit agricole libre.

Ces Caisses du Crédit agricole libre sont rattachées à la Confédération nationale du Crédit mutuel, lequel joue un rôle comparable à celui de la Caisse Nationale de Crédit agricole.

#### R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 59)

Les Etablissements de Crédit agricole sont nombreux et puissamment organisés.

Il faut absolument citer les coopératives agricoles "Raiffeisen", qui sont des organismes d'auto-financement agricole.

Nous noterons les Etablissements de crédit aux fermiers. Le droit de gage donné par le fermier ne peut être institué qu'en faveur d'un de ces établissements.

L'Etablissement de crédit à la colonisation intérieure a joué un rôle essentiel dans le financement de la réintégration des agriculteurs réfugiés et déplacés. Il est principalement alimenté par les Finances publiques.

Citons aussi la Banque de Gérance du Fonds de Péréquation des charges, qui s'occupe également de la réintégration dans l'agriculture des victimes de la guerre et de ses séquelles.

Enfin, la Landwirtschaftliche Rentenbank, qui en tant qu'institution la plus importante de crédit agricole refinance d'autres établissements de Crédit agricole, et gère concurremment (avec la Deutsche Genossenschaftskasse) la majeure partie des prêts agricoles. C'est un établissement de droit public.

Signalons pour être complet que l'Etat devient un très important bailleur de fonds, qu'il distribue aux principaux établissements ci-dessus.

#### ITALIE (Rapport p. 33 )

Le crédit agricole ne peut être géré que par les institutions autorisées par la loi ou par l'autorité compétente.

#### PAYS-BAS (Rapport p. 87 )

Les instituts bancaires de crédit agricole jouent un rôle prépondérant dans le financement de l'agriculture. Presque toutes ces banques sont groupées en deux centrales : la Coopérative Centrale Raiffeisenbank et la Cooperative Centrale Boerenleenbank. Mais, une grande part de leurs fonds proviennent des secteurs non agricoles. Les crédits sont destinés seulement pour moitié à l'agriculture. Ces banques de crédit agricole ont donc évolué et sont devenues des établissements bancaires généraux, avec une empreinte agricole.

C'est en R.F. d'Allemagne qu'il se trouve le plus d'institutions adaptées au crédit agricole. C'est d'ailleurs de cet Etat membre que sont parties les célèbres caisses type "Raiffeisen" auto-financées.

Pour le reste, aucun état n'a négligé d'améliorer les possibilités de financer les efforts des agriculteurs, et un certain nombre d'établissements spéciaux avec ou sans l'aide des pouvoirs publics, ont été créés dans ce but.

Toute cette armature, dont l'aide est indispensable, rend des services appréciables aux agriculteurs s'établissant dans la profession.

#### 4. Autres possibilités

Afin d'être complet, il est signalé, ici, les subventions diverses et les possibilités de financer l'accès à l'exploitation qui n'auraient pas été reprises aux paragraphes précédents.

##### BELGIQUE (Rapport p. 49 )

Deux importantes associations agricoles (le Boerenbond et les Unions professionnelles agricoles) ont, chacune, institué une société qui accorde sa caution à ceux de leurs membres dont le prêt n'est pas totalement couvert par toutes les autres possibilités de garantie.

##### LUXEMBOURG (Rapport p. 11 )

La loi d'orientation agricole énonce les diverses subventions pouvant être accordées aux agriculteurs.

##### ITALIE (Rapport p. 33 )

Les subventions sont accordées aux agriculteurs sous forme de bonifications d'intérêts.

D'autres sont accordées à la Caisse de Constitution de la Petite propriété rurale pour l'exécution d'ouvrages, pour l'achat de terres et pour toutes opérations rentrant dans ses buts.

Une loi du 27 octobre 1966 accorde des interventions à charge de l'Etat en cas de reboisement.

##### R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 65 & 81 )

Les subventions des pouvoirs publics jouent un rôle important dans toutes les opérations de financement : bonifications d'intérêts, primes pour la rationalisation des exploitations et l'amélioration des produits d'origine végétale ou animale, allocations et aides à fonds perdus, etc..

Chaque année, l'Etat Fédéral et les Länder y consacrent des sommes considérables.

Notons aussi, les subventions supplémentaires des pouvoirs publics pour encourager l'intégration de l'agriculture allemande dans le Marché commun.

#### FRANCE (Rapport p. 48 )

Le Code rural prévoit 5 catégories de subventions :

- 1) pour la construction, l'amélioration, l'aménagement des bâtiments agricoles;
- 2) pour la construction, l'aménagement de certains bâtiments d'élevage;
- 3) pour les installations autonomes d'alimentation en eau potable;
- 4) pour les logements familiaux;
- 5) pour la construction et l'aménagement des gîtes ruraux.

Des subventions d'installation sont également accordées à titre de "promotion sociale".

Enfin des "Aides spécifiques" assez modestes sont allouées aux agriculteurs des régions surpeuplées et dont les fils, devant se maintenir sur l'exploitation agricole poursuivent des études au delà de l'âge de la scolarité obligatoire.

#### PAYS-BAS (Rapport p. 99 )

Signalons les subventions à l'aménagement d'exploitations-pilotes, et celles à la construction en éléments préfabriqués, d'étables pour bovins, permettant des économies de main-d'oeuvre.

### CONCLUSIONS du Chapitre III

En peu de temps : une génération, les agriculteurs ont compris toutes les possibilités qu'ils pouvaient tirer des différents moyens que l'Etat, les organismes publics, professionnels et privés mettaient à leur disposition en matière de financement, de crédit, de garanties, de bonifications, de subventions, de primes, et tendant à leur faciliter l'accès à la profession, l'amélioration de leurs exploitations, l'équipement de leurs entreprises.

Ils ont fait largement usage de ces diverses facilités. L'honnêteté foncière de la classe rurale fait qu'on admet des moyens de sûreté dérogatoires au droit commun, tout au moins à son esprit. Et la pratique a démontré qu'on avait eu raison. Aucune plainte ni récrimination n'est signalée. Il y a lieu d'admettre que, dans l'ensemble, cette situation est très favorable du point de vue étudié.

CHAPITRE IVAVANTAGES ET DEBOURS DIVERS LIES A L'ACCES A L'EXPLOITATION

Pour terminer cet inventaire, après avoir examiné où trouver une exploitation, comment l'obtenir et la financer, il est nécessaire de connaître les avantages et les débours divers qui sont liés aux différentes opérations visées dans les chapitres précédents.

1. L'acquisitiona. Prix d'achat

Le prix d'achat d'une exploitation, de terres cultivables, joue un rôle de base dans la reprise ou dans l'installation d'un agriculteur.

Voyons d'abord la tendance actuelle et les restrictions éventuelles.

BELGIQUE (Rapport p. 50)

Le prix d'achat des terres et bâtiments est fixé librement par les parties. Aucune réglementation n'intervient. La Belgique, étant un pays à prédominance industrielle, le développement de ce secteur, l'extension des agglomérations urbaines, du réseau routier fait que la surface agricole utile se rétrécit annuellement de quelque 13.000 Ha, ce qui est énorme pour un petit pays. Le marché de la terre à vocation agricole, la tendance pour les vendeurs à faire passer certaines terres dans la catégorie "terrain à bâtir" fait que la terre est chère. Et plus d'une fois, la valeur de production ne suffit pas pour payer les intérêts normaux du capital investi. La hausse du prix de vente des terres est de 250 % par rapport à 1950.

Seul le droit de préemption, exercé en vente publique tempère légèrement la hausse des prix.

LUXEMBOURG (Rapport p. 11)

Aucune restriction n'existe quant aux prix d'achat envisagés.

FRANCE (Rapport p. 21)

La liberté des prix est de règle.

Mais dans l'exercice du droit de préemption soit par le preneur, soit par une S.A.F.E.R., l'acheteur peut demander que le prix soit

arbitré par le Tribunal. Toutefois, ce prix ne s'impose nullement aux parties.

La hauteur des prix est extrêmement variable, étant donné les différences régionales. Mais elle semble atteindre 300 % du prix de 1950 dans un certain nombre de régions, tandis que, dans d'autres, en valeurs constantes, les prix actuels se situent en dessous de ceux de 1914.

#### R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 66 )

Actuellement, c'est le libre jeu de l'offre et de la demande. Seulement, l'offre de terres arables est, en général, trop restreinte. Le prix de vente est supérieur à la valeur de rapport du fonds. La tendance est à la hausse et dépasse les 200 % de la valeur 1950.

D'autre part, en vertu de la loi sur les mutations immobilières qui impose une autorisation pour une aliénation de terres agricoles (cf. supra II.1.a), celle-ci peut être refusée en cas de disproportion flagrante entre le prix d'achat et la valeur réelle du bien.

#### ITALIE (Rapport p. 33 )

Il est signalé la fixation des prix pour l'attribution de terres lors des réformes foncières (cf. supra : Planification I.2.a). Ces prix sont établis par les organismes administratifs.

Lors du rachat de parts indivises par l'exploitant, les prix sont imposés par l'autorité administrative.

En dehors de ces cas, aucune restriction n'est imposée à la liberté de fixation des prix.

#### PAYS-BAS

Les prix d'achat sont libres et leur augmentation est notable depuis ces dernières années.

#### b. Fermages

Quatre Etats membres ont réglé l'établissement du calcul des fermages. Les deux autres ont encore la liberté des conventions, avec cependant un certain contrôle chez l'un.

#### BELGIQUE (Rapport p. 50 )

Les fermages légaux sont limités à 2 fois leur prix de 1939. En cas d'accord des parties, ou si la location comprend des bâtiments, on peut aller jusqu'à 2 fois et demi.



Ces fermages doivent obligatoirement être payés es espèces.

Le locataire peut demander en Justice la réduction au taux légal, de son fermage contractuel; et même postuler la restitution du trop perçu pendant les 5 années précédentes.

Dans la réalité, quasi personne ne respecte le "prix légal", considéré comme trop bas, même par les administrations et les établissements publics. Certains propriétaires, afin d'obtenir "légalement" un prix plus intéressant, concluent avec leurs locataires des contrats de métayage, d'usufruit. Malgré cela, ces fermages non légaux ne donnent qu'à peine 1 1/2 % du capital.

D'autre part, il faut reconnaître qu'actuellement, le fermage n'a plus qu'une importance très relative dans le total des dépenses d'une exploitation agricole, en regard du coût vraiment lourd de la mécanisation, des semences, des engrais, des produits phytosanitaires, du bétail sélectionné, etc.

#### PAYS-BAS (Rapport p. )

Les fermages sont règlementés de façon à ce qu'ils représentent un pourcentage raisonnable des revenus prévisibles, sans oublier les intérêts légitimes du bailleur.

Un tableau officiel établit les fermages maxima par genre de terrains et par qualité en ce qui concerne les bâtiments. Les Grondkamers peuvent, avec autorisation du Ministre de l'Agriculture, compléter ces règles générales d'après les contingences provinciales, et dans certains cas, même les corriger.

Les Grondkamers contrôlent les prix des fermages avant de donner leur accord aux baux qui leur sont soumis.

#### ITALIE (Rapport p. 34 )

C'est le système du juste loyer d'après lequel le prix de la location de fonds ruraux doit obligatoirement être conforme au barème établi par des commissions spéciales.

#### FRANCE (Rapport p. 37 )

Les fermages sont calculés sur la base d'une certaine quantité de produits agricoles dont la liste est fixée par un Arrêté du Préfet. Le Préfet fixe également les limites inférieures et supérieures entre lesquelles devront, sauf exceptions justifiées, être fixées les quantités de

denrées servant de base au calcul des fermages, ainsi que leurs prix de référence.

Les fermages sont payables en nature ou en argent ou partie en nature et partie en argent.

Calculés de cette façon, ils ne peuvent comprendre, en plus, aucune redevance, prestation ni service.

Quant au bailleur (p. 37 ), il doit verser une part du fermage (maximum 25 %) à un compte ouvert à la Caisse de Crédit agricole pour chaque exploitation louée. Les sommes inscrites à ce compte sont affectées à l'amélioration de l'habitat rural et des bâtiments d'exploitation.

#### R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 68)

La liberté des conventions est d'application.

Seulement, la loi sur les baux à ferme accorde aux autorités compétentes, le pouvoir d'invalider un contrat de bail à ferme soumis à l'obligation de notification, en cas de disproportion entre les revenus du bien et les engagements du preneur.

D'autre part, si, en cours de bail, des modifications profondes interviennent au point de créer un déséquilibre grave entre les rapports des parties, le Tribunal compétent peut être saisi d'une demande en révision qui ne peut cependant être introduite avant un délai de 2 ans à partir de l'entrée en vigueur du contrat.

#### LUXEMBOURG (Rapport p. 11 )

Aucune disposition légale ne régit la matière. Seulement, il n'est pas impossible que le législateur se voit obligé de se pencher sur ce problème.

Partout donc, sauf en Belgique, on constate la volonté du législateur d'harmoniser les intérêts du bailleur avec ceux du preneur, tout en adaptant la hauteur des fermages à la situation économique du moment. Ce qui est tout à l'intérêt des agriculteurs accédant à l'exploitation.

Il reste, cependant, que les revenus de la propriété restent faibles. On comprend, dès lors, que, dans certains pays, ou régions, le cultivateur

ait intérêt à ne pas devenir propriétaire : le loyer de l'argent emprunté pour l'achat de la terre étant nettement supérieur au coût du fermage.

c. Indemnités de reprise : légales - coutumières - occultes

Lors de l'accès à l'exploitation, soit par achat, soit par affermage, il n'y a pas que les prix d'achat ou le fermage (avec ou sans matériel) qui quelquefois se débattent. Certaines autres indemnités coutumières ou occultes sont dues, et, vu leur importance pèsent lourdement dans la balance économique de ces régions.

BELGIQUE (Rapport p. 52 )

Aucune indemnité de reprise, telle que les agriculteurs l'entendent n'est prévue dans la loi. Seules sont réglées les avances aux cultures, engrais et fumures.

Les indemnités coutumières varient suivant l'offre et la demande, ainsi que d'après les contingences locales.

Quant aux régions "picardes", l'usage du "chapeau" sévit toujours lourdement; ce qui handicape fortement les reprises d'exploitations dans ce coin.

LUXEMBOURG (Rapport p. 12 )

Il n'est rien signalé de particulier. Ce domaine est sain et régulier.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 69 )

Le Code Civil ne prévoit, même en cas d'amélioration du bien, aucune indemnité à verser au preneur du chef de ces dépenses, si celui-ci les a effectuées dans le cadre d'une exploitation méthodique. Toutefois, le contrat de bail peut contenir une clause dérogatoire.

En cas d'affermage complémentaire du cheptel mort ou vif, ou lorsque la reprise d'une exploitation est faite sur estimation, la différence entre cette dernière et la valeur actuelle est restituée suivant le cas soit par le preneur, soit par le bailleur.

ITALIE (Rapport p. 34 )

Il n'est prévu, dans le Code civil, qu'une indemnité pour améliorations apportées par le preneur dans quelques cas particuliers.

La coutume régit uniquement la valeur des stocks abandonnés au nouveau locataire ainsi que des cultures en cours.

Des indemnités occultes assez fortes n'existent que dans certaines régions, pour obtenir la renonciation au renouvellement de bail de la part du preneur, surtout quand il s'agit de terrains à bâtir.

FRANCE (Rapport p. 36 )

Les améliorations au fonds loué, aux bâtiments, aux plantations, à la mise en valeur du sol, donnent droit à une indemnité par le bailleur, seulement dans les cas où ce dernier a donné son accord pour la réalisation de ces travaux.

En Picardie, également, existe l'usage de cette indemnité occulte qu'est le "chapeau". Elle est très élevée. On signale, qu'actuellement, elle a tendance à diminuer, parce que la pression démographique s'est relâchée en cette région.

PAYS-BAS

La loi prévoit également un dédommagement pour améliorations apportées.

o

o o

Tous les Etats membres, sauf le Luxembourg, admettent d'une façon ou d'une autre, une indemnité pour améliorations, aménagements apportés à l'exploitation agricole par le preneur. Il s'agit ici, de rapports entre bailleurs et locataires sortants.

La coutume n'intervient qu'en Italie lors de la cession de culture en cours ou de stocks abandonnés par l'agriculteur sortant ou nouvel exploitant. En Belgique, quand on reprend une ferme en location, on reprend souvent le cheptel mort ou vif, qui est payé tant l'HA. Dans ce prix est compris "le droit au bail".

Quant aux indemnités occultes, donc illégales, on n'en signale que deux : mais elles sont d'importance ! C'est le "chapeau" en Picardie, tant française que belge, et qui se donne par le nouvel exploitant à l'ancien; et l'achat de la renonciation au renouvellement du bail, en Italie, par le bailleur au locataire sortant.

Si il n'y avait que les prescriptions légales, la situation serait saine et pèserait normalement sur l'accession à la profession. Mais la survivance, à l'état très vivace, de coutumes ancestrales et nocives, fait que se soldent entre parties n'ayant aucun lien juridique ensemble, des indemnités qui handicapent lourdement l'accès à l'exploitation. Malgré les efforts de l'appareil judiciaire, ces coutumes persistent, quelquefois les bailleurs s'en font complices pour en profiter.

## 2. Situation fiscale

### a. Impôts indirects (enregistrement)

Tous les Etats membres de la Communauté, peut-être les Pays-Bas d'une façon moindre, accordent des réductions ou des avantages fiscaux, en principe lorsqu'il s'agit d'achat de petite propriété terrienne, d'amélioration ou de bonification des entreprises. Un net encouragement est donc donné dans ce sens.

#### BELGIQUE (Rapport p. 52 )

Il n'y a pas d'exceptions prévues concernant les droits et taxes dus par les agriculteurs en matière successorale, de donations, de constitution de sociétés.

Cependant, l'achat d'une petite propriété terrienne ainsi que le "prêt agricole" bénéficient d'un droit d'enregistrement réduit, tandis que le remembrement et les échanges de biens ruraux sont enregistrés gratuitement.

En fait de taxe de transmission, il y a exemption pour la nourriture de consommation.

#### LUXEMBOURG (Rapport p. 12 )

A l'égalité des droits et des taxes, il y a des exceptions avantageant l'agriculture. Les droits d'enregistrement et de transcription sont remboursés quand il s'agit spécialement de la reprise du bien familial par acte entre vifs ou à cause de mort, de même que l'acquisition de terres en vue de l'amélioration de la viabilité des entreprises agricoles.

Tous les produits agricoles et tous les produits achetés par les agriculteurs pour leur entreprise (sauf les machines agricoles et les produits chimiques) sont exempts de l'impôt sur le chiffre d'affaires.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 70)

Il y a quelques dérogations en matière immobilière, mais elles sont d'application générale et non réservées uniquement aux agriculteurs.

Cependant, les Länder ont édicté de nombreuses exemptions uniquement en ce qui concerne l'impôt sur les mutations immobilières, dans le cadre de l'amélioration des structures agraires - de remembrement et de colonisation intérieure. De plus, ces diverses opérations sont exonérées de frais judiciaires.

La passation d'un bail à ferme n'est soumise à aucune taxe spéciale. Lorsque le véritable héritier d'une exploitation agricole a disparu à la suite de faits de guerre, le parent qui lui succède est détaxé.

ITALIE (Rapport p. 34)

Les opérations de constitution de la propriété rurale ainsi que de crédit agricole, sont soumises uniquement à un droit fixe.

Les actes afférents à la préemption, ainsi que la transmission de fonds ruraux cultivés en faire-valoir direct, au profit d'héritiers "cultivateurs directs", sont exonérés. Il en est de même en ce qui concerne les veuves continuant l'exploitation. Ces successions exonérées sont soumises à une taxe hypothécaire d'un maximum de 2.000 lires.

Quant au reste : c'est le droit fiscal commun, à part certains allègements spéciaux.

FRANCE (Rapport p. 24 & 33)

Les ventes d'immeubles ruraux, ainsi que de bois et forêts sont soumises à des taux réduits. Il en est de même pour la constitution d'un G.A.E.C.

Les opérations effectuées par les S.A.F.E.R. sont exonérées jusqu'à une certaine limite. Il en est de même en ce qui concerne la préemption, à condition que l'exploitation personnelle dure au moins 5 ans, et sauf l'application de la limite de la loi sur les cumuls.

Pour le surplus, c'est l'application du régime fiscal commun.

PAYS-BAS (Rapport p. 107)

On ne signale pas de traitements différentiels en ce qui concerne l'agriculture.

En ce qui concerne les donations, l'Administration des Finances adopte une position assez modérée quant à l'évaluation des biens cédés.

La position des 6 Etats membres en matière fiscale est nettement favorable à l'accès à la profession.

b. Impôts directs, sur le capital, sur les revenus

Aucun Etat n'a élaboré un impôt spécial sur les revenus agricoles. Les exploitants payent le même pourcentage que les autres contribuables. La différence gît dans l'établissement de ces revenus professionnels.

Nous ne noterons, ci-dessous, que les dérogations au droit fiscal commun.

BELGIQUE (Rapport p. 54)

Les agriculteurs sont imposés sur la base d'un revenu forfaitaire par hectare. Ce forfait est établi par le Ministère des Finances après discussion avec les associations agricoles. Ces tarifs forfaitaires sont considérés comme avantageux.

Les Associations de Polders et de Wateringues ont la faculté d'imposer aux possesseurs de droit réel de leur circonscription, une contribution aux frais de fonctionnement, qui est proportionnelle au nombre d'hectares.

LUXEMBOURG (Rapport p. 13)

Pour compenser l'impôt foncier qui frappe lourdement les agriculteurs, étant donné que la terre est la base de leur exploitation, des forfaits non défavorables sont prévus en matière d'impôts sur les revenus et d'impôts sur la fortune.

PAYS-BAS

Le système d'impôts directs est d'application générale et ne comporte pas de dispositions spéciales à l'agriculture.

R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 75)

Sont exonérées de l'impôt foncier, les exploitations dont le rendement n'obtient pas les 50 % du rapport habituel, en raison de dégâts dus aux intempéries.

Les petites exploitations qui ne sont pas obligées de tenir une comptabilité sont taxées forfaitairement.

Les entreprises agricoles qui investissent en matériel ou en nouvelles constructions peuvent, de ce fait majorer leurs charges déductibles.

En matière de taxation, la distinction entre entreprises industrielles et entreprises agricoles pour lesquelles il est souvent malaisé de tracer une séparation joue un rôle déterminant.

Les exploitations dont l'activité est limitée au secteur agricole ne sont pas assujetties à l'impôt sur les bénéfices industriels. Il en est de même pour les exploitations d'élevage.

Il existe des règlements spéciaux déterminant les impôts directs sur le revenu en agriculture.

Notons l'impôt sur le capital imposable, payable jusqu'en 1979, par versements trimestriels au Fonds de péréquation des charges. Généralement tout capital est frappé par cet impôt et pas uniquement l'agriculture.

#### ITALIE (Rapport p. 36)

L'exonération de la surtaxe et des impôts additionnels à l'impôt sur les revenus est accordée pendant 5 ans aux acheteurs de terres dans le cadre de la réforme agraire ou de la formation de la petite propriété terrienne. Ce délai est de 8 ans pour les terres de montagne.

Pour les plantations d'arbres ou d'arbustes principalement fruitiers, l'impôt foncier continue à être calculé sur la valeur du terrain nu.

Des exonérations particulières existent en cas de désastres ou de conditions atmosphériques mauvaises.

#### FRANCE (Rapport p. 40)

Les agriculteurs connaissent le régime du forfait, comme base d'évaluation de leur bénéfice professionnel. Ces forfaits sont établis par la Commission départementale des impôts, de concert avec les représentants des agriculteurs. Ce régime paraît favorable, puisqu'en 1963, 1/8e seulement des exploitants étaient censés avoir un revenu supérieur au minimum imposable. Cependant, certains agriculteurs dénoncent le forfait et demandent d'être taxés sur la base de leur comptabilité.

En plus d'un endroit, les propriétaires se plaignent du poids de l'impôt foncier. Presque tout le fermage servirait à payer ces taxations.

Les G.A.E.C. ne sont pas soumis aux impôts sur les sociétés. Il ne s'agit pas là d'une faveur particulière, mais de l'application du principe suivant lequel les sociétés de personnes, à objet civil, ne sont pas normalement soumises à l'impôt sur les sociétés.



Quatre Etats membres ont établi le système du forfait pour le calcul des revenus professionnels : tout au moins en ce qui concerne les exploitations de modeste envergure qui ne tiennent pas de comptabilité. Le calcul de ces "forfaits" est généralement avantageux pour l'exploitant.

En pratique, souvent l'agriculteur jouit d'une situation fiscale plus avantageuse que les autres contribuables. Les Etats, voulant protéger ce secteur important de leur économie, préfèrent accorder des exemptions ou avantages fiscaux, que d'augmenter la liste déjà importante des subventions à l'agriculture.

c. Avantages fiscaux

A nouveau, il est constaté le souci de faciliter l'amélioration des exploitations et l'accès à la profession par certaines détaxations, exemptions ou privilèges fiscaux.

BELGIQUE (Rapport p. 54)

Ils sont peu nombreux.

Les tracteurs agricoles sont exempts de taxe de roulage pour autant qu'ils servent uniquement à l'agriculture.

Les terres défrichées sont exonérées de contribution foncière pendant 20 ans et les bâtiments qui y sont construits pendant 25 ans.

LUXEMBOURG & PAYS-BAS

Sensiblement mêmes avantages qu'en Belgique.

ALLEMAGNE (Rapport p. 79)

Les tracteurs agricoles sont exonérés de la taxe de circulation.

Exonération de la taxe sur le chiffre d'affaire de l'exploitation agricole, en attendant l'harmonisation des régimes fiscaux dans la C.E.E.

Exemption fiscale, également, pour le paiement de primes d'assurances pour bétail.

ITALIE (Rapport p. 5, 6, 7 & 16)

Des privilèges fiscaux ont été établis pour tout ce qui concerne l'établissement, l'amélioration, l'agrandissement, la viabilité, la rentabilité de la propriété rurale, ainsi que pour l'extension de la propriété agricole en faire-valoir direct.

FRANCE (Rapport p. 48)

L'exonération de la taxe complémentaire est accordée pendant 5 ans aux agriculteurs nouvellement installés sur des exploitations modestes.

Rappelons les avantages fiscaux intéressants dont jouissent les G.A.E.C. (cf. supra II.3.b.), ainsi que la détaxe fiscale partielle sur tout achat de matériel agricole.

°

° °

Dans tous les Etats membres des avantages fiscaux sont donnés pour le reboisement après coupes et reboisement de terres incultes.

3. Frais notariés

Dans ce domaine, il est constaté que les tarifs notariés officiels sont d'application quelles que soient les parties. Il est signalé deux exceptions seulement.

Notons, cependant, que dans plusieurs Etats membres, les actes notariés ne sont pas obligatoires dans des matières importantes : baux - expropriation - remembrement.

La sécurité que donne la responsabilité notariale est remplacée par les bons offices de l'Etat, d'un parastatal ou d'un Tribunal. Dans ces cas, ces bons offices étant presque toujours gratuits, les agriculteurs bénéficient de ces interventions.

BELGIQUE (Rapport p. 55 )R.F. d'ALLEMAGNE (Rapport p. 81 )FRANCE (Rapport p. 26 & 34 )PAYS-BAS (Rapport p. 107)

LUXEMBOURG (Rapport p. 13)

Le tarif notarial étant moins élevé qu'à l'étranger, il a été jugé inutile de réglementer spécialement en faveur des agriculteurs.

Une exception : l'échange de terres agricoles dans la même commune ou dans des communes limitrophes où seul un droit fixe est demandé.

ITALIE (Rapport p. 37)

Les frais notariés sur les actes relatifs à la constitution de la propriété rurale sont normalement réduits de moitié.

CONCLUSIONS du Chapitre IV : Avantages et débours.

Il ressort de ce chapitre IV que les Etats membres ont encouragé l'accès à l'exploitation agricole par différents moyens qui en se conjugant, allègent la charge du nouvel exploitant.

Que ce soit par l'exercice du droit de préemption qui, en certains cas, freine la hausse du prix de la terre ou bien par une réglementation, le contrôle des fermages et des indemnités de reprise.

Egalement dans le domaine fiscal certains avantages sont accordés aux agriculteurs. Tantôt c'est par un calcul préférentiel des revenus professionnels, avec le système des "forfaits", tantôt ce sont par des avantages, des exemptions de taxes, d'impôts, de droit d'enregistrement.

Par l'effet cumulatif de ces diverses dispositions, les agriculteurs sont nettement encouragés à reprendre des exploitations, à les améliorer, à les rendre viables, rentables.

Cependant aux Pays-Bas ces avantages semblent beaucoup plus limités.

CONSIDERATIONS FINALES

L'aperçu synthétique qui précède a repris dans les rapports rédigés pour chacun des Etats membres les principales dispositions et pratiques qui sont de nature à influencer l'accès à l'exploitation agricole, permettant ainsi une comparaison systématique de celles-ci.

De cette confrontation, ainsi que de l'étude des mesures prises dans chacun des Etats membre de la C.E.E. quelques considérations d'ordre général s'imposent en guise de conclusions :

1. Les dispositions et pratiques relatives à l'accès à l'exploitation agricole sont dans de nombreux cas prises de façon assez fragmentaire, sans que l'on y retrouve des conceptions d'ensemble et cohérentes.

L'accès à l'installation semble bien n'avoir été envisagé nulle part comme objectif primordial. Certes, il existe de la législation réglant et facilitant l'accès à la profession agricole, la reprise d'une exploitation, mais ces dispositions font presque toujours partie d'autres ensembles, d'autres "plans". Ceux-ci sont, évidemment, coordonnés et logiquement cohérents. Mais il reste que, du point de vue de l'accès à l'exploitation agricole, ces diverses dispositions et pratiques, relevées çà et là, extraites de différents ensembles, n'apparaissent pas comme issues d'une conception délibérée et, dès lors, gagneraient à être coordonnées.

Aussi l'ensemble de ces mesures, même vu sur le plan national, est loin de pouvoir être considéré comme satisfaisant.

2. Des dispositions prises spécialement en faveur des jeunes agriculteurs et s'appliquant de façon spécifique à leurs situations et à leurs difficultés en matière d'accès à l'exploitation agricole, n'existent pour ainsi dire dans aucun Etat membre. Les dispositions en vigueur sont généralement envisagées pour tous les agriculteurs intéressés. Même les quelques dispositions qui prévoient des limites d'âge ou d'autres critères du même genre, ne sont que rarement spécifiques pour les jeunes qui veulent reprendre ou acquérir pour la première fois une exploitation agricole.
3. La nature des dispositions prises par les Etats membres bien que souvent fort différente, voire même divergente, montre cependant que, dans leurs caractéristiques fondamentales, ces dispositions possèdent dans un certain nombre de domaines, quelques similitudes.

Les structures agricoles propres à chaque pays, les législations nationales et les traditions, les problèmes régionaux ou nationaux, les mentalités agricoles sont telles que chaque Etat membre a dû adapter ses dispositions législatives et rechercher des solutions propres.

De là, cette apparence d'amas hétéroclite de réglementations. Cela est particulièrement le cas pour les dispositions relatives aux personnes et aux biens fonds.

Beaucoup moins divergente est la nature des dispositions en matière financière, bien que les conditions d'attribution et l'importance de l'aide qui peut être accordée, peuvent être très différentes.

4. L'armature juridique existante, dans les Etats membres, met à la disposition des agriculteurs tout un éventail de contrats permettant d'accéder par une voie ou par une autre, à l'exploitation agricole. Il faut cependant constater une inadaptation de ces contrats aux besoins actuels de l'agriculture. Souvent issus de l'ancien droit, de longues traditions ou de vieilles pratiques, ou conçus pour les besoins d'autres secteurs économiques (industrie, commerce), ces contrats ne sont pas adaptés aux conditions changeantes et aux besoins d'une agriculture moderne. Des corrections ont bien été apportées dans certains cas : bail à ferme, droit de préemption, salaire différé, sociétés diverses d'exploitation en commun. Mais ces solutions sont souvent fragmentaires et n'englobent point la situation d'ensemble des exploitations agricoles et des personnes qui y sont occupées, et ne prévoient pas (sauf quelques exceptions) des dispositions particulières en faveur de la jeune génération montante, appelée à assurer la succession à la tête des exploitations agricoles.
5. Parmi les aspects les plus préoccupants du point de vue accès à l'exploitation agricole dans les Etats membres de la C.E.E., se trouve la question de la diminution constante et rapide de la superficie agricole. Cette diminution revêt un caractère particulièrement crucial dans les régions à forte densité de population; un certain nombre d'expropriations sont qualifiées d'abusives.

La diminution constante de la surface agricole utile inquiète à juste titre les milieux agricoles, particulièrement dans les petits pays ou régions fortement peuplées où les superficies récupérables pour l'agriculture tendent à s'épuiser tandis que l'expansion industrielle, les gros centres urbains, les infrastructures, se développent à vive allure.

Les opérations d'expropriations se font souvent sans une prise en considération des intérêts des agriculteurs expropriés et sans consultation de ceux-ci.

Le remembrement, l'amélioration des structures agraires, d'une part, l'aménagement du territoire, sa planification d'autre part, sont deux points de grande importance que les législations nationales existantes ne règlent pas toujours de façon satisfaisante. Dans de multiples régions des six Etats membres, la terre cultivée est encore beaucoup trop morcellée. Les opérations de restructuration sont lentes, difficiles, tandis que beaucoup trop d'agriculteurs sont réticents (c'est le moins qu'on puisse en dire) dès qu'on parle de remembrer leurs terres.

L'individualisme de la classe rurale, d'un côté, l'absence ou l'imperfection des plans d'aménagement des espaces ruraux, d'un autre côté, constituent donc deux gros handicaps à l'accès à l'exploitation agricole et à l'amélioration de celle-ci. Bien que la législation existe en ce domaine, il apparaît qu'elle ne soit pas entièrement efficace. Elle se heurte, trop souvent, à la résistance des intéressés en ce qui concerne le remembrement. Quant à la planification, à l'aménagement du territoire, presque partout, il n'est pas poussé, même législativement, avec la logique et la rigueur désirables.

6. Certaines législations, cependant, dans le souci d'assurer au maximum aux agriculteurs des conditions favorables d'accès et de stabilité, en arrivent à être trop restrictives, à ne plus être appliquées ou à être détournées même par les agriculteurs bénéficiaires.

Il semble que de ce côté également, tous les intérêts en présence ne soient pas toujours entendus et pris en considération.

Posséder des lois qui ne sont pas appliquées ou qui sont tournées par l'ensemble de leurs bénéficiaires est révélateur d'une situation qui n'est pas normale et qui est générateur d'un climat malsain.

7. Au niveau de la Communauté, deux séries de problèmes se posent, dès lors, en matière de dispositions influençant l'accès à l'exploitation agricole:
  - adaptation de ces dispositions aux besoins de l'agriculture actuelle, particulièrement aux jeunes agriculteurs afin d'assurer la relève dans les meilleures conditions, par les éléments les plus aptes, évitant ainsi qu'ils ne soient obligés de quitter systématiquement l'activité agricole faute de pouvoir accéder à une exploitation rentable;

- l'harmonisation éventuelle des dispositions nationales ou adoption de dispositions communautaires dans la mesure où les divergences actuelles peuvent entraîner des distorsions dans les conditions d'accès et d'exploitation en agriculture.

Il n'appartient pas au groupe d'experts chargés de la présente étude de se prononcer sur les voies et moyens à utiliser pour atteindre ces deux objectifs, son rôle se limitant à la présentation d'un inventaire critique des dispositions existantes avec indication de leur portée.

TABLE DES MATIERESPages

## INTRODUCTION

CHAPITRE I.- OU TROUVER UNE EXPLOITATION AGRICOLE OU DES TERRES AGRICOLES ?

1. Mesures relatives aux personnes :
  - a. Migration 1
  - b. Emigration 4
  - c. Immigration 7
2. Mesures relatives aux exploitations ou terres agricoles
  - a. Planification 9
  - b. Aménagement du territoire 12
  - c. Remembrement 14
  - d. Déboisement - reboisement 18
  - e. Terres en friche 20
  - f. Expropriations en vue de :  
Restructuration - création d'exploitations  
nouvelles - création de complexes indus-  
triels, routes, aérodromes 22
3. Mesures relatives aux exploitations non viables  
ou à leur aménagement en viabilité ou en rentabilité 25

CHAPITRE II.- COMMENT OBTENIR UNE EXPLOITATION OU DES TERRES AGRICOLES ?

1. En propriété
  - a. Achat 33  
(la question de la préemption) 35
  - b. Successions (testament, partage d'ascendants  
par testament) 38  
(la question du salaire différé) 43
  - c. Donations (partage d'ascendants, institutions  
contractuelles) 45
2. Autrement qu'en propriété
  - a. Bail à ferme 48
  - b. Métayage (colonat partiaire) 51
  - c. Bail emphytéotique 53
  - d. Usufruit - Droit d'usage 55
  - e. Divers 57



3. <u>Sous formes diverses de collaboration</u> (en propriété ou non)	
a. Groupement de fait (associations familiales)	59
b. Groupements légaux :	
Sociétés d'exploitation - anonymes - coopé- tives - S.P.R.L.	62
4. <u>Conditions techniques :</u>	
Justification de connaissances techniques, diplô- mes, stages, expérience professionnelle - Justification d'un matériel minimum, d'un capital de garanties	66

CHAPITRE III.-POSSIBILITES DE FINANCER L'ACCES A L'EXPLOITATION  
AGRICOLE

1. Prêts	70
2. Garanties	73
3. Institutions de crédit	77
4. Autres possibilités (subventions diverses)	79

CHAPITRE IV.- AVANTAGES ET DEBOURS DIVERS, LIES A L'ACCES A L'EX-  
PLOITATION AGRICOLE

1. <u>L'acquisition</u>	
a. Prix d'achat : terres, bâtiments	82
b. Fermages	83
c. Indemnités de reprises (légalles, coutumières, occultes)	86
2. Situation fiscale	
a. Impôts indirects (enregistrement)	88
Successions - donations - baux - Transferts - constitutions de sociétés.	
b. Impôts directs (sur le capital, sur les re- venus)	90
c. Avantages fiscaux	92
3. Frais notariés	93

CONSIDERATIONS FINALES	95
------------------------	----

8325/VI/66-F

JUIN 1966

ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

DISPOSITIONS ET PRATIQUES EXISTANT DANS  
LES ETATS MEMBRES DE LA C.E.E. EN VUE  
DE L'OBTENTION ET DE L'AMENAGEMENT  
D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

II. BELGIQUE

J. M. ANDRIES

AVANT-PROPOS

La Belgique n'est pas un pays à prédominance agricole. Sur un territoire de 30.513 Km<sup>2</sup>, la superficie agricole était de 1.614.938 ha en 1964. Or, en 1846, cette superficie agricole exploitée était de 2.603.036 ha. On constate, à la lueur des recensements annuels de l'agriculture, que cette superficie exploitée diminue actuellement de 13.000 ha par an (en 1965 : 13.304 ha). Cette diminution a été occasionnée par des boisements progressifs et intempestifs (épicéas en Ardennes, peupliers en Flandre) ainsi que par l'utilisation toujours accrue de terres agricoles à des fins non agricoles (zonings industriels - quartiers résidentiels - routes, aérodromes - maisons de campagne, seconde résidence, etc..). Et cette diminution va s'accroissant d'année en année.

La Belgique se caractérise encore par l'extrême densité de sa population : 301 habitants par Km<sup>2</sup> (recensement du 31 décembre 1961). L'élévation du standard de vie du peuple, en général, l'effort des villes pour lutter contre les taudis et les habitations insalubres, sans oublier un accroissement normal de la population, ont fait se développer les villes... puis les villages formant les grandes banlieues urbaines. Enfin, l'habitude des secondes résidences pour week-end et vacances, a fait proliférer les "maisons de campagne". Tous ces terrains nécessaires ont été enlevés à l'agriculture.

D'autre part, le revenu annuel de l'agriculture belge se situe entre 22 et 29 milliards de francs, suivant les rendements et les prix. Ce chiffre qui, en 1948 représentait 8,6 % du revenu national, est resté à peu près constant en valeur absolue : 22 milliards 535 frs en 1960, 26 milliards 140 frs en 1961, 24,305 en 1962, 28,129 en 1963, 29,821 en 1964. Seulement, il ne représentait plus, en 1964, que 4,9 % de ce revenu.

La structure foncière belge pouvait se caractériser, il y a peu de temps encore, par :

1. un morcellement exagéré de la superficie agricole utile;
2. un pourcentage énorme de petites exploitations;
3. une faible proportion en faire-valoir direct.

C'était la profusion de petites exploitations familiales, avec main-d'oeuvre sous-employée et où l'on cherchait à tirer profit au maximum des superficies cultivées. Aussi les rendements belges, par hectare, sont-ils parmi les plus élevés du monde.

Au dernier recensement de 1959 : 89 % des exploitations étaient de moins de 5 ha; 80 % ne comptaient pas 1 ha. Il est inutile de dire que ces exploitations constituent, dans la plupart des cas, une activité d'appoint. Il est compréhensible, également, dans de telles conditions, que la Belgique soit, dans la C.E.E., le pays où se rencontre le moins de faire-valoir direct : 67,67 % de la superficie agricole est affermée.

Parallèlement à la diminution de la superficie exploitée, on constate une diminution du nombre des exploitants agricoles (1 ha et plus) 251.945 en 1950, 198.706 en 1959. Soit une diminution de 53.239 en 10 ans. Ce sont les petites exploitations de moins de 10 ha qui disparaissent et leurs exploitants : ou bien ont pris leur pension ou sont devenus ouvriers d'industrie.

°  
° °

La situation de l'agriculture belge ainsi résumée explique la raison pour laquelle le législateur et les gouvernants ne lui ont pas accordé, dans le passé, l'attention qu'elle méritait. Ce n'est que le 14 janvier 1935 que fut créé un Ministère autonome de l'Agriculture ! Et il a fallu les 2 guerres successives de 14-18 et de 40-45 pour que l'on aperçoive toute la place et l'importance que représentait le secteur agricole dans l'économie du pays.

C'est ainsi que la législation, la réglementation belge qui concerne en tout ou en partie l'agriculture ne forme guère un tout cohérent. Il arrive que certaines dispositions soient même contradictoires, parce que prise en fonction des besoins du moment. C'est inmanquablement le sort des grands problèmes, résolus vaille que vaille et morceaux par morceaux, sans plan d'ensemble préalable. A preuve la loi du 26 juillet 1952 sur la limitation

des fermages, qui les plafonnent à 2 fois ou 2,5 fois leur valeur de 1939, rendant ainsi impossible l'application de la loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes ou aux établissements publics, et où les locations devaient se faire par voie de soumission publique et au plus offrant. Il a fallu attendre une loi du 20 janvier 1961 pour voir instaurer un système respectant enfin le taux légal, mais au prix d'une procédure qui est source de nombreux ennuis et mécontentements.

Sur toutes les dispositions législatives belges intéressant actuellement l'agriculture, à peine une vingtaine de lois et arrêtés lui sont uniquement consacrés. Les autres sont de portée plus générale : par exemple, la loi sur la pension des travailleurs indépendants, la réglementation sur les établissements insalubres ou incommodes, le droit successoral des petits héritages, la loi sur les expropriations qui s'appliquent "également" au secteur agricole.

°  
°

Nous ne trouvons aucune définition légale de l'agriculture, ni de ce qu'on entend par "rural". Le Code rural belge contient plus de dispositions administratives et pénales (51 articles) que de droit rural proprement dit (47 articles). "D'autre part, au cours des travaux parlementaires de la loi de 1929 sur le bail à ferme, le législateur s'est refusé à apporter une précision à ce sujet. Il y fut simplement déclaré que c'est à l'ancienne terminologie du Code civil qu'il faut s'en rapporter" (Gourdet, Le bail à ferme, n° 4). Or Mouricault, dans son rapport au Tribunal (Loire T. VII, p. 198) écrit : "... le louage d'un bien rural, c'est à dire d'un fonds produisant des fruits naturels ou industriels..."

C'est dans ce sens que nous comprendrons donc le mot "rural". Et dans le concept d' "agriculture", nous y engloberons les forêts. Celles-ci ont, en effet, grande influence et une place et une place importante dans la structure agraire d'un pays. Quant à "culture" nous l'envisagerons dans son sens le plus large : culture lourde, herbagère, intensive, spécialisée, horticole, de serre, élevages (même sans terre). Enfin le sujet lui-même : "L'accès à l'installation..." comprendra, on s'en doute, non seulement l'établissement dans la profession agricole, mais également l'agrandissement d'une entreprise agricole déjà en exploitation. De prime abord : "accès à la profession"

fait penser à l'arrivée des jeunes agriculteurs à la tête d'une entreprise agricole, horticole, forestière, etc. Mais bien peu de choses existent spécialement en leur faveur dans la réglementation existante. Nous ne manquons pas de souligner les quelques rares cas où ils sont envisagés *expressis verbis*.

Seulement, ce n'est pas à un âge relativement avancé qu'une famille agricole fait l'effort physique et pécunier de reprendre une exploitation. Dans l'immense majorité des cas, ce sont de jeunes ménages ou de jeunes mariés qui s'installent à leur compte.

°  
° °

La numérotation des chapitres et paragraphes correspond au plan arrêté lors de la première réunion des experts nationaux.

Jean-Marie ANDRIES

## I. OU TROUVER UNE EXPLOITATION (OU DES TERRES) ?

### 1. Mesures relatives aux personnes

#### a. Migration

Législation : Aucune législation en ce domaine. C'est le régime de la liberté.

Description : L'exiguité du territoire et la forte densité de la population font qu'aucune région n'est abandonnée. Il y a, au contraire, manque de terres agricoles, d'autant plus que nous souffrons d'une importante et constante diminution de la surface agricole utile (cfr. I, 2, f) et comme on le verra ci-après (I, 2, e) il n'y a pas à espérer de récupération compensatoire du côté du très petit nombre de terres en friche.

On constate, en Wallonie, l'implantation d'un certain nombre de cultivateurs flamands. En général, fils de familles nombreuses, ils ne trouvent pas d'exploitations à reprendre dans leur région. Ils entendent dire par des membres de leur famille déjà établis en Wallonie, ou par des relations qu'une ferme est à remettre. Ils démarchent et reprennent cette exploitation wallonne : à tout prix ! Dans la majorité des cas : gros travailleurs, également familles nombreuses, tenant pour rien la fatigue physique, ils ont un standard de vie tout à fait inférieur et qu'aucun fermier wallon n'accepterait. Une fois leurs prêts et leurs dettes remboursés, leur standing remonte, eux et leur famille s'intègrent à la région, tant et si bien qu'en fin de carrière beaucoup d'habitants du village ignorent leur origine exacte. Dans la plupart des cas, ces fermiers flamands établis en Wallonie réussissent et finissent leur vie dans une très honnête aisance.

Evidemment, ces reprises de fermes ne se font que dans les régions intéressantes, et on ne voit guère d'exploitations ardennaises reprises par des Flamands. Aucune mesure législative n'envisage ces installations. Et les mesures de crédit dont ces fermiers bénéficient pourraient tout aussi bien être obtenues par des fermiers wallons qui, dans les mêmes conditions, iraient s'installer en Flandre.

On ne peut donc pas parler de réelles "migrations" en Belgique.

Résultats : La reprise d'exploitations ou de terres, aux prix les plus élevés, par les fermiers flamands fausse évidemment le marché des terres et des locations dans les régions où ils pénètrent. C'est ainsi qu'à valeur égale, le prix d'achat des terres est nettement plus bas en Gaume où le fermier flamand ne s'est pas encore implanté. C'est la loi de l'offre et de la demande qui joue.... évidemment !

b. Emigration

Législation : Aucune disposition législative encourageant l'émigration.

Description : Dans l'entre deux guerres, le Boerenbond belge avait créé un service d'émigration vers la France. Des études assez poussées avaient été faites par cette association en vue d'une émigration systématique.

Les résultats n'ont pas encouragé les promoteurs à persévérer dans cette voie. Au sud de la Loire, notamment, la majorité des essais furent des échecs.

Le 15 juin 1960 s'est créé une A.S.B.L. "Le Service National d'Emigration" (5, rue Guimard, Bruxelles). C'est donc une association privée, qui tout au plus reçoit quelques subsides de l'Etat. Disons immédiatement que sa compétence dépasse le cadre des agriculteurs pour embrasser toute émigration dans n'importe quel pays.

Résultats : En ce qui concerne l'agriculture, les cas d'émigration se font plus spécialement vers la France où cette A.S.B.L. entretient des contacts étroits avec l'Union agricole belge de France et la JAC française (Jeunesse agricole catholique). 20 à 30 installations dans ce pays s'opèrent chaque année, grâce à ce service qui avoue n'avoir à déplorer que 2 % d'échecs.

L'émigration des agriculteurs belges n'est donc pas à ce point intensive et difficile pour que les pouvoirs publics doivent intervenir.

c. Immigration

Législation : Code civil - art. 11 : "L'étranger jouira en Belgique des mêmes droits civils que ceux qui sont ou seront accordés aux Belges par les traités de la nation à laquelle cet étranger appartiendra!"



Art. 13 : "L'étranger qui aura été admis par l'autorisation du Roi à établir son domicile en Belgique, y jouira de tous les droits civils, tant qu'il continuera d'y résider".

- Loi du 28 mars 1952 (Mon. 30/31 mars) sur la police des étrangers. Autorisation obligatoire du Ministre de la Justice.
- Accord européen du 13 décembre 1957 (Mon. 27 février 1958) concernant la circulation des personnes entre les pays membres du Conseil de l'Europe.
- Convention de Bruxelles du 11 avril 1960 concernant le contrôle des personnes vers les frontières extérieures de Benelux. Approuvée par la loi du 30 juin 1960 (Mon. 1 juillet et 11 août 1960).
- Convention du 19 septembre 1960 et approuvée par la loi du 29 mai 1962 (Mon. 25 septembre 1963) établissant les conditions d'entrée, de séjour et d'établissement dans Benelux.
- Arrêté du 25 mars 1961 (Mon. 25 avril) modifié par Arrêté royal du 19 mars 1962 concernant les conditions de séjour en Belgique.
- Loi du 19 février 1965 (Mon. 26 février) relative à l'exercice par les étrangers des activités professionnelles indépendantes. Etablissement de la "carte professionnelle" avec possibilité, pour le Roi, d'en dispenser certaines catégories.
- Arrêté royal du 25 novembre 1965 (Mon. 5 février 1966) - Dispense de la "carte professionnelle" pour les ressortissants luxembourgeois et néerlandais.
- Arrêté royal du 15 décembre 1965 (Mon. 28 janvier 1966) - Dispense de la "carte professionnelle" pour les ressortissants des pays de la C.E.E. qui s'établissent en Belgique sur des exploitations agricoles abandonnées ou incultes depuis plus de 2 ans.
- Arrêté royal du 15 décembre 1965 (Mon. 28 janvier 1966) - Dispense de la "carte professionnelle" pour les ressortissants des pays de la C.E.E. établis à l'intérieur de la C.E.E. exerçant à titre temporaire des activités professionnelles indépendantes (détail de ces activités : art. 4).

- Arrêté royal du 21 décembre 1965 (Mon. 5 février 1966) - Dispense de la "carte professionnelle" pour l'exercice des activités agricoles indépendantes au profit des ressortissants des pays de la C.E.E. qui s'établissent en Belgique après y avoir travaillé 2 ans sans interruption en qualité de salarié agricole.

- Exonération de la taxe de séjour

Français : Arrêté royal du 22 octobre 1953 (Mon. 1 nov.)

Arrêté royal du 5 mai 1954 (Mon. 24 mai) ratifié par la loi du 3 juin 1956.

Luxembourgeois : Arrêté royal du 8 mars 1962 (Mon. 4 avril)

Hollandais : Arrêté royal du 30 novembre 1953 (Mon. 6 décembre) approuvé par la loi du 3 juillet 56.

Description : La simple lecture du titre des lois et arrêtés montre que rien n'a été envisagé du point de vue agricole. En effet, l'agriculture belge n'ayant pas besoin de bras ou en ayant de trop, le problème ne se posait pas. Les premiers aménagements d'ordre général ont été pris suite à la Convention de Bruxelles du 11 avril 1960 qui est entrée en vigueur le 1 juillet 1960. L'art. 5 prévoit que peuvent entrer dans le Benelux, les étrangers en possession des documents requis et ayant la possibilité d'acquérir un moyen de subsistance par un travail légalement autorisé. Puis l'Arrêté royal du 25 mars 1961 autorisait les ressortissants des pays de la C.E.E. à séjourner en Belgique pendant plus de 3 mois (art. 20) lorsque leur passeport était revêtu de l'autorisation provisoire de séjour. Les seules réglementations prises au profit des agriculteurs étrangers furent les A.R. des 15.2.1965 et 21.12.1965 suite à la Directive du 2 avril 1963 (Journal officiel des Communautés Européennes du 20 avril 1963).

Résultats : Il y a très peu d'étrangers agriculteurs en Belgique. Ils ne se rencontrent, d'ailleurs, qu'à proximité des frontières hollandaise et allemande; soit qu'ils aient des terres à cheval sur la frontière, soit que par relation familiale, ils aient repris une exploitation belge. Car, pour ces cultivateurs frontaliers, il est plus facile d'acheter des terres ou de reprendre une exploitation qu'en Hollande ou en Allemagne où la législation est plus stricte au point de vue agricole.

Le Ministère de l'Agriculture les estime à peine à 1 %.

L'immigration n'est intéressante en Belgique qu'au point de vue industriel.

## 2. Mesures relatives aux exploitations (ou terres)

### a. Planification (défavorable)

- Loi du 17 juillet 1959 (Mon. 29 août) instaurant et coordonnant des mesures en vue de favoriser l'expansion économique et la création d'industries nouvelles (modifiée par la loi du 14 février 1961)
- Arrêté royal du 17 août 1959 (Mon. 29 août) portant exécution de la loi précédente (modifié par A.R. du 19 septembre 1962 et du 22 mars 1961)
- Loi du 18 juillet 1959 (Mon. 29 août) modifiée par les lois du 14 février 1961 et du 30 juillet 1963, instaurant des mesures spéciales en vue de combattre les difficultés économiques et sociales de certaines régions.
- Arrêté royal du 18 août 1959 (Mon. 29 août) modifié par A.R. du 22 mars 1961, portant exécution de la loi précédente.

Description : Cette législation n'a nullement été créée pour porter remède aux déficiences du secteur agricole. En 1959, la crise se situe dans le secteur industriel où la reconversion de certaines branches pose de réels problèmes et de grands soucis. C'est ainsi que l'Arrêté royal du 17 août 1959 prévoit l'amélioration des secteurs économiques déprimés, des industries et débouchés nouveaux, un accroissement de la productivité, de la rentabilité; la subvention d'organismes agréés avec réduction d'intérêts garantis par l'Etat. Certaines exonérations fiscales. La loi du 17 juillet 1959 est une loi de portée plus générale. Elle coordonne d'autres dispositions antérieures; elle rationalise.

La loi du 18 juillet 1959, elle, a pour but de remédier au marasme de certaines régions spécialement atteintes. Aussi, en plus des possibilités de la loi du 17 juillet 1959, elle permet une application massive de ces avantages à certaines régions déterminées : également prêts par des organismes agréés et intérêts réduits garantis par l'Etat (art. 6). Eventualité de subventions par l'Etat, en capital (art. 8). Certaines exonérations fiscales (art. 11).

Résultats : L'agriculture n'a nullement profité de cet essai de planification qui n'a eu d'effets et de résultats tangibles que dans certaines régions (Limbourg, Flandre occidentale, p. ex.) et uniquement au point de vue industriel.

Au contraire, toute implantation d'industries nouvelles se traduit presque inmanquablement par des terres enlevées à l'agriculture et transformées en terrains industriels, en terrains à bâtir.

Périodiquement, les associations agricoles attirent l'attention des gouvernants sur ce problème de la diminution constante de la surface agricole utile. Mais aucune planification n'envisage ni ne porte encore remède à cet état de chose (cfr. I, 2, f).

b. Aménagement du territoire (favorable)

Législation : Arrêté du Régent du 2 juillet 1949 (Mon. 22/23 juillet) Intervention de l'Etat en matière de subsides pour l'exécution de travaux par les provinces, communes, associations de communes, C.A.P., fabriques d'églises, associations de polders ou de wateringues (modifié par les A.R. des 26.9.1961 (Mon. 30 septembre) et 26.7.1963 (Mon. 3 août)).

- Loi du 29 mars 1962 (Mon. 12 avril) organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Description : Parmi les travaux subsidiés visés par l'arrêté royal du 2 juillet 1949 nous voyons : amélioration du régime hydraulique des terrains agricoles - construction ou renforcement de digues - amélioration de chemins à caractère agricole - travaux forestiers extraordinaires - distribution d'énergie électrique pour l'amélioration des écarts ruraux.

A la lueur de l'application de ces dispositions on vit nettement que dans un pays aussi petit et aussi peuplé que le nôtre, l'interpénétration des problèmes de l'agriculture, des zones d'habitation, des zones boisées, était complexe. La lutte contre les boisements ou les déboisements intempestifs (cfr. I, 2, d), les extensions urbaines, le développement du réseau routier, ne pouvaient se faire sans plan d'ensemble. La seule solution était : l'aménagement du territoire.

La loi organique du 29 mars 1962 stipule que l'aménagement du territoire national, des régions, des communes, doit être fixée par des plans. Dans cette solution d'ensemble, chaque commune peut procéder à un aménagement rationnel au point de vue hygiène, sécurité, esthétique; déterminer notamment les zones réservées à l'agriculture et même les frapper de certaines limitations dans l'exercice du droit de propriété, pouvant même aller jusqu'à l'imposition d'une servitude non aedificandi.

Résultats : Voilà, certes, une bonne loi susceptible de mettre de l'ordre et de la méthode dans l'exploitation optimale du territoire national. Et les meilleurs sols agricoles pourraient être parfaitement protégés.

Malheureusement, la réalité ne correspond point toujours à cette possibilité. D'abord peu de communes ont procédé à cet aménagement de leur territoire. D'autre part, quand une commune veut changer la vocation agricole de certaines terres à d'autres fins, l'Administration de l'Urbanisme ne peut guère s'y opposer que s'il s'agit de terrains qui, de tout temps, ont été utilisés pour l'agriculture. Mais avec la création de nouveaux quartiers résidentiels (une opération de lotissement étant toujours très fructueuse !) les terrains à vocation immémoriale agricole perdent ce caractère. Le seul argument valable qui entraînerait l'opposition de l'urbanisme serait l'argument scientifique: la carte pédologique du pays. Le levé de cette carte, de la carte d'affectation du sol, de la carte phytosociologique est en cours. Ces opérations sont longues et difficiles, car une commission d'aménagement du territoire doit être la synthèse de divers groupes d'études qui travaillent dans différents domaines.

En attendant, l'Administration de l'Urbanisme, bien que s'entourant de tous les renseignements et informations possibles, base ses décisions sur une bonne part d'empirisme.

c. Remembrement (favorable)

Législation : Plan quinquennal de bonification foncière et de remembrement datant de 1962 et ayant pour but de remembrer progressivement 25.000 ha par an, repris dans le premier programme d'expansion économique (loi du 30 juillet 63).

- Plan d'investissement repris dans la loi dite "de parité" (29 mars 1963).
- Loi du 4 mai 1949 (Mon. 2 juin) sur le remembrement volontaire.
- Loi du 26 juillet 1952 stipulant la gratuité des échanges d'immeubles ruraux non bâtis dont la valeur vénale maximum ne dépasse pas 250 fois le revenu cadastral.
- Loi du 25 juin 1956 sur le remembrement légal (Mon. 9/10 juillet) qui organise parallèlement le remembrement en propriété et le regroupement cultural.

Description : Le plan d'investissement du 29 mars 1963 tend à promouvoir la rentabilité de l'agriculture et son équilibre avec les autres secteurs de l'économie. D'où son appellation : "la loi de parité". Des crédits y sont prévus pour l'électrification des écarts ruraux, pour l'hydraulique agricole, l'amélioration des chemins agricoles et le remembrement. Le premier projet de loi tendant au remembrement des biens ruraux date du 10 mai 1948. Il envisageait 2 formes de remembrement : volontaire et légal. Seule fut votée la loi sur le remembrement volontaire, le législateur de l'époque ayant jugé que l'emploi de la coercition en ce domaine était prématuré. Ce n'est que 8 ans plus tard que sortit la loi sur le remembrement légal. L'idée du législateur est que l'objectif primordial de la loi doit être le regroupement des exploitations. Vu l'importance du faire-valoir indirect (67,67 %), la loi organise, non seulement le remembrement des terres en propriété, mais également et parallèlement le regroupement cultural. De plus, la loi ne se limite pas à une redistribution plus rationnelle des parcelles cultivées, mais permet la création, l'amélioration de la voirie, de travaux de bonification foncière (drainage-irrigation-défrichement-égalisation, etc). La Société nationale de la Petite propriété terrienne (S.N.P.P.T.) parastatal institué par arrêté royal du 27 février 1935 est chargée des diverses opérations du remembrement légal. Elle prête ses bons offices aux propriétaires pour faciliter les remembrements volontaires (cfr. infra I, 3).

Les frais administratifs sont supportés par l'Etat. Quant aux travaux d'intérêt général, ils sont subsidiés par l'Etat (en général à concurrence de 60 %). Souvent, les provinces et les communes subventionnent également (en moyenne 10 % pour la province, 15 % pour les communes). De sorte que, finalement, les propriétaires intéressés ne

supportent qu'une partie peu importante des frais occasionnés par les travaux d'intérêt général.

Des exemptions fiscales diverses sont prévues surtout en ce qui concerne le remembrement légal.

Résultats : Ensemble de lois excellentes et tendant à favoriser nettement les exploitants agricoles.

A remarquer d'abord que la loi du 29.3.1963 dite "de parité" avait un effet plutôt psychologique. Elle forçait le Ministre de l'Agriculture à faire chaque année un rapport devant les Chambres sur la situation économique de l'agriculture, attirant ainsi l'attention du pays sur les problèmes agricoles de l'heure en les mettant en comparaison avec les autres secteurs de l'économie. Mais la loi, en elle-même, ne prévoyait rien de pratique pour remédier aux déficiences décelées.

Le premier programme d'expansion économique constituait un engagement politique. Il avait un caractère indicatif et proposait une accélération du progrès social et économique (le taux d'expansion de l'économie belge devait être porté à 4 % par an de 1962 à 1965).

Le plan quinquennal de bonification foncière est, lui, un des éléments essentiels de ce premier programme; mais il a subi un retard important. Il avait été prévu un remembrement de 3.600 ha en 1961 - 8.000 ha en 1962 - 12.000 ha en 1963 - 16.000 ha en 1964 - 20.000 en 1965 et à partir de 1966 : 25.000 ha par an. Au 31 décembre 1965 : 10.440 ha ont été remembrés (rapport 1965, SNPPT, p. 92). On ne peut guère accuser l'Etat d'un manque de crédits. Contrairement à ce que l'on pourrait imaginer, les crédits votés n'ont jamais été épuisés. Seulement la caractéristique de cette législation est sa lenteur et sa complication. Il est à déplorer une insuffisance de personnel affecté aux diverses opérations et une armature scientifique de base encore loin d'être complète. Ainsi le cadre organique de la S.N.P.P.T. est de 893 agents. A fin 1965, 623 agents étaient en service. Ajoutons à cela, un formalisme excessif qui retarde et entrave le cheminement des opérations. Un remembrement constitue un travail relativement long : 4 à 6 ans, qui demande non seulement un personnel qualifié et nombreux, mais une coordination réelle des différents services appelés à collaborer aux diverses opérations.

La Belgique est un pays au territoire agricole très morcelé. En 1959, le nombre d'exploitations de moins de 50 ares était de 760.069; celui de 50 ares à moins de 1 ha : 42.208; de 1 ha à 3 ha : 58.122; de 3 ha à 5 ha : 38.221 (Office des Statistiques des Communautés européennes, statistiques agricoles, 1962, 4, p. 83). Rares étaient les fermes de ces étendues dont les terres formaient un bloc... même dans les exploitations de moins de 50 ares. Cet état de morcellement s'est encore aggravé, au cours des années par la construction de routes et d'ouvrages d'art qui coupent de nombreuses parcelles du siège de leur exploitation. Raisonnablement, ce sont ces petites entreprises qui devraient être les premières bénéficiaires d'un remembrement, et leurs exploitants, les plus convaincus. Mais si le peuple belge est un des plus individualistes, la classe agricole y figure parmi les plus attachés à son indépendance, à son droit de propriété, les plus sensibles à sa participation aux frais, si minime soit-elle. La préparation morale d'un remembrement est forcément longue et difficile. De plus, les intéressés et leurs administrations communales ne réalisent pas encore suffisamment, ni exactement, la portée économique et sociale d'une opération de remembrement.

Il faut avouer, également, que les agriculteurs les plus progressistes qui ont voulu faire application de la première loi sur le remembrement volontaire ont été déçus par les difficultés de procédure et fiscales.

La loi du 27 juillet 1952 stipulant la gratuité des échanges d'immeubles ruraux non bâtis constitue bien un progrès sur la précédente loi du remembrement volontaire. Mais : nouvelle déception, les formalités excessives ne permettaient guère l'établissement d'un réseau de chemins ni une amélioration foncière dont les frais éventuels restaient totalement à charge des intéressés.

Il a fallu attendre la loi du 25 juin 1956 sur le remembrement légal pour constater les avantages directs de cette forme de remembrement sur les 2 autres : échanges et remembrements volontaires. Grâce à la gratuité administrative et fiscale, aux subsides, les interventions pécuniaires des intéressés sont minimales. C'est seulement dans cette dernière forme de remembrement que le problème est traité en son entier : regroupement en propriété, en culture, aménagement ou création de chemins, du système hydraulique, de travaux d'amélioration foncière. Aussi le remembrement légal est-il le seul à être



employé à l'heure actuelle. Depuis 1963, on n'a plus enregistré aucun acte de remembrement volontaire, ni de plan d'échange selon la loi du 26 juillet 1952.

d. Déboisement - Reboisement (favorable)

Législation :

- Loi du 28 décembre 1931 (Mon. 30 décembre, errata : Mon. 31 décembre) tendant à s'opposer à toute coupe anormale ou excessive dans les bois et forêts appartenant à des particuliers et ce dans l'intérêt général.
- Loi du 19 décembre 1854 (Mon. 22 décembre) constituant le Code forestier, concernant les bois et forêts appartenant à l'Etat, aux communes, aux établissements publics.
- Loi sur le boisement intempestif du 24 juillet 1962 (Mon. 9 août) constituant l'art. 35 par. 2 du Code rural, modifiée par la loi du 15 avril 1965.
- Arrêté royal du 8 mars 1963 (Mon. 19 mars) pris en application de l'art. 35 par. 3 du Code rural.

Description : L'importance du problème forestier saute aux yeux dans un pays qui comprend 601.064 ha de bois et forêts en 1959. Les forêts constituent non seulement une industrie mais des réserves hydrologiques, giboyeuses, etc. Il en est de ce domaine comme des autres : l'entière liberté dégénère souvent en licence.

La loi a d'abord commencé par réglementer et protéger les bois et forêts appartenant au domaine public. Elle a créé le Code forestier de 1854, réglementant la bonne gestion de ces terrains (266.141 ha 46) et créant une administration forestière chargée de surveiller les aménagements, les exploitations, les coupes, les droits d'usage et la conservation des bois. Dans ses art. 111 et suivants, le Code forestier interdit la construction sans autorisation spéciale de fermes isolées, de bâtiments ou exploitations quelconques isolées, à moins de 100 ou 250 mètres de la lisière. Cette autorisation pourra être révoquée en cas de 2 condamnations pour délit forestier.

La loi de 1931 protège les bois et forêts des particuliers (334.922 ha 87 : recensement de 1959) et permet au Ministre de l'Agriculture de s'opposer à toute coupe anormale ou excessive, lorsqu'il s'agit

de l'intérêt général. Le sens de ces termes est défini dans l'art. 6 de cette loi : le maintien des terres sur les hauteurs - la lutte contre l'érosion ou l'envahissement des eaux - le maintien des sources, la sauvegarde de l'hygiène et de la salubrité publique - etc.

Un autre problème est apparu et qui s'est aggravé au fur et à mesure des années, au grand préjudice de régions entières : c'est le boisement intempestif ou spéculatif. Entre 1910 et 1929 : 5.000 ha de terres cultivées ont été boisées dans la province de Luxembourg. De 1929 à 1950, ce chiffre a triplé. A cause de cela, des centaines d'exploitations agricoles ont disparu. Et ce qui aggravait la situation, c'est que l'on voyait fréquemment des terres cultivables nouvellement plantées d'épicéas tandis qu'à côté, des parcelles peu intéressantes, et le devenant de moins en moins à cause de la proximité des bois, continuaient à être durement exploitées et d'une façon de moins en moins rentable. C'était le règne de l'anarchie.

La loi de 1962 insérée dans les art. 35 et 90 du Code rural tend à y remédier. Le législateur ne veut pas empêcher les boisements, mais les rationaliser et même les favoriser dans les endroits où ils s'imposent. Si l'on veut assainir l'économie générale d'une région agricole, il faut en bonne logique réserver au boisement les terres ou prairies trop pauvres, mal situées trop humides et dont l'exploitation en rentabilité suffisante ne saurait être assurée. C'est ainsi que cette loi permet aux communes, soit spontanément, soit sur la demande de la 1/2 des exploitants ou propriétaires de la commune, de délimiter les zones réservées à l'agriculture et celles réservées aux exploitations forestières. La commune a 12 mois pour faire ce travail et a, à sa disposition, le personnel des "Eaux et forêts" du Ministère de l'Agriculture. Après enquête publique, le Conseil communal se prononce sur le projet et le soumet pour approbation à la députation permanente. Malgré cela, toute plantation de bois en zone agricole n'en est pas ipso facto interdite, mais soumise à autorisation avec voie de recours et, de toutes façons, en respectant un recul de 6 mètres de la limite.

Le même recul de 6 mètres est obligatoire pour toute plantation de résineux; le long de certains cours d'eau. Ceux-ci ont été déterminés par l'A.R. du 8.3.1963.

Mais comme le problème se posait d'une façon urgente, la loi du 15 avril 1965 rendit cette délimitation obligatoire pour toutes les communes rurales au sud du sillon Sambre et Meuse, ainsi que dans toute commune dont le 1/10<sup>e</sup> au moins du territoire est boisé. Les conseils communaux avaient 6 mois pour entamer le travail, faute de ce faire, le commissaire d'arrondissement y procéderait d'office.

Résultats : L'application du Code forestier n'a pas donné lieu à des difficultés et l'Administration des Eaux et Forêts, parfaitement compétente, a bien administré les bois et forêts du domaine public. A preuve, au recensement de 1959, les 266.141 ha 46 soumis au régime du Code forestier étaient évalués à 18.600.555.000 frs pour les bois et 6.620.049.000 frs pour les fonds. Soit au total 25.220.604.000 frs. Tandis que les 334.922 ha 87 de bois privés n'étaient évalués qu'à 11.501.389.000 frs pour les bois et 11.755.502.000 frs pour les fonds. Soit au total : 23.265.891.000 frs. Bien qu'il y eut pour les bois et forêts soumis au régime forestier quelque 68.000 ha en moins que dans le secteur privé, leurs plantations valaient environ 7 milliards de plus que les bois privés.

Le mal est venu de ce secteur privé. La rentabilité du capital terre n'étant, en Belgique, que de plus ou moins 1 %, il est normal que les propriétaires en cherchent un rendement plus intéressant. Le boisement est apparu à certains, comme étant une opération fructueuse. La loi sur le bail à ferme bloquant les fermages légaux à 2 fois, 2 fois 1/2 le loyer de 1938 incita, même les petits propriétaires à planter d'arbres les terres à revenu trop insuffisant. On vit, en Flandre, les terrains humides des vallées se couvrir de peupliers et les terres des Ardennes et de Gaume, d'épicéas. Les habitants des villes se mirent à acquérir des terres et les boiser en guise de placement. Cet état de choses fit tache d'huile avec comme conséquence, la diminution de rentabilité des parcelles voisines que les exploitants, eux-mêmes, finissaient par boiser.

Les cultivateurs croyant être avantagés par le blocage des fermages, ont souvent payé cher cette fallacieuse protection. Ils réclamèrent longtemps une nouvelle protection du côté des boisements intempestifs.

La loi de 1962 était susceptible de leur donner entière satisfaction. Aussi la loi de 1965 en a hâté l'application, qui s'est faite très rapidement et sérieusement, tant par les services de l'agriculture,

agronomes de l'Etat et forestiers que par les autorités provinciales et communales. On n'a constaté aucune animosité ni difficulté entre ces différents services, et les décisions sont pratiquement prises d'un parfait accord.

On avait cru, au départ, qu'étant donné les formalités inhérentes à l'application de pareilles décisions, les enquêtes nombreuses à faire sur place, l'autonomie communale à laquelle les communes sont très attachées, il aurait fallu un temps assez long pour réaliser cette loi de 1965. Mais les services des Eaux et Forêts du Ministère de l'Agriculture nous informent qu'à ce jour, 75 % des communes rurales sont en règle avec la loi et que d'ici 6 mois, cette loi sera entièrement appliquée.

Voilà un magnifique résultat d'une loi utile et bien faite.

Comme on le remarque, il n'y a pas de problème de débcisement en Belgique.

e. Terres en friche (favorable)

- Loi du 25 mars 1847 (Mon. 27 mars) sur le défrichement des terrains incultes des communes.
- Loi du 16 septembre 1807 (Bull. des lois 162, n° 2797) sur le dessèchement des marais.

Description : La loi de 1807 permet au Gouvernement d'ordonner l'assèchement des marais et terres basses. Les travaux peuvent être exécutés soit par l'Etat, soit par des concessionnaires.

Quant à la loi de 1847, elle régleme le défrichement des terrains incultes appartenant aux communes ou aux communautés d'habitants. La vente en est ordonnée par arrêté royal ainsi que leur mise en culture dans un délai déterminé. Cette vente doit se faire avec publicité et concurrence. En cas de situation spéciale, ces biens peuvent faire objet d'une expropriation soit pour irrigation, soit pour défrichement.

La location des terrains communaux incultes peut être ordonnée par arrêté royal, qui en détermine les conditions et de délai et de renouvellement.

Des exemptions de contributions foncières furent attachées à ces terres défrichées pendant 20 ans (25 ans si on y construit des bâtiments).

Ces exemptions fiscales furent plusieurs fois modifiées, mais elles existent encore pendant 10 ans pour les terres mises en culture, pendant 20 ans pour les terres boisées, mais il n'existe plus d'avantages fiscaux pour les bâtiments. D'autre part, une défense d'augmenter les loyers fut imposée aux communes pendant 20 ans.

Une Administration des défrichements et du boisement des terres incultes fut créée et rattachée à l'Administration des Eaux et Forêts du Ministère de l'Agriculture.

Résultats : C'est cette loi de 1847 qui donna réellement l'impulsion au défrichement des terres incultes en Belgique. Des efforts dans ce sens avaient été faits aux siècles précédents. Les premières concessions de terres vagues avec charge de défrichement datent du 13 juillet 1572, sous Philippe II. Mais ces défrichements ne réussirent que si ils n'occasionnaient ni de trop grands frais ni de trop grands travaux, ou s'ils étaient entrepris par des monastères. L'Impératrice Marie-Thérèse par son Ordonnance du 25 juin 1772 règlementa les exemptions fiscales et la vente des terres incultes appartenant aux communes ou aux communautés religieuses. Cette Ordonnance souleva beaucoup d'opposition et les guerres, les troubles sociaux, le manque de main-d'oeuvre aidant, elle n'eut que peu de résultat.

En 1846, 324.215 ha étaient incultes ou en friche, ce qui représentait 11 % du territoire. Cette superficie est tombée à 48.778 ha au dernier recensement de 1959. Grâce à cette loi bénéfique de 1847, les terres les plus fertiles furent données à l'agriculture et les autres : landes, fagnes, bruyères, furent boisées. Ainsi la superficie boisée passa de 434.596 ha en 1866 à 601.064 en 1959.

En parallèle et pendant la même période, on constata la diminution rapide des jachères au point qu'elles disparurent du recensement dès 1929.

Jusqu'en 1961, les défrichements bénéficiaient d'une subvention de 2.000 frs par ha (A.R. 15.12.1952). La création du Fonds d'investissement agricole (Loi 15.2.1961) (cfr. infra I, 3) par sa nouvelle politique d'aide financière, a supprimé cette subvention, mais l'a remplacée par un système plus large de garantie, de prêts, de subventions.

Le défrichement constitue un des plus grands progrès fonciers du siècle passé, en Belgique, grâce à la loi de 1847. Y aurait-il encore aujourd'hui 10.000 ha de terres incultes susceptibles d'être mises en valeur ? C'est un très beau résultat.

Cependant, depuis plusieurs années, il n'est plus enregistré d'activité organisée en ce domaine. En effet, tous ces travaux de mise en état de culture coûtent très cher. Les terres les moins mauvaises, les moins difficiles à améliorer, ont été rendues à la culture. D'autre part, des associations scientifiques, ornithologiques ou autres réclament la sauvegarde d'un certain nombre de "réserves". Compte tenu de ces impératifs actuels, le problème de ces quelques milliers d'ha restants doit être repensé. En attendant, le défrichement systématique a été arrêté.

#### f. Expropriation

Législation : Loi du 17 avril 1835 (Bull. Off. n° XV) sur les expropriations pour cause d'utilité publique. Loi de base avec la loi sur la procédure simplifiée du 27 mai 1870 (Mon. 29 mai) et la loi réglant la procédure d'urgence du 10 mai 1926 (Mon. 4 juin).

- Loi du 26 juillet 1962 (Mon. 31 juillet) sur les expropriations pour cause d'utilité publique et sur les concessions en vue de la construction d'autoroutes.
- Loi du 9 août 1955 (Mon. 2 septembre) modifiée par la loi du 26 juillet 1962 instituant un Fonds des routes 1955/1969 pour la construction, l'aménagement et la modernisation des routes de l'Etat.
- Loi du 12 juillet 1956 (Mon. 5 août) : statut des autoroutes.

Description : La densité de la population, la reconversion de régions entières, le développement du secteur commercial et industriel, postulent un réseau routier de plus en plus développé. Une législation récente permet ou impose une procédure d'expropriation d'extrême urgence pour sa réalisation : loi de 1955, art. 13. Cette loi a été votée pour la création, la modernisation et l'aménagement des routes de l'Etat.

La majorité des emprises se fait au détriment de l'agriculture. Et, de plus, la loi de 1956 créant le statut des autoroutes, en son art. 15, va même jusqu'à édicter que les riverains ne jouissent plus des droits reconnus aux riverains des voies publiques ordinaires, particulièrement du droit d'accès.

Résultats : Les créations ou aménagements des routes, d'un côté, l'agrandissement d'aérodromes militaires de l'autre, l'établissement de zonings industriels ou de nouveaux quartiers résidentiels de 3° part, se résument par des expropriations au détriment de la surface agricole utile. De 1929 à 1950, l'agriculture perdit ainsi 5.120 ha par an.

De 1950 à 1959 ce fut une superficie annuelle moyenne de 9.584 ha. Et puis on nota, chaque année une diminution accentuée et inquiétante : 10.962 ha entre 1960 et 61 - 9.982 entre 1961 et 62 - 10.365 entre 1962 et 63 - 13.351 entre 1963 et 64 et 13.304 ha entre 1964 et 65. Justement alarmé, le Conseil Economique Flamand entreprit une large enquête aidé de la Ste Nationale de la Petite Propriété Terrienne et du Boerenbond. Un memorandum fut remis le 4 août 1965 au Ministre de l'Agriculture qui demanda des propositions concrètes. Au début de juin 1966, un avant projet de loi a été déposé au Cabinet du Ministre. Il tend à déterminer, de toute urgence, des zones agricoles dans chaque commune où la chose n'est pas encore faite et, en attendant l'application définitive de la loi du 29 mars 1962 sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (cfr. supra I, 2, b), tout changement d'affectation à apporter dans ces zones agricoles devrait être interdite. Les modifications éventuelles qui viendraient à s'imposer dans la suite devraient faire l'objet d'un arrêté royal signé également par le Ministre de l'Agriculture. On espère que, par ce moyen, le problème très complexe et très délicat de la protection des terres agricoles pourra être résolu.

Le seul avantage pour l'agriculture, de la procédure d'expropriation, réside dans l'arrêté royal du 27 février 1935 créant la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne (cfr. infra I, 3) et lui donnant entre autre le pouvoir d'acquérir, par achat ou par expropriation des terrains incultes ou à rendement insuffisant, afin de les bonifier et de les remettre à la disposition des agriculteurs, avec ou sans bâtiments, en les leur vendant, ou en les donnant en location. C'est la seule possibilité pratique de création d'exploitations agricoles. Car, en Belgique, avec la diminution constante des terres cultivables, il n'est possible de créer de nouvelles exploitations qu'en les prenant sur des terres en friche (et c'est pratiquement terminé : cfr. supra I, 2, e) ou sur des terres à améliorer, à assécher (environ 70.000 ha). D'où l'importance du rôle de cette S.N.P.P.T. qui, jusqu'en 1965 a pu acquérir de la sorte un total de 2.856 ha. A fin décembre 1965, elle en avait affecté à la création ou à l'agrandissement d'exploitations agricoles : 2.253 ha.

### 3. Mesures relatives aux exploitations non viables ou à leur amélioration en viabilité ou en rentabilité

#### Législation :

- Décret impérial du 11 janvier 1811 (bull. des lois 344, n° 6452) et la loi du 3 juin 1957 (Mon. 21 juin) concernant les Polders
- Loi du 5 juillet 1956 (Mon. 5 août) concernant les Wateringues (favorable)

Description : Le Décret impérial de 1811 et la loi de 1957 relatives aux Polders, ainsi que la loi de 1956 relative aux Wateringues, édictent des prescriptions quasi identiques. Les Polders sont des Administrations publiques destinées à la conservation, l'assèchement, l'irrigation des terres endiguées conquises sur la mer et les cours d'eau soumis à la marée. Les Wateringues sont également des Administrations publiques instituées pour la protection des terres contre les eaux de fleuve ou de rivière. On a étendu son rôle aux assèchements et irrigations.

Leur existence est très ancienne et remonte au XII<sup>e</sup> siècle, mais elles n'étaient régies, bien souvent, que par des usages locaux. La législation actuelle a modifié complètement l'ancienne législation et l'a uniformisée. Le Roi, par Arrêté royal du 23 janvier 1958 (Mon. 5 février) a délimité les zones poldériennes et circonscrit ainsi le champ d'application de la loi sur les Polders. Tout ce qui est situé en dehors des zones poldériennes ressortit aux Wateringues.

Les associations de Polders et de Wateringues sont constituées par tous les titulaires de droits réels sur les fonds sis dans leurs circonscriptions respectives, sous la surveillance effective des Autorités provinciales et centrales. Ces autorités, en cas de nécessité ou de négligence de la part de la direction de ces associations, ont le droit de prendre d'office les mesures requises. Les Polders et Wateringues peuvent édicter des règlements de police pour la bonne conservation des travaux et ouvrages exécutés : Arrêté royal du 30 janvier 1958 (Mon. 5 février). Elles décident également des impôts et des contributions nécessaires à l'exécution, à l'entretien des travaux et à leur surveillance. Elles élisent leur Comité de direction.

Résultats : En 1875, on dénombre 83 Wateringues. En 1900 : 126. En 1966 : 257. Elles totalisent 76.675 ha. Les Polders sont au nombre de 186 en 1966 pour 147.213 ha.



Le régime légal actuel facilite incontestablement le bon fonctionnement de ces associations. Seulement, leur constitution rencontre toujours énormément de difficultés devant l'incompréhension, l'individualisme et l'avarice des futurs bénéficiaires. Mais une fois en route, ces associations rencontrent l'adhésion générale et on ne voudrait plus s'en passer. Malgré cela, beaucoup de ces organismes ne sont pas assez étendus, n'ont pas assez de ressources et, à cause de cela ne rendent pas tous les services qu'une Wateringue ou un Polder serait susceptible de donner. L'impôt moyen des Wateringues est de 400 frs, celui des Polders, de 75 frs l'ha. Comme cet impôt est l'unique revenu des Polders et Wateringues, il n'y a que les grosses associations qui savent entreprendre des travaux d'envergure.

Un regroupement, la fusion ou l'association de Polders et de Wateringues trop petits ou ayant des intérêts communs, devraient être poursuivis sans délai.

Il existe, au Ministère de l'Agriculture, un service de l'Hydraulique agricole, chargé d'encourager et de surveiller ces Administrations publiques. Ses ingénieurs doivent d'ailleurs être convoqués aux assemblées.

Législation : (favorable)

- Arrêté du Régent du 11 février 1946 (Mon. 3 avril) modifié par Arrêté royal du 10 novembre 1952 (Mon. 14 décembre) sur le régime des établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes.

Description : Cet arrêté constitue le pilier de la réglementation générale pour la protection du travail. Il englobe donc tous les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes. Ceux-ci ne peuvent ériger, transformer, déplacer que moyennant permission de l'autorité administrative, après une enquête publique "de commodo et incommodo". Les établissements soumis à cette réglementation sont classés en 2 groupes. Le 2° groupe est sous la surveillance du Ministère de la Santé Publique et comprend tout ce qui touche à l'agriculture. Sont ainsi considérés comme établissements insalubres ou incommodes : les bergeries - chèvreries - étables de vaches (en dehors des parties rurales des communes) - les grands fumiers - porcheries - pulpes de betteraves à moins de 50 mètres des habitations d'autrui - silos à fourrages verts - volailles (élevage ou engraissement de plus de 50 sujets).

Résultats : Les ruraux se soumettent généralement à ces prescriptions dont ils commencent à comprendre l'utilité. D'ailleurs leurs voisins non agriculteurs sont là, le cas échéant, pour le leur rappeler. L'action persuasive de la Gendarmerie, des polices locales et de l'inspection du travail a beaucoup contribué à l'assainissement du milieu de travail agricole et à l'instauration des progrès techniques dans ces entreprises soumises à l'inspection du travail.

Législation : (favorable)

- Arrêté royal du 27 février 1935 (Mon. 2 mars) n° 120 confirmé par la loi du 4 mai 1936, modifié par les arrêtés des 31 mars 1936 (Mon. 7 avril) et 5 avril 1958 (Mon. 16/17 juin) créant la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne.
- Arrêté royal du 15 janvier 1936 (Mon. 22 février) relatif aux conditions d'agrément des Sociétés de la P.P.T. modifié par l'Arrêté royal du 30 mars 1939 (Mon. 10 avril).
- Arrêté royal du 31 mars 1938 (Mon. 10 avril) relatif à la détermination des Petites Propriétés Terriennes et des personnes peu aisées.

Description : Ce parastatal a pour but l'amélioration des conditions de vie des familles peu aisées à la campagne et dans les communes semi-industrielles - la construction ou la modernisation d'habitations - la lutte contre les taudis - la promotion de la petite propriété terrienne - l'achat ou l'expropriation de terres incultes ou mal cultivées en vue de leur assainissement et de leur amélioration - la création de nouvelles exploitations de 20 ha qu'elle louera, avec promesse de vente à des jeunes agriculteurs méritants.

La loi sur le remembrement du 25 juin 1956, charge la S.N.P.P.T. du secrétariat des comités de remembrement (cfr. supra I, 2, c), du financement, de l'organisation des opérations de remembrement (arrêté royal du 10 juillet 1959) et la surveillance des travaux nécessaires aux améliorations foncières.

Résultats : L'action de la S.N.P.P.T. est primordiale dans l'amélioration de la structure agraire de Belgique. Tout le mécanisme du remembrement repose sur elle. Elle s'occupe non seulement de toutes les opérations matérielles, mais également de la préparation psychologique des régions à remembrer... et Dieu sait si celle-ci est lente et difficile ! Il ne faut pas s'étonner si l'exécution d'un remembrement dure, en moyenne, de 4 à 6 ans.

Elle a son rôle facilité par le fait que la loi lui confie, non seulement le secrétariat des remboursements légaux, mais la charge de prêter ses bons offices lors des échanges amiables et des remboursements volontaires. Tous ses services sont gratuits (cfr. supra I, 2, c).

D'autre part, ses réalisations au point de vue assainissement des terrains, amélioration de l'habitat rural, création de nouvelles exploitations, sont assez spectaculaires. Nous avons vu (cfr. supra I, 2, f) qu'à fin 1965, la S.N.P.P.T. avait affecté à la création de nouvelles exploitations réservées aux jeunes agriculteurs, ainsi qu'à l'agrandissement d'exploitations difficilement rentables : 2.253 ha. A la même date, les prêts et ventes avec prêts que la S.N. a effectués s'élèvent à 1.054.562.212 fr et cela au profit de 5.141 familles agricoles. Ces crédits ont été accordés pour de nouvelles constructions - des constructions en remplacement de taudis - la transformation de bâtiments non adaptés - des premières installations. A gouverne, en 1965, sur 2.470 prêts, 2.000 l'ont été en faveur de chefs de ménage de moins de 30 ans.

Il est à remarquer que la S.N.P.P.T. accorde des prêts aux ressortissants des Etats membres de la C.E.E. aux mêmes conditions que pour les Belges. De 1935 à 1965, elle a ainsi permis à 291 familles d'accéder à la propriété.

Législation : (favorable)

- Loi du 15 février 1961 (Mon. 2 mars 1961) créant le Fonds d'investissement agricole. Arrêté royal d'exécution du 15 mai 1961 (Mon. 19 mai).

Description : Le Fonds a été créé pour mettre à la disposition du monde agricole et horticole, de leurs associations, de leurs coopératives, des crédits supplémentaires de 1 milliard au moins. Par là, il est destiné à faciliter toutes opérations de nature à augmenter la productivité des exploitations agricoles et horticoles, à assurer et à accroître leur rentabilité, à diminuer les prix de revient.

Le Fonds garantit le remboursement des prêts consentis à cet effet par les organismes de crédit agréés. Il leur octroie des subventions-intérêts de 3 % maximum. La durée dépend du but du prêt.

Quant à la garantie complémentaire, elle est seulement accordée après que l'emprunteur ait lui-même fourni toutes les garanties qui sont à sa disposition (hypothèques, cautionnement, privilège agricole). Cette garantie est toujours complémentaire et ne peut jamais dépasser 75 % du montant

du prêt. L'emprunteur - ou un tiers qui le fait pour lui - doit donc toujours garantir au moins 25 %.

Le Fonds peut même accorder des prêts et des primes à fonds perdus dans des circonstances exceptionnelles.

Son intervention peut ainsi être obtenue pour :

- Installation ou reprise d'une exploitation;
- Reconversion de l'exploitation par suite de circonstances économiques;
- Opération d'investissement : achat de machines, matériel, installation de pulvérisation, installations de chauffage dans les serres et achat de serres ou "warenhuis";
- Amélioration ou adaptation de la maison d'habitation ou des bâtiments de l'exploitation, nouvelle construction dans le complexe existant;
- Erection ou amélioration de serres et/ou de "warenhuizen";
- Achat de bétail : quand il s'agit de
  - 1) l'achat d'un animal mâle d'élite
  - 2) la reconstitution du cheptel après accident ou maladie
  - 3) la constitution d'un cheptel suite à la reconversion de l'exploitation;
- Exceptionnellement pour achat de terrains ou de fermes; constitution de maisons ou de fermes. L'intervention n'est possible que si cette opération est indispensable à la rentabilité de l'exploitation.

Pour obtenir un prêt avec la garantie du Fonds ou un allègement de la charge des intérêts, les cultivateurs doivent s'adresser aux institutions de crédit agricole : Institut National de crédit agricole (I.N.C.A.), Société Nationale de la Petite propriété terrienne (S.N.P.P.T.), Caisse Générale d'Épargne et de Retraite (C.G.E.R.) ainsi qu'aux Comptoirs agricoles reconnus par elle. Ils peuvent également utiliser le canal du crédit privé : banques, caisses Raiffeisen, etc, agréés par le Ministère de l'Agriculture (A.R. du 28 mars 1961 en agréé une trentaine).

Résultats : Loi très importante, particulièrement bénéfique pour l'agriculture, et spécialement au point de vue de l'accès à la profession. Elle vise essentiellement à une politique de larges crédits à taux réduits. Cette loi fait le pendant de la législation d'expansion économique des entreprises industrielle et commerciales (1959). "Elle a comme but d'aider l'exploitant à acquérir, à étendre et à améliorer les biens de nature durable qui constituent son capital d'exploitation tels : ses terres,

ses bâtiments et son équipement" (J. Maernoudt : Le crédit à l'agriculture dans le cadre du Fonds d'investissement. Bull. de l'Institut provincial de coopération agricole, 1962, n° 39 - 19-32).

Cette politique de prêts est très bonne en soi; car sans nier qu'il existe des situations où des subventions soient nécessaires, une politique de prêts à bon marché est une garantie de bonne et rationnelle utilisation de ces fonds, qui doivent finalement être remboursés. Pour ce faire, leurs bénéficiaires ont tout intérêt à équiper au mieux leur exploitation afin d'en tirer une rentabilité optimale.

Les agriculteurs ont compris ces avantages. Ils empruntent annuellement aux différents offices de crédit de 2 à 2 1/2 milliards. Au 31 décembre 1962, rien que pour les 3 institutions : I.N.C.A., C.G.E.R. et les caisses rurales du Boerenbond, l'ensemble des prêts agricoles et horticoles s'élevait à 18 milliards 218.

Fin janvier 1966 : 47.441 dossiers avaient été introduits. Les interventions diverses du Fonds, à cette même date, ont permis de mettre à la disposition des agriculteurs, horticulteurs et de leurs coopératives quelque 13 milliards, dont 365 millions 5 de subventions-intérêts. La valeur de la garantie représentait 2.152 millions.

Quant aux primes à fonds perdus, il n'en a pas encore été accordé. La seule exception qui pourrait avoir lieu, se situe au pays de Liège où le Fonds Européen d'orientation et de garantie agricole (F.E.O.G.A.) gère la reconversion d'une contrée. L'Etat a subsidié cette reconversion à raison de 25%. Mais on ignore encore s'il s'agit d'une avance ou de primes à fonds perdus.

Législation : (favorable)

- Loi du 8 avril 1965 (Mon. 19 mai) instituant le Fonds d'assainissement agricole et son Arrêté royal d'exécution du 20 juillet 1965 (Mon. 27 juillet).

Description : Cette loi est destinée à améliorer la structure des exploitations agricoles et horticoles par l'octroi d'une indemnité de sortie aux agriculteurs et horticulteurs qui abandonnent volontairement toute leur exploitation.

Cette indemnité n'est accordée qu'aux exploitants de conditions modestes, âges de plus de 40 ans, qui abandonnent définitivement leurs terres au profit d'autres cultivateurs, en accroissement de leur exploitation, à

condition que celle-ci soit ou devienne rentable. Les requérants ne peuvent conserver que moins d'1 ha de terres ou prairies, moins de 15 ares de cultures maraîchères, moins de 35 ares de vergers ordinaires.

L'indemnité est de 24.000 frs par an pendant 5 ans au maximum. Elle ne peut être cumulée avec la pension de retraite ou de survie. Elle est réversible à la veuve à concurrence des 2/3.

La loi n'a d'effet que pendant 5 ans.

Résultats : Voilà, pensait-on, un moyen de se débarrasser des petites exploitations non rentables et qui pullulent dans notre pays. En 1959, le nombre d'exploitations de moins de 50 ares était de 760.069. Celui de 50 ares à moins de 1 ha de 42.208, de 1 à 3 ha : 58.122, de 3 à 5 ha : 38.221.

Or, au 31 mars 1966, 866 demandes d'indemnités de sortie avaient été introduites et 209 dossiers avaient été traités. Il y eut 127 accords, 4 désistements et 78 refus. Les raisons principales de ces refus sont : activité principale non agricole - revenus supérieurs à la somme prévue - le requérant n'a pas exploité pendant la période de référence.

Pour les 127 demandes, faisant l'effet d'un accord, la superficie destinée à être regroupée au sein d'autres entreprises est de 350 ha environ.

Les promoteurs de cette loi ont été quelque peu déçus. Ils espéraient un plus grand nombre de demandes et partant un plus grand nombre d'hectares à regrouper. Les milieux intéressés pensent que l'on a été trop strict dans la détermination du plafond des revenus. On devrait élargir le champ d'action de la loi et y mettre plus de souplesse. C'est donc une loi à revoir.

Cette expérience tendrait également à prouver que les petites entreprises agricoles ne sont pas toujours jugées par leurs exploitants comme non rentables. Et de fait les petites exploitations qui s'adonnent à la culture intensive ou à l'élevage, peuvent très être d'une rentabilité satisfaisante, si pas plus.

- Loi du 29 mai 1948 (dite loi De Taeye) (Mon. 10 juin) modifiée par les lois des 20 mars 1951 et 27 juin 1956 et 7 juin 1963, portant dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations sociales et à l'acquisition de petites propriétés terriennes.

- Arrêté du Régent du 12 août 1948 (Mon. 28 août), modifié par les Arrêtés royaux des 30 avril-1951, 19 mars 1952, 1 septembre 1958, 28 septembre 1959, 12 décembre 1960, 26 janvier 1962, 29 décembre 1962, 5 mai 1964, 21 décembre 1964, déterminant les conditions mises à l'octroi des primes à fonds perdus à la construction par l'initiative privée d'habitations sociales et de petites propriétés terriennes.
- Arrêté ministériel du 20 août 1948 (Mon. 28 août) modifié par l'A.M. du 22 mars 1960, déterminant les conditions auxquelles doivent satisfaire les habitations à construire pour donner lieu à attribution des primes instituées par l'A.R. du 12 août 1948.

Description : Par cette loi, l'État encourage la construction, l'achat d'une habitation sociale ou d'une petite propriété terrienne, par divers moyens :

- soit en donnant sa garantie de bonne fin pour les parties des prêts qui dépassent les 70 % de la valeur vénale du bien;
- soit en accordant une prime à fonds perdus à ceux qui font construire pour leur usage personnel, une maison d'habitation;
- soit par des réductions d'intérêts de prêts hypothécaires.

Evidemment, ces maisons doivent répondre à des critères imposés par la loi : approbation du plan par le collège échevinal et par l'Urbanisme, ainsi que du cahier des charges de la bâtisse. Elles doivent également et surtout comprendre un certain nombre de pièces proportionnel au nombre de membres de la famille, remplissant les conditions d'hygiène et d'esthétique déterminées.

La prime allouée à fonds perdus est de 25.000 frs. Elle est majorée de 10 % si l'immeuble est situé dans une commune de plus de 30.000 habitants et de 20 % dans les 5 grandes agglomérations. Cette prime est augmentée de 20 % pour chacun des enfants à charge du bénéficiaire.

Quant aux bénéficiaires, ils doivent être de condition modeste (détails et plafonds de revenus : art. 4 - A.R. 12.8.1948) et ne pas être usufruitier ou propriétaire d'une autre habitation. Ils doivent s'engager à habiter la maison eux-mêmes, ne pas la louer ni la sous-louer ni y faire commerce pendant 10 ans.

Le dit article 4 stipule que pour être admis au bénéfice de la prime, il faut être ressortissant d'un des Etats membres de la C.E.E., résidant depuis au moins 1 an en Belgique.

Résultats : L'influence de cette loi a été très grande. L'accroissement de la population a forcé les gens à bâtir. Pour obtenir le bénéfice de la "loi De Taeye", les intéressés se mettaient en règle en passant par les différentes exigences sociales, d'hygiène et d'esthétique imposées par la loi.

Au début de l'application de cette loi, les petits cultivateurs se voyaient souvent refuser la prime et autre avantage sous prétexte que les dépendances agricoles de leur exploitation dépassaient la superficie maximum (50 m<sup>2</sup>). L'Arrêté royal du 1 septembre 1958 a décidé qu'il ne serait plus tenu compte des terres et bâtiments utilisés à des fins professionnelles, si le demandeur est agriculteur ou horticulteur. Depuis, ceux-ci sont bénéficiaires de la loi De Taeye dans la même mesure que les autres citoyens.

La Direction Générale du Logement du Ministère de la Santé Publique n'a pu commencer ses statistiques concernant les primes allouées aux cultivateurs qu'à partir de juillet 1960. Depuis cette date jusqu'à fin mai 1966 : 3.637 primes à la construction furent accordées aux agriculteurs et horticulteurs.

Il n'est pas possible d'indiquer le nombre de garanties de bonne fin pour prêts de plus de 70 %. Aucune statistique de ce genre n'est tenue aux Services ministériels du Logement. Mais cette garantie est accordée dans une mesure appréciable, m'assure-t-on.

La loi prévoit également des réductions d'intérêts aux prêts hypothécaires. A ce jour, cet avantage n'a jamais encore été accordé, et, dans l'état actuel des choses, on peut avancer que l'Administration intéressée n'en accordera point. D'abord, du point de vue agricole, les bénéficiaires n'ont pas besoin de cette loi pour obtenir un abaissement du taux des intérêts puisqu'ils peuvent bénéficier du Fonds d'Investissement Agricole qui prévoit une subvention-intérêts d'un maximum de 3 % pendant les 9 premières années (cfr. supra I, 3). Ensuite l'évolution économique fait que les modalités de cette loi doivent être repensées et adaptées. En effet, en 1948, recevoir pour une habitation modeste une prime à fonds perdus d'un minimum de 25.000 frs était un avantage appréciable. Pareille somme en 1966 ne représente plus un grand intérêt. Les services administratifs orientent leurs études du côté d'un système accordant aux bénéficiaires un choix entre une prime à fonds perdus mais adaptée aux circonstances économiques actuelles, et une garantie de bonne fin pour prêts de plus de 70 % de la valeur vénale, accompagnée d'une réduction sensible des intérêts.



Mais ceci est du domaine "de lege ferenda" !

- Loi du 15 avril 1949 instituant un Fonds National du Logement (dite Loi Brunfaut).

Description : Ce Fonds est chargé de financer les charges annuelles résultant du développement de la politique du logement. Il supporte : les pertes sur intérêts assumées par l'Etat en vue de permettre à divers organismes de poursuivre leurs buts (par ex. : S.N.P.P.T., I.N.C.A.).

- les primes à la construction, à l'acquisition d'habitations (par ex. loi De Taeye);

- les pertes résultant de la garantie de bonne fin de l'Etat attachée à certains prêts hypothécaires.

Résultats : Ce Fonds n'est pas destiné, malgré sa définition à "alimenter" réellement les différentes charges financières en matière de logement.

C'est uniquement un "article budgétaire" qui rassemble, par un jeu d'écriture, les diverses subventions, primes, avantages, etc, accordés sous l'empire de la législation en matière de logement et qui sont distribués par différents ministères, services ou institutions.

C'est un travail de rationalisation qui a été ordonné pour voir clair et faire rapidement le point concernant l'effort de l'Etat vis-à-vis du problème de l'habitation.

- Loi du 7 décembre 1953 (Mon. 30 décembre) (favorable) réorganisant la lutte contre les taudis, modifiée par la loi du 27 juin 1956.

- Arrêté royal d'exécution du 10 février 1955 (Mon. 16 février) et l'Arrêté royal du 10 janvier 1966 concernant les allocations pour la démolition d'habitations insalubres (Mon. 18 janvier)

Description : L'Etat accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts émis par les sociétés s'occupant du logement à condition que celles-ci en réservent une partie (20 % au minimum) à la démolition des habitations insalubres.

Des primes peuvent être allouées à la construction, à l'achat, à la démolition, des primes de déménagement, d'intervention dans les frais d'assainissement et dans le paiement de loyers dus par les personnes évacuées de taudis.

L'allocation pour démolition complète d'habitations insalubres est égale à la différence entre la valeur vénale de l'immeuble majorée des frais de démolition et la valeur du terrain. Cette allocation va aux communes qui achètent ou exproprient des taudis.

Cette allocation peut également être allouée aux propriétaires d'immeubles qui acceptent de démolir. Elle est égale à 80 % de la différence entre la valeur vénale du taudis majorée des frais de démolition et la valeur vénale du terrain. Cependant cette allocation a comme plafond 30.000 frs dans les 81 communes formant les grandes agglomérations : anversoise, bruxelloise, liégeoise, gantoise et carolorégienne. 25.000 frs dans les 37 communes de plus de 30.000 habitants et 20.000 frs dans les autres cas.

Pour ceux qui abandonnent une habitation reconnue insalubre ou à démolir, pour occuper un logement salubre, il est institué : une prime de déménagement de 2.000 frs; une allocation-loyer couvrant les 3 premiers mois d'occupation du nouveau logis. Elle peut même être maintenue durant 3 ans au plus, à certains taux, en faveur de personnes économiquement faibles.

De plus, une prime d'installation de 2.000 frs est accordée aux bénéficiaires de l'allocation-loyer.

Résultats : Beaucoup de cultivateurs, horticulteurs, ouvriers agricoles sont propriétaires de leur maison, mais combien de ces habitations sont vétustes, inconfortables, humides. Bien souvent, elles ne valent point les travaux de modernisation indispensables. Dans ce cas, leur démolition constitue la solution la meilleure à tout point de vue.

Il n'existe pas de statistique concernant l'application de cette législation dans les contrées rurales. Et c'est dommage, car c'est là qu'elle est la moins appliquée. L'économie de la loi repose sur l'action des bourgmestres (art. 11). Or ceux-ci, surtout dans les petites communes, par souci d'électoratisme, n'osent guère s'attaquer à ce délicat problème et mécontenter les propriétaires qui louent ces taudis jusqu'à ce qu'ils tombent en ruine. C'est une loi qui n'a pas donné les résultats qu'on était en droit d'espérer.

Quant aux primes de déménagement, d'installation, d'allocation-loyer, l'arrêté royal étant du 10 janvier 1966, il est trop tôt pour en apprécier l'efficacité. Seulement il apparaît comme compliqué : la subven-

- 29 -

tion-loyer et la prime d'installation ne sont accordées qu'à ceux qui abandonnent un taudis pour un logement convenable, tandis que la prime de déménagement est donnée à tout qui délaisse un taudis, même non abattu.... pourquoi cette différence ? Le taudis vacant sera bien vite reloué et la situation ne sera pas assainie !

°

° °

## II. COMMENT OBTENIR UNE EXPLOITATION (OU DES TERRES) ?

### 1. En propriété

#### a. Achat (favorable)

Le contrat de vente est le moyen le plus classique et le plus habituel d'acquérir en propriété une exploitation ou des terres.

La vente est régie par les art. 1582 et s. du code civil.

Aucune disposition spéciale ne concerne l'achat ou la vente de terres ou de bâtiments à vocation agricole ou horticole. C'est le régime du droit commun.

La vente est parfaite entre les parties et la propriété acquise à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'il y a accord sur la chose et le prix. La convention peut être faite par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'a d'effet vis-à-vis des tiers que du jour de sa transcription au bureau de la conservation des hypothèques de l'arrondissement judiciaire des biens vendus.

Quant à la promesse de vente, elle vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des 2 parties sur la chose et le prix.

Une exception a été créée en faveur du locataire-fermier, par la loi du 1er février 1963 (Mon. 14 février) sur le droit de préemption, formant les art. 1778 bis à 1778 octies du code civil.

Ces dispositions facilitent l'accès à la propriété des terres louées aux locataires-fermiers, en leur donnant un droit de préférence tant en cas de vente publique que de gré à gré. En cas de vente de gré à gré, le propriétaire doit notifier à son locataire les prix et conditions de vente. Le preneur a 30 jours pour faire connaître sa décision. S'il accepte, la vente est parfaite. S'il refuse, le bien ne peut être vendu à un tiers à un prix inférieur à celui notifié au locataire, sans l'accord de ce dernier. En cas de vente publique, le notaire instrumentant est obligé de notifier au preneur les lieu, date et heure de la vente au moins 15 jours à l'avance. Lors de l'adjudication définitive, le notaire est tenu de demander publiquement

si le locataire-fermier désire user de son droit de préemption au prix de la dernière offre. C'est seulement en cas de refus que la vente est parfaite à l'égard du tiers, dernier enchérisseur.

Le preneur qui fait usage du droit de préemption ne peut aliéner son nouveau bien avant 5 ans, ni en céder l'exploitation à d'autres personnes qu'à ses proches limitativement déterminés par l'art. 1778 octies.

La loi prévoit 9 cas d'exception au droit de préemption et elle répute inexistante toute convention tendant à renoncer d'avance à ce droit.

Résultats : Cette loi a été saluée comme une grande victoire par les associations agricoles dans leur lutte pour assurer à l'exploitant une réelle possibilité d'accéder au faire-valoir direct. La première proposition de loi relative à un droit de préemption date de 1948. Elle échoua devant les Chambres, de même que plusieurs autres. Enfin le Gouvernement déposa un projet de loi, le 25 janvier 1956, qui devint la loi actuelle. Cette loi s'inscrit dans la politique générale de promotion sociale, car elle accorde évidemment aux exploitants une sécurité et une stabilité plus grandes. C'est le droit de propriété qui assure à son bénéficiaire, la plus grande indépendance.

D'autre part, force nous est de faire remarquer que le résultat acquis est beaucoup plus d'ordre psychologique que d'ordre économique. Et l'exposé des motifs du projet gouvernemental le notait déjà en son préambule : "La charge du fermage est, en général, très inférieure au coût des capitaux que le cultivateur devrait investir en cas d'achat de la terre et de la ferme. La différence entre le taux du loyer et le taux de l'intérêt du capital peut utilement être investie dans l'exploitation sous forme d'engrais, de semences sélectionnées, de machines agricoles. En substituant au bailleur de fonds, le bailleur du fonds, le cultivateur ne fait pas toujours une bonne affaire" (Chambre des Représentants, Session 1955-56, Doc. n° 424). En effet, lorsqu'on achète un ha de terre à 300.000 frs, par exemple, la charge de ce capital est nettement supérieure à la valeur de la production.

Lors de la promulgation de cette loi, il y eut du remou du côté propriétaires, car ils craignaient que le secret espoir des locataires ne se réalise : c-à-d., une forte baisse du prix de vente des terres cultivables. L'espoir des uns et la crainte des autres ont fait long feu et, de ce côté, la pratique de la loi a quelque peu déçu ses promoteurs

et défenseurs. Aucun changement ne s'est opéré dans les ventes de gré à gré. Le vendeur impose son prix. S'il trouve acheteur, la terre est vendue, de toute façon, peu importe que ce soit à l'exploitant-fermier ou, en cas de refus de sa part, au tiers amateur. La seule différence pratique se situe dans la vente publique. Ici, le fermier amateur n'enchérit plus, attendant la fin de la séance pour accepter ou refuser le prix de la dernière adjudication. Le vendeur est donc privé de son amateur le plus sérieux. Aussi, dans l'ensemble, les prix de vente publique sont-ils moins élevés que ceux pratiqués de gré à gré. Avant la loi sur la préemption, il arrivait que le propriétaire préférerait la vente publique, qui, vu sa large publicité, était susceptible d'amener plus d'amateurs. Depuis cette loi, c'est le contraire. L'Institut National des Statistiques nous renseigne que, pour 1964, il y eut, en Belgique, 4.376 ha vendus en vente publique tandis que 18.910 ha le furent de gré à gré. Le prix moyen à l'ha, pour le Royaume se situe à 206.460 frs pour les ventes publiques et 220.646 frs de gré à gré. La différence est quand même sensible.

Seulement, ce serait mal connaître la mentalité belge, très experte à tourner les lois. Il se raconte des bailleurs, et parmi eux des établissements publics, qui pour éviter le droit de préemption lié au "bail à ferme", remplacent celui-ci par une concession temporaire d'usufruit ou un contrat de métayage. D'autres n'hésitent pas à indiquer dans l'acte de vente un prix nettement supérieur à celui réellement payé. Le fermier a, évidemment, refusé ce prix exorbitant. Il est très difficile, sinon impossible, dans ce cas, de prouver la fraude à la loi. Quant au Trésor public, qui encaisse des droits d'enregistrement sur le prix fictif, il est le bénéficiaire de ces pratiques illégales et indétectables.

b. Successions (défavorable)

Législation : Les successions sont réglées par le Tome 1<sup>o</sup> du Livre III du code civil : art. 718 à 892.

Quant aux testaments, ils sont régis par le Tome II de ce même Livre III du code civil.

A noter, une loi d'exception : celle du 16 mai 1900 (Mon. 21/22 mai) sur le régime successoral des petits héritages (modifiée par les lois des 23.4.1935, 20.12.1961 et 21.8.1962) (favorable).

Description : Aucune législation spéciale concernant les successions agricoles. C'est toujours le règne du Code Napoléon, à quelques articles près. Cette législation à caractère très individualiste correspond à la mentalité du peuple belge et à ses habitudes. Il y a peu de chance de la voir changer de si tôt.

Les enfants succèdent sans distinction, par parts égales et par tête (art. 745 C.C.).

Pour les testaments, la quotité disponible est de  $1/2$  en cas d'enfant unique, de  $1/3$  lorsqu'il y a 2 enfants et de  $1/4$  pour 3 enfants et plus (art. 913 C.C.). Toute libéralité excédant la réserve, c-à-d. les proportions ci-dessus, est réductible à la quotité disponible (art. 920).

Chaque héritier peut demander sa part en nature (art. 826). Toutefois l'art. 832 précise qu'on doit, dans la mesure du possible, éviter le morcellement des héritages et la division des exploitations.

De leur côté, les partages d'ascendants par voie testamentaire (art. 1075 à 1080) doivent se conformer aux règles successorales et testamentaires. Mais ici, une égalité, en valeur, est seulement exigée.

La loi sur le régime successoral des petits héritages est venue corriger ce régime de morcellement obligatoire. Si la succession comprend, en totalité ou en quotité, des immeubles dont le revenu cadastral intégral est inférieur à 24.000 frs, les héritiers en ligne directe (ou conjoint survivant) ont le droit de reprise sur estimation du Juge de Paix.

Le droit de reprise concernant les meubles, terres, matériel agricole et animaux attachés à la culture, ne peut s'exercer partiellement.

Cette loi permet également au conjoint survivant de prolonger l'indivision jusqu'à la majorité du dernier héritier mineur.

Résultats : Toute cette législation à base individualiste n'a jamais envisagé l'unité de l'exploitation agricole. Quand la succession ne comprend, dans sa majeure partie, que les immeubles de l'exploitation, c'est le morcellement inévitable. La recommandation de l'art. 832 ("éviter, dans la mesure du possible, la division des héritages") est très théorique, car l'attribution de l'exploitation à un héritier cultivateur, à charge par ce dernier de payer des soultes aux autres bénéficiaires, n'est pas toujours possible ni faisable. L'héritier cultivateur, en effet, n'aura pas toujours les liquidités nécessaires, ni

les possibilités d'en obtenir. Il en est de même concernant le procédé inscrit dans l'art. 827 : la vente par licitation devant le Tribunal. Un faible paillatif a été inscrit dans l'art. 767 par la loi du 20 novembre 1896 sur les droits successoraux du conjoint survivant. Celui-ci peut se faire attribuer la maison d'habitation, mais dans la limite de son droit d'usufruit. Correction bien insuffisante !

La loi de 1900 sur le régime successoral des petits héritages a essayé de remédier aux conséquences néfastes de ce morcellement. Le plafond de 24.000 frs de revenu cadastral, inscrit pour bénéficier de cet avantage, correspond quand même à une exploitation de 10 à 12 ha, bâtiments compris. Mais, outre que cette loi s'applique à toutes les successions, sa portée est insuffisante et n'a donné que peu de résultats. Elle est assez peu connue et relativement peu appliquée, même par les praticiens : notaires, avocats, etc.

Il reste que les partages d'ascendants (art. 1075 à 1080 C.C.) pourraient constituer un remède valable puisqu'il n'est exigé pour la constitution des lots qu'une égalité en valeur. Seulement, ils comportent de nombreux risques d'invalidation : ce que redoutent les ascendants.

Il y a place pour une législation plus utile et plus efficace pour la protection des structures agraires.

Une proposition de loi relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture a été déposée le 23 décembre 1965. Elle a pour but d'accorder aux enfants restés auprès de leurs parents dans l'exploitation, la contre-valeur des services qu'ils auraient prestés. Une telle loi serait bien susceptible de rétablir l'équité parmi les héritiers, tout en préservant la bonne entente et la paix dans les familles rurales. Mais il semble que l'on ne puisse espérer bientôt une heureuse issue à cette proposition, le problème se révélant très délicat et son application pas toujours aisée.

Le problème du salaire différé n'est pas encore mûr en Belgique.

#### c. Donation (défavorable)

Législation : Les donations entre-vifs sont réglementées dans le même Titre II du Livre III du Code civil que les testaments.

Les institutions contractuelles font l'objet des art. 1081 & s. du C.C.



A noter, dans la pratique des contrats de mariage, l'application fréquente de l'art. 1525 C.C. qui admet une clause permettant d'assigner à chacun des époux des parts inégales dans la communauté (favorable).

Description : Les donations entre-vifs doivent respecter les mêmes quotités disponibles que les dispositions testamentaires (art. 920 C.C.).

Les partages d'ascendants par acte entre-vifs ont les mêmes critères et modalités que ceux faits par acte testamentaire.

Quant aux institutions contractuelles, elles sont toujours réductibles à la quotité disponible.

Une exception aux règles strictes des donations et des testaments : la possibilité d'appliquer l'art. 1525. Il permet, à l'occasion d'un contrat de mariage, de faire une convention, entre associés, et par laquelle tout ou partie de la communauté peut passer au conjoint survivant.

Résultats : L'application de l'art. 1525 C.C. est assez répandue dans le monde agricole. Il permet ainsi, lorsque l'exploitation appartient à la communauté conjugale, d'éviter le morcellement de celle-ci qui passe en entier au conjoint survivant. Evidemment, lors de la mort du conjoint survivant, rien n'empêchera la dévolution légale. Mais en attendant, l'exploitation peut continuer, structurée comme précédemment, permettant à l'époux survivant de conserver le même standing que du vivant de l'autre époux. D'autre part la bonne entente continue à régner parmi les enfants qui savent qu'ils n'auront aucun droit dans l'exploitation agricole des parents avant la mort des deux. Ici, l'esprit individualiste de l'exploitant, qui tient à conserver la direction complète de la ferme, malgré la perte de son conjoint et à éviter de devoir passer par les conditions des héritiers légaux, sert la cause de la structuration agraire rationnelle. Elle est entrée dans les mœurs et ne suscite aucune critique ni difficulté. L'art. 1525 C.C. est une disposition bénéfique pour l'agriculture.

## 2. Autrement qu'en propriété

### a. Bail à ferme

Législation : Loi du 7 juillet 1951 (Mon. 29 juillet) formant les art. 1763 à 1778 du Code civil.

- Loi du 7 mai 1929 (Mon. 9 juin) modifiée par la loi du 20 janvier 1961 (art. 2) concernant les locations des biens appartenant à l'Etat, aux provinces, communes ou établissements publics.

- Loi du 26 juillet 1952 (Mon. 16/19 août) limitant les fermages; modifiée par la loi du 20 janvier 1961 (Mon. 4 février).

Description : Le but de la loi sur le bail à ferme est d'accorder au fermier une plus grande stabilité dans les biens loués, une plus grande sécurité d'exploitation, afin qu'il puisse obtenir un rendement suffisant du capital de reprise et lui permettre d'opérer la rationalisation et la modernisation nécessaires.

Un bon nombre de stipulations légales s'appliquent impérativement, échappant donc au commun accord des parties.

Deux occupations successives de 9 ans ont été rendues obligatoires avant que le bail n'entre dans une période à durée indéterminée. Le congé donné par le bailleur doit prévoir un préavis de 2 ans et se baser sur des motifs sérieux. Ces motifs sont plus stricts et restreints en ce qui concerne la première occupation de 9 ans. Le libellé même du congé est soumis à certaines formes et doit contenir le rappel de la procédure d'opposition éventuelle de la part du locataire. Le tout sous peine de nullité.

Lorsqu'un congé n'aura pas été validé par le Juge de Paix, le bailleur devra attendre 3 ans avant de lancer un nouveau congé.

Des prescriptions longues et détaillées régissent les indemnités de sortie, de constructions, d'aménagement, de plantations, de travaux, etc. Il ne faut pas que la modernisation, l'entretien des bâtiments et de l'exploitation soient battus en brèche par la négligence ou la mauvaise volonté aussi bien du bailleur que du preneur.

Une loi du 26 juillet 1952 est venue limiter les fermages à 2 fois le prix de 1939. De commun accord entre les parties ou lorsque la location comprend des bâtiments, le coefficient peut être porté à 2 fois 1/2. Si le fermage dépasse ces taux, le preneur a le droit de postuler le remboursement du trop perçu, pendant les 5 années précédant la demande en restitution.

Quant aux établissements publics, une loi du 7 mai 1929 organise la location de leurs biens ruraux par voie de soumission publique. Mais puisque les fermages sont actuellement limités par la loi et que, pratiquement, tous les candidats locataires offrent le même prix, les administrations intéressées sont autorisées à procéder à une location de gré à gré, après avoir fixé, dans un cahier des charges, les normes qui déterminent le choix du locataire.

Résultats : La loi sur le bail à ferme a été créée pour la protection du preneur : non seulement dans son intérêt propre, mais également dans l'intérêt de l'économie agricole. L'intention est très bonne. Seulement n'assure-t-on pas cet avantage au locataire au détriment du bailleur, comme si l'intérêt de celui-ci n'était pas aussi respectable ! L'application stricte de cette législation fait que le propriétaire n'est plus guère maître de ses terres. Il est fortement limité, tant dans la disposition de ses immeubles que dans le taux des fermages. Un réel malaise pèse sur les rapports entre bailleurs et preneurs. Le carcan des dispositions impératives concernant la durée minimum des périodes d'occupation, les motifs de congé, le droit de préemption font que des bailleurs commencent à chercher des moyens légaux d'éviter le bail à ferme. On conçoit un droit temporaire d'usufruit, moyennant redevance (cfr. infra II, 2, d). On utilise le métayage ou colonat partiaire (cfr. infra II, 2, b). Certain établissement public possédant une quarantaine d'exploitations en loue 30 sous le régime du métayage, excluant ainsi : droit de préemption, périodes d'occupation, formalisme du congé et limitation des fermages.

La loi sur la limitation des fermages est une hypocrisie. Tous les fermiers sont d'accord pour dire qu'un loyer basé sur 2 fois ou 2 fois 1/2 le prix de 1939 est nettement insuffisant comme rentabilité du capital-terre. Tous, lors d'une reprise en offrent nettement plus (cfr. infra IV, 1, b), se mettant eux-mêmes en infraction avec une loi qui a été faite pour eux. Dans l'ensemble, les fermiers respectent leur parole et payent volontairement des fermages supérieurs aux prix légaux. Ce n'est que lorsqu'il y a mésentente entre les parties ou que le locataire voit le congé validé contre son gré qu'il demande la réduction du fermage et le remboursement du trop perçu.

Lors du vote de la loi sur la limitation des fermages, en 1952, le législateur ne vit même pas qu'il rendait impossible l'application de la loi du 7 mai 1929, réglementant la location des biens ruraux de l'Etat, des provinces, des communes ou établissements publics. Ici, les offres se faisaient obligatoirement par soumission sous pli cacheté. L'ouverture et la lecture des soumissions étaient publiques et l'adjudication faite au plus offrant. Une fois les fermages plafonnés à 2 fois 1/2 le prix de 1939, il n'était plus possible d'adjuger au plus offrant. Inutile de dire que cette situation donna lieu à toutes sortes de manoeuvres et d'offres sous main. Il fallut attendre la loi du 20 janvier 1961 pour que,

en cas de dépassement du prix légal, l'Administration intéressée puisse établir un cahier des charges contenant les normes destinées à désigner le locataire. Ici, nous frisons l'arbitraire, car combien de fois ne voit-on pas des administrations faire leur cahier des charges en fonction d'un agriculteur déterminé qui remplira, évidemment, toutes les conditions soit-disant imposées. De pareils agissements font place à des passe-droits, au favoritisme, au jeu des influences. Ce qui est toujours nocif et une source permanente de difficultés et de mésentente.

Cette loi engendre même des pratiques extravagantes et qui bouleversent toute l'économie d'une région. Pour obtenir une terre appartenant à un établissement public, un cultivateur a été jusqu'à présenter sous main une somme de 80.000 frs l'ha, alors que la valeur du terrain était à cette époque, de 100.000 frs l'ha. Comme on lui faisait remarquer que ce "chapeau" était quasi un prix d'achat auquel chaque année, il faudrait ajouter le fermage, l'agriculteur répondit que c'était là posséder une terre à un prix doux. Car avec la législation actuelle, il ne voyait pas comment cet établissement public pourrait reprendre cette terre, à lui et à ses descendants. Or, comme à ce moment, il possédait enfants et petits-enfants, il était certain que sa famille posséderait la parcelle pendant au moins 3 générations.

"Le mieux est quelquefois l'ennemi du bien". L'intention du législateur était parfaite, mais sa réalisation entraîne malaise et abus. Malgré cela, une proposition de loi est pendante devant les Chambres tendant au renforcement de la protection du fermier. Quant à la loi sur la limitation des fermages : que dire d'un texte législatif qui est violé sciemment et consciemment par l'ensemble des bénéficiaires ! Elle devrait être changée et adaptée aux circonstances économiques réelles ou supprimée purement et simplement. Nous ne sommes plus en 1914. Actuellement, le fermage n'a plus qu'une importance très relative dans le total des dépenses d'une exploitation. Ce qui pèse actuellement, dans une ferme normale, c'est le coût exorbitant de la mécanisation. A côté de l'amortissement d'une moissonneuse-batteuse, par ex. qui ne sert que quelques semaines par an, que représente l'augmentation du fermage de quelques centaines de francs par hectare. Supprimer cette loi, ou l'adapter aux réalités serait juste et susceptible de détendre le climat rural. Mais, ici, on se heurte au veto absolu des associations agricoles ... et c'est dommage pour la santé morale d'une classe toute entière.

b) Métayage (favorable)

Législation : Bail à cheptel simple : art. 1804 à 1817 C.C.

Bail à cheptel à moitié : art. 1818 à 1820.

Description : Ce sont des contrats par lesquels on donne des bestiaux à garder, nourrir et soigner. Le preneur profitera de la moitié du croît et des pertes.

Dans le cheptel à moitié, chacun des contractants fournit les 1/2 des bestiaux qui deviennent communs

La loi fixe les modalités d'exécution, de durée et de liquidation de ce genre de contrats.

Résultats : Ces baux sont extrêmement rares en Belgique. Aussi nous les citons pour mémoire.

Le métayage ou colonat partiaire est un contrat par lequel le preneur d'un bien rural s'engage à le cultiver, sous la condition d'en partager les fruits, ou son équivalent en argent, avec le bailleur. Ce prix est donc proportionné à l'importance de la récolte. Art. 1763, 1764, 1771, 1827 à 1830 C.C.

Résultats : Ce genre de contrat était relativement rare dans nos contrées. Mais depuis la loi sur le bail à ferme qui se renforce au fil des ans sous la pression des mouvements agricoles, certains propriétaires veulent échapper légalement aux stipulations impératives qui foisonnent dans cette législation et ont adopté le contrat de métayage. Nous voyons même la commission d'assistance publique d'une grande ville, possédant une quarantaine de grosses exploitations, remplacer systématiquement ses baux à ferme arrivant à expiration, par des contrats de métayage. A ce jour, 30 exploitations sont ainsi gérées. Cette pratique est parfaitement légale. La chose a été reconnue au cours des débats parlementaires et la jurisprudence est également dans ce sens (Ann. parl. Ch. 1926/27, p. 1324 à 1325. Sénat 1947/48, p. 280. Doc. parl. Sénat 1947/48 n° 61 p. 16 et 1948/49 n° 310 p. 12. Jurisprudence : J. de P. St. Josse ten Noode : 6.7.1942. J.J.P. 1942, p. 175).

c) Bail emphythéotique (favorable)

Législation : Loi du 10 janvier 1824 (Journal officiel n° XIV) concernant le droit d'emphythéose.

- Loi du 14 mai 1955 (Mon. du 18 mai) relative aux baux emphythéotiques

Description : L'emphythéose concède à son bénéficiaire un droit réel, lui accordant tous les droits attachés à la propriété sous la double condition du paiement d'une redevance et l'interdiction de diminuer la valeur du fonds.

L'emphythéote peut donc user du fonds comme bon lui semble, en changer la destination, le grever de servitudes ou d'hypothèques pour la durée de sa jouissance. Le propriétaire n'est tenu à aucune réparation.

La durée d'un bail emphythéotique peut varier de 27 à 99 ans.

La loi de 1955 a réajusté la redevance des baux conclus avant 1939. A défaut de paiement de ce réajustement l'emphythéote peut être déchu de son droit.

Résultats : Si le preneur a une certaine stabilité dans son exploitation, grâce à ce contrat à long terme, et jouit de droits étendus, il supporte également de grandes charges.

L'emphythéose n'est pour ainsi dire plus usitée de nos jours pour de nouveaux contrats.

C'est une survivance du passé, et l'on continue les baux en cours. Il n'est pas possible de déterminer le nombre de contrats emphythéotiques. Aucune statistique n'existe à ce sujet. Lors du vote de la loi de 1955, le rapporteur au Parlement parlait en termes vagues de "dizaines de milliers de contrats en cours..." et avouait être dans l'impossibilité de donner plus de précision. Cette appréciation nous semble exagérée. Il se rencontre cependant que dans les Polders, des digues entières, divisées en multiples parcelles, sont données à bail emphythéotique.

#### d. Usufruit (favorable)

Législation : L'usufruit est régit par les art. 578 à 624 du Code civil. Le droit d'usage par les art. 625 à 636.

Description : L'usufruit n'est pas un droit réservé aux seuls biens ruraux. Il est donc de portée générale. Il peut dériver de la loi, soit d'une convention. Il concède à l'usufruitier un droit réel, celui de jouir de la chose comme le ferait le propriétaire, à charge d'agir en bon père de famille et d'en conserver la substance. Le droit de jouissance de l'usufruitier est donc plus étendu que celui du locataire.

D'autre part, les charges de l'usufruitier sont plus lourdes. S'il n'est tenu que des réparations d'entretien, le propriétaire ne peut être contraint à aucune réparation, même si les bâtiments tombent en ruine.

Ordinairement, l'usufruit est viager. Mais rien n'empêche que sa durée soit conventionnelle et qu'il soit soumis à une redevance même annuelle.

Résultats : Les contrats d'usufruit concernant les biens ruraux deviennent plus fréquents actuellement en raison des restrictions des lois sur le bail à ferme, la limitation des fermages et le droit de préemption auxquels ils échappent totalement.

Ils ont cependant quelques inconvénients : Tout contrat d'usufruit sur immeuble doit être passé devant notaire et est passible de l'enregistrement. Pour être opposable aux tiers, il doit être transcrit à la Conservation des Hypothèques.

D'autre part, tout usufruit, même de durée conventionnelle, s'éteint par la mort du titulaire.

Ces contrats présentent de toute évidence d'énormes avantages, mais doivent cependant être établis avec grand soin et prudence.

Quant au droit d'usage ou d'habitation, ils sont proches de l'usufruit : ils s'établissent et se perdent de la même manière. Cependant, sauf convention contraire, l'usager ne peut exiger des fruits d'un fonds que pour les besoins de lui et de sa famille.

Contrat peu usité, cité pour mémoire.

### 3. Sous formes diverses de collaboration (en propriété ou non)

#### a. Groupement de fait (défavorable)

Nous ne connaissons que des groupements familiaux restant en indivision, sans structure légale.

L'art. 815 C.C. permet des conventions d'indivision mais pour une durée maximum de 5 ans. Ces conventions peuvent toutefois être renouvelées.

D'autre part, la loi sur le régime successoral des petits héritages du 16 mai 1900 (cfr. supra II, 1, b), en son art. 3, permet au conseil de famille de faire décider par le Juge de Paix le maintien de l'indivision des biens frappés d'usufruit au profit du conjoint survivant et ce jusqu'à la majorité des mineurs intéressés dans les dits biens.

Ces groupements familiaux, ces associations de fait, bien souvent, sans règlements ni accords, diminuent sous l'influence : de la pension à 65 ans des agriculteurs; de la loi sur le Fonds d'assainissement agricole (cfr. loi du 8.4.1965 : supra I, 3); de la loi sur le Fonds d'investissement agricole (Loi du 15.2.1961, cfr. supra I, 3).

Les vieux agriculteurs assurés d'une pension décente, qui vient s'ajouter à leurs économies, préfèrent se retirer. Et pour jouir de la pension de retraite, ils doivent faire la preuve qu'ils ont cessé toute activité et qu'ils ont remis leur exploitation. Et même s'ils continuent à cohabiter avec certains de leurs enfants, ce sont ceux-ci qui dirigent réellement. Cette façon de faire a supprimé beaucoup de heurts entre les jeunes ménages et les parents.

De leur côté, ces jeunes ménages, grâce au Fonds d'investissement agricole (cfr. supra I, 3) et aux facilités croissantes de prêts, peuvent s'installer plus aisément à leur compte.

Enfin, les premiers effets de la loi sur le Fonds d'assainissement agricole, sur la pension des travailleurs indépendants se font sentir et une à une disparaissent les petites exploitations non rentables et à main-d'oeuvre indivisé et sous-employée.

#### b. Groupements légaux (favorable)

Sociétés d'exploitation : Il n'existe aucune législation dans ce sens.

Quant aux autres formes de sociétés prévues et réglementées par le Code de Commerce, aucune n'est propre à l'agriculture ou à l'horticulture. Elles sont d'ailleurs très peu employées par les ruraux, grands individualistes par nature. Il faut des circonstances particulières pour que, ça et là, il s'en constitue, Mais cela reste la grande exception.

Nous n'en rencontrons que sous 3 formes :

la société anonyme (S.A.) art. 26 à 104 du Titre IX du Code de commerce

la société de personnes à responsabilité limitée (S.P.R.L.) art. 116 à 140 Code de Commerce.

la société coopérative, art. 141 à 164 Code de Commerce.

Description : La société anonyme est une société par actions où les actionnaires ne sont tenus des dettes sociales qu'à concurrence des actions qu'ils possèdent. Elle est gérée par des administrateurs.



La loi se montre rigoureuse et exige des formalités de constitution qui doivent obligatoirement être accomplies. La S.A. doit être constituée : par acte notarié -avoir 7 associés au moins -un capital entièrement souscrit et libéré d'un cinquième au moins -une assemblée générale annuelle -la publication du bilan -la garantie de gestion des administrateurs et un conseil de surveillance.

Les bénéfices sont répartis entre les actionnaires, prélèvement fait obligatoirement de  $1/20$  au moins pour le fonds de réserve. Ce fonds de réserve, qui n'est plus obligatoirement alimenté quand il atteint le  $1/10^e$  du capital social, constitue le gage des créanciers sociaux.

La durée d'une S.A. est limitée à 30 ans; mais elle peut être prorogée.

La société coopérative est une société à capital et nombre d'associés variables. Les parts sociales sont nominatives. Chaque associé peut se retirer en exigeant la restitution de son apport. Il reste toutefois tenu des obligations de la société pendant les 5 années qui suivent son départ.

La société comprend 7 personnes au moins et est dirigée par un ou plusieurs mandataires. Comme dans la S.A., le bilan doit être déposé annuellement au Greffe du Tribunal de commerce et un fonds de réserve constitué de même manière. La société coopérative doit posséder à jour la liste de ses membres. Sa durée est également limitée à 30 ans, avec possibilité de prorogation.

La société de personnes à responsabilité limitée est composée de 2 associés au moins et 50 au plus. Ceux-ci n'engagent que leur apport. Le capital est au minimum de 50.000 frs entièrement souscrit et libéré. S'il est supérieur à 50.000 frs, chaque apport (qui doit être de 1.000 frs au moins) doit être libéré d' $1/5$  au moins. La S.P.R.L. ne peut avoir pour objet l'assurance, la capitalisation ni l'épargne. Elle est dirigée par un ou plusieurs administrateurs. Les parts sociales ne peuvent être cédées que du consentement de la moitié au moins des associés possédant les  $3/4$  au moins du capital. Des exceptions sont prévues lorsque cette cession se fait à un associé - au conjoint - à des ascendants ou descendants : sauf stipulations contraires des statuts. La dite société ne peut émettre d'emprunt obligataire.

Comme pour les S.A., les bilans doivent être déposés et la durée de la S.P.R.L. limitée à 30 ans. Elle peut être prorogée.

C'est le prototype de la société familiale.

Résultats : Des exploitations rurales constituées en société sont très rares en notre pays très individualiste.

Les S.A. et les S.P.R.L. que l'on y rencontre, sont presque toujours des sociétés de famille comprenant des non-cultivateurs. Ils préfèrent, à juste titre, créer une société, que rester purement et simplement en indivision avec toutes les sources d'ennui et d'injustice que cela peut engendrer.

Autre caractéristique : ces associations se rencontrent dans les secteurs de grande spécialisation (horticulture, culture en serre, etc).

Quant aux coopératives d'exploitation, nous n'en connaissons que deux de création récente. Ce sont les étables coopératives de Hesbaye où 4 ou 5 cultivateurs constituent une étable commune afin de réduire les frais d'élevage du bétail et d'en rationaliser l'entretien, la vente, etc. Il est encore trop tôt pour connaître les résultats pratiques de cette formule théoriquement alléchante.

#### 4. Conditions techniques

- a. Justification de connaissances techniques;
- b. Justification d'un matériel minimum, d'un capital, de garanties.

L'accès à la profession agricole, comme telle, n'est pas réglementée.

Seulement dans quelques lois, nous voyons que, pour en obtenir le bénéfice, on doit remplir certaines conditions techniques.

Lors du choix d'acquéreurs de terres redistribuées par la S.N.P.P.T. (cfr. supra I, 3), la loi impose comme conditions : être de condition modeste, ne pas avoir encouru de condamnations marquantes, être fils de cultivateurs ou fils ayant suivi des cours agricoles. Posséder certains moyens financiers. Pour le choix entre les candidats répondant au vœu de la loi, il est tenu compte : des aptitudes du candidat et de son épouse, de la valeur du cheptel, de la valeur du matériel, de l'esprit d'initiative, de la composition de la famille, d'une période de stage.

De semblables conditions sont imposées par l'Institut National de Crédit agricole. Il en est de même en ce qui concerne le Fonds d'investissement agricole pour le subsidiement des constructions de bâtiments de ferme.

### III. POSSIBILITES DE FINANCER L'ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

La possession de capitaux suffisants n'est pas légalement imposée pour l'achat, la location, la reprise d'une exploitation agricole ou horticole. Au contraire, en vue de faciliter l'accès à la profession, la reprise ou l'amélioration d'une exploitation, la loi, de plus en plus, crée des possibilités de crédit, offre des facilités de paiement, abaisse les taux d'intérêts, donne même sa garantie. Mais il y a quand même une limite à ces largesses, et pour faire quoi que ce soit, il faudra toujours un minimum soit de capitaux, soit de garanties.

Ainsi la S.N.P.P.T., lorsqu'elle redistribue des terres améliorées, tient compte, dans le choix des acquéreurs, entre autre, de la possession de certains moyens financiers (cfr. supra II, 4), de la valeur du cheptel, du matériel. De son côté, le Fonds d'investissement agricole a les mêmes exigences en ce qui concerne les nouvelles constructions de bâtiments de ferme.

Les agriculteurs et horticulteurs ont compris parfaitement la nécessité de s'équiper pour pouvoir lutter avec les meilleures chances tant sur le marché intérieur qu'extérieur. Aussi font-ils largement appel à l'emprunt.

Au 31 décembre 1962, rien que pour les 3 institutions de crédit : I.N.C.A., C.G.E.R. (et ses filiales) et les Caisses rurales du Boerenbond, leurs emprunts totalisaient 18 milliards 218. Quant au Fonds d'investissement agricole, à fin janvier 1966, il avait mis à la disposition des agriculteurs et des horticulteurs quelque 13 milliards, et avait examiné 47.441 dossiers.

Les institutions de crédit se sont équipées pour offrir aux agriculteurs de larges facilités d'emprunt appliquées à leurs différents besoins. Aussi le volant des possibilités est-il grand. Aux crédits ordinaires sous seing privé et aux crédits hypothécaires normaux viennent s'ajouter toute la gamme des prêts à taux réduits : prêts et ouvertures de crédit avec privilège agricole - crédits à court terme (crédit : froment, planteurs de betteraves sucrières, planteurs de houblon, crédit à moyen terme - prêts familiaux - crédit à long terme - crédit d'installation - crédit hypothécaire agricole tant pour les particuliers que pour les coopératives agricoles.

Voici un aperçu de ces différents financements avec le taux d'intérêt (taux moyens 1965) :

1. Prêts (favorable)

a. ordinaires

Crédits sous seing privé :

- |   |        |
|---|--------|
| a) prêts et ouvertures de crédit avec caution,<br>taux de la Banque Nationale + 1 % | 7,5 %  |
| b) prêts avec assurance-vie   | 6,5 %  |
| c) prêts sans assurance-vie   | 7,25 % |

Crédit hypothécaire :

- |   |       |
|---|-------|
| en cas de non paiement dans le mois de l'échéance | 6,5 % |
|   | 7 %   |

b. à taux réduits

Un certain nombre d'institutions de crédit ont été créées spécialement pour le crédit à l'agriculture avec des taux d'intérêt spéciaux :

- |   |        |
|---|--------|
| a) prêts et ouvertures de crédit avec privilège agricole,<br>(maximum 500.000 frs) moins de 300.000 frs | 4,75 % |
| plus de 300.000 frs   | 5 %    |
| b) crédit à court terme (billet à ordre)  |        |
| crédit agricole   | 5 %    |
| crédits spéciaux :  |        |
| - crédits-froment, max. 80 % du prix de direction.  |        |
| Durée : 6 mois  | 4,5 %  |
| - planteurs de houblon, durée 4 mois,<br>max. 30.000 frs par ha   | 4,5 %  |
| - planteurs de betteraves sucrières,<br>durée 9 mois, environ 6.000 par ha                              | 4,5 %  |
| c) prêts familiaux : durée 5 ans, max. 40.000 frs   | 4 %    |
| d) crédit d'installation : jusque 300.000 frs   | 4,75 % |
| plus de 300.000 frs   | 5 %    |

à long terme : max. 25 ans.

Eventuellement intervention du Fonds d'investissement agricole pour une subvention-intérêts de 3 % pendant 9 ans.

Crédit hypothécaire :

crédit agricole jusqu'à 250.000 frs	5 %
juaqu'à 500.000 frs	5,5 %
plus de 500.000 frs	5,75%

Crédits hypothécaires en compte courant.

- coopératives agricoles : intérêt créditeur	1,50%
intérêt débiteur : taux de la B.N. + 2	6,5 %
- particuliers : intérêt créditeur	2 %
intérêt débiteur : taux de la B.N. + 2	5,75%

Crédits d'investissement pour les coopératives  
agricoles

5,75%

2. Garanties (favorable)

La grande difficulté est et restera toujours la solvabilité du débiteur. Aussi, du point de vue agricole, s'est-on ingénié à trouver le plus de garanties et cautions possibles, afin de faciliter le crédit.

a. Nous connaissons la garantie hypothécaire qui est la plus simple et la plus courante. Les immeubles offerts en gage sont grevés de la dette et les créanciers ont le droit de suite c-à-d. que les biens grevés restent le gage des créanciers, peu importe s'ils passent dans les mains d'autres propriétaires : que ce soit par vente, donations, successions. Ces hypothèques sont transcrites à la Conservation des hypothèques de l'arrondissement judiciaire des immeubles grevés.

Les immeubles sont admis en gage à concurrence de :

- 60 % de la valeur des terres et bâtiments (érigés ou à ériger)
- 40 % des bâtiments spéciaux (ex : poulaillers)
- 40 % des serres sur terrains mis en gage.

b. Comme tous les emprunteurs agricoles n'ont pas toujours les immeubles suffisants, il a été créé un "privilège agricole"

Ce warrantage consiste à donner en gage l'équipement normal de l'exploitation. L'inscription de ce privilège agricole se fait à concurrence de 40 % de la valeur de cet équipement normal et de 25 % de la valeur des serres.

Il est clair qu'ici, surtout en ce qui concerne l'équipement d'une exploitation (tracteurs - matériel roulant - moissonneuse-batteuses-semoirs, etc.) la "sûreté" est moins grande puisqu'il s'agit, en majeure partie de biens meubles, que l'on peut facilement faire disparaître. Mais dans la presque totalité des cas, ce gage est sérieux et respecté de la part des emprunteurs.

c. Cautionnements divers :

- Une ou plusieurs cautions ou avals.

Le sentiment de solidarité familial joue assez souvent et ce système est couramment employé.

- Nantissement en titres qui sont acceptés à concurrence de 80 % de leur valeur nominale si ce sont des fonds d'Etat; 60 % de leur valeur boursière pour les actions et obligations.
- Fonds d'investissement agricole (cfr. supra I, 3).

Dans le passé, les prêts s'octroyaient en fonction des fortunes et des garanties tangibles. Actuellement, pour le F.I.A., la rentabilité de l'exploitation agricole est devenue une garantie permettant l'octroi de crédits. Le F.I.A. n'accorde une garantie complémentaire seulement qu'après que l'emprunteur ait lui-même fourni toutes les cautions qui sont à sa disposition. Cette garantie complémentaire ne peut dépasser 75 % du montant du prêt.

Il peut également payer à la place du débiteur une partie des intérêts, à concurrence de 3 % pendant les 9 premières années.

- La loi De Taeye (cfr supra I, 3) encourage l'achat ou la construction de petites propriétés terriennes au moyen de prêts à taux réduits et de primes à fonds perdus. L'arrêté royal du 1 septembre 1958 étend l'application de cette loi aux agriculteurs et horticulteurs (art. 2) qui peuvent ainsi bénéficier d'une garantie supplémentaire de l'Etat pour la partie du prêt qui dépasse les 70 % de la valeur vénale.
- La loi du 8 mars 1954 (Mon. 5 juin) favorisant la construction, l'acquisition et la transformation d'habitations moyennes ; arrêté royal d'exécution du 25 avril 1959 (Mon. 5 mai). Ici, également, l'Etat peut accorder une garantie de bonne fin au remboursement du principal et au paiement des intérêts, charges des prêts, avances consenties. Cette loi n'est guère utilisée par les milieux ruraux.

- Les comptoirs agricoles agréés par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite doivent se porter garants vis-à-vis de la Caisse d'Epargne, des prêts agricoles accordés par leur entremise et ce-là bien que les affectations soient prises au profit de la C.G.E.R.

### 3. Institutions de crédit (favorable)

- Institut National de Crédit Agricole (I.N.C.A.) qui est un organisme de droit public.
- Caisse Générale d'Epargne et de Retraite (C.G.E.R.) organisme de droit public, par l'intermédiaire de son réseau de "Comptoirs agricoles".
- La Société Nationale de la Petite Propriété terrienne (S.N.P.P.T.) organisme de droit public (cfr. supra I, 3).
- La Caisse Centrale de Crédit rural du Boerenbond, organisation coopérative avec ses caisses rurales du type Raiffeissen.
- Le Crédit Communal de Belgique est un organisme de droit public sous forme coopérative, géré exclusivement par les pouvoirs publics. Il accorde prêts et subventions aux associations de Polders et de Wateringues.

### 4. Autres possibilités (favorable)

- Les Unions Professionnelles agricoles (U.P.A.) qui sont une organisation syndicale agricole, ont fondé, le 19 octobre 1960, une "Société de caution mutuelle de l'agriculture".

Cette société n'est pas une société de crédit. Elle n'avance aucune somme d'argent, elle n'accorde aucun prêt. Elle accorde simplement, sous certaines conditions, sa caution pour l'octroi d'un prêt dont l'import n'est pas totalement couvert par la garantie habituelle exigée par les institutions de crédit. Cette société de caution mutuelle est un service.

La Société de caution mutuelle n'accorde caution uniquement que sur des dossiers lui soumis par l'I.N.C.A. avec qui elle a signé une convention.

- De son côté, le Boerenbond, également organisation syndicale agricole, a créé le 27 avril 1964 : le Fonds coopératif de garantie qui accorde également une garantie complémentaire aux autres garanties diverses reprises plus haut.

Les coopérateurs sont uniquement les différentes Caisses rurales et les ~~coopératives~~ affiliées au Boerenbond. Le Fonds ne traite que les dossiers lui transmis par la Caisse centrale rurale du Boerenbond.

#### IV. AVANTAGES ET DEBOURS DIVERS, LIES A L'ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

##### 1. a. Prix d'achat

Aucune loi ni règlement ne fixe ni ne guide les prix d'achat.

D'après l'Institut National, le prix moyen à l'ha en 1964 était de 217.969 frs. Pour 1963, il était de 166.000 frs.

Comparaison du prix moyen de vente des terres entre 1950 et 1964 :

	<u>Terres culture</u>	<u>Prairies</u>	<u>Propriétés agr. hort.</u>
1950	85.000 frs	76.000 frs	122.500 frs
1960	145.500	85.000	152.000
1964	209.000	171.000	244.000

Donc en 14 ans, hausse du prix des terres des 250 % tandis que l'index des prix de détail augmentait seulement de 140 %.

Il existe, évidemment de grandes différences d'une région à l'autre. Mais cela dépend de l'expansion économique, démographique et de l'intensité de la production agricole.

Il est à noter que la fertilité du sol n'est pas le facteur déterminant. Quelquefois des terres médiocres se vendent plus chers, parce que susceptibles de devenir des propriétés d'agrément. En Campine de bonnes terres de cultures se sont vendues à 239.000 frs l'ha tandis que des terres médiocres montaient jusqu'à 263.000 frs. De même, en Ardennes, des terres de cultures furent achetées à 102.000 frs l'ha, tandis qu'en Haute Ardenne où la terre est médiocre et de relief accidenté, on donna 138.000 frs.

En 1964, les ventes de biens agricoles se montèrent à plus de 5 milliards. D'après les prêts consentis, les achats par les agriculteurs furent très importants.

Il n'en reste pas moins que donner 300.000 frs pour un hectare de terre (plus les frais) représente un luxe inouï, car la valeur de production ne suffit pas pour payer les intérêts normaux du capital investi.

##### b. Fermages

La loi du 26 juillet 1952 (Mon. 16/17 août) modifiée par la loi du 20 janvier 1961 (Mon. 4 février) limite les fermages à 2 fois le prix de 1939 et à 2 fois 1/2, en cas d'accord ou si la location



comprend des bâtiments. S'il paye plus que ces taux, le locataire peut demander la réduction du fermage contractuel au taux légal et même postuler la répétition du trop perçu pendant, au maximum, les 5 années précédentes (cfr. supra II, 2, a).

En général ces taux sont dépassés et du parfait accord des locataires. Dans l'ensemble, la signature ou la parole donnée est respectée. Ce n'est qu'en cas de désaccord grave entre les parties ou lorsque le congé a été validé contre le gré du locataire que celui-ci demande, en Justice de Paix, la réduction au taux légal.... ce que les Magistrats cantonaux n'accordent que difficilement et à contre coeur !

Dans le Pays de Herve ou dans certaines régions à cultures spécialisées, le prix légal semble respecté. En effet, en 1939, les fermages étaient comparativement élevés. Aussi y rencontre-t-on des fermages légaux à 5.000 frs l'ha.

Voici, d'après l'Institut National des Statistiques, la moyenne des fermages par hectare : 1<sup>o</sup> semestre 1965.

Il est à remarquer que même ces taux de fermages non conformes à la loi ne donnent qu'à peine 1 % 1/2 du capital.

Régions agricoles	Exploitations-Bâtiments et terres	Terres labour	Prairies	Prés
Polders - Dunes	3.405	3.730	4.035	3.311
Zone sablonneuse	3.332	3.141	3.088	2.690
Campine	2.168	2.086	2.149	1.800
Zone sable-limoneuse	3.374	3.313	3.248	2.796
Zone limoneuse	3.264	3.156	3.223	2.905
Zone herbagère (Liège)	3.634	3.090	3.590	3.639
Campine hennuyère	3.200	3.000	3.400	3.000
Condroz	2.602	2.543	2.760	2.635
Haute Ardenne	2.600	1.900	2.175	2.450
Zone herbagère (Fagne)	3.420	2.960	3.140	2.940
Famenno	1.932	2.070	2.389	2.268
Ardennes	2.131	1.890	2.103	1.783
Zone Jurassique	2.243	1.532	1.936	1.586
Moyenne du Royaume	3.017	2.891	2.994	2.656

c. Indemnités de reprise : légales, coutumières, occultes.

Il n'existe aucune indemnité légale de reprise. Le fermier sortant a seulement droit à une indemnité pour avance aux cultures, pailles, engrais, arrière-engrais, fumure, arrière fumure. Si ce fermier a reçu gratuitement, à son entrée des pailles, engrais, arrière-engrais, il sera établi un compte à la fin du bail.

Quant aux indemnités occultes ou coutumières, elles varient d'après la loi de l'offre et de la demande, et d'après les contingences locales. Une reprise avec cheptel mort ou vif monte, actuellement jusqu'à 70.000 frs l'hectare.

Dans certaines contrées, lorsqu'une ou l'autre pièce de terre est à remettre, la surenchère est grande parmi les fermiers avoisinants. Il n'est pas rare de constater que l'on donne un "chapeau" qui va jusqu'à 70.000 frs l'ha ... et il s'agit bien de la reprise d'une terre nue.

Dans les régions de "maugré" (mauvais gré) cette indemnité occulte se donne du locataire entrant au locataire sortant : donc entre 2 personnes n'ayant aucun lien juridique entre elles. Malgré que cette coutume ancestrale ne soit pas légale et considérée comme immorale par les tribunaux, les locataires de ces régions n'oseraient s'y soustraire de crainte de représailles.

Il existe cependant des contrées où aucune indemnité de reprise n'est demandée (ex. Pays de Hervo). Cela vient du fait que le prix des terres et le taux des fermages sont très élevés.

2. Situation fiscale

a. Impôts indirects (enregistrement)

Droits de succession : Dans le Code des droits de successions, aucune stipulation spéciale ne concerne les successions agricoles. C'est le droit commun.

Il y a exonération pour la première tranche de 100.000 frs. Ce chiffre est augmenté de 20.000 frs par année de minorité des enfants communs, au profit de ceux-ci, et de 10.000 frs par année de minorité des dits enfants au profit du conjoint survivant.

- 53 -

2° tranche : de 100.000 à 200.000 frs	2,80 %
3° tranche : de 200.000 à 500.000 frs	3,30 %
4° tranche : de 500.000 à 1 million de frs	3,90 %
5° tranche : de 1 million à 2 millions de frs	5,- %
6° tranche : de 2 millions à 3 millions de frs	6,1 %

Augmentation de 1,1 % par tranche de 1 million. Au delà de 10 millions : 15,4 %.

Lorsque l'époux survivant n'a point retenu d'enfant commun, il n'y a pas d'abattement et les taux sont plus du double.

En ce qui concerne les autres héritiers :

	- <u>500.000 F</u>	<u>500 à 1 m.</u>	<u>1 à 2 m.</u>
Entre frères & soeurs	12,10 %	14,30 %	19,30 %
Entre oncles, tantes, neveux, nièces	14,30 %	17,10 %	22,- %
Entre grand oncle, etc. petit neveu, etc.	16,50 %	19,30 %	24,20 %
Entre autres personnes (ex. cousins)	19,30 %	22,- %	27,- %

Chaque héritier bénéficie d'une réduction de droits de 2 % par enfant légitime. Cette réduction porte sur le montant qu'il doit payer.

Droits de donation : Même tarif que pour les droits de succession, mais il n'existe aucun abattement.

Baux : 0,2 % sur le montant cumulé des années de fermage. En cas de renonciation à un bail, seul le droit fixe est exigé (100 frs).

Baux emphythéotiques : 0,2 % sur le montant cumulé des fermages avec un maximum de 27 ans.

En ce qui concerne le bail à vie, ce maximum est de 10 ans. Sur le cheptel: aucun droit. Si on passe par l'enregistrement, seul le droit fixe est perçu.

Usufruit : En cas de vente d'usufruit : 11 %. En cas de donation d'usufruit : tarif des donations.

La renonciation de l'usufruit au profit du nu-propriétaire n'est pas taxée.

Transferts : 11 %

Constitution de société : 2,5 % du capital.

Taxes assimilées au timbre : Taxe de transmission : 7 %.

Taxe forfaitaire (payée une fois pour toute et couvrant, en conséquence, les différentes transmissions) : 5 % sur les céréales panifiables; 7 % sur les autres céréales, tabac, foin, aliments pour le bétail, etc; 14 % sur les fèves et haricots secs.

Exemption en ce qui concerne la nourriture de consommation.

Taxe de facture : Dans les cas où la taxe de transmission n'est pas due et où une facture est constituée, le droit est de 7 pour mille.

Contrat d'entreprise d'ouvrage : 7 %

#### b. Impôts directs

- Loi du 20 novembre 1962 (Mod. 1 décembre 1962) contenant la refonte des impôts sur les revenus.

En ce qui concerne l'impôt sur les personnes physiques (ancienne taxe professionnelle), les agriculteurs jouissent d'un forfait. Ces revenus forfaitaires par Ha sont fixés, chaque année, pour les différentes zones agricoles après discussion entre le Ministère des Finances et les représentants des associations agricoles.

Une fois ces tarifs forfaitaires de revenus établis, il est perçu, les mêmes droits que pour les autres contribuables. Ces droits sont augmentés de 20 % parce que dans la pratique, ils sont payés avec 1 an de retard.

Ces tarifs forfaitaires sont très avantageux pour les agriculteurs, ils représentent la moitié des bénéfices réellement réalisés.

- Polders & Wateringues : Ces associations ont le droit d'imposer à leurs membres une contribution aux frais de fonctionnement (cfr. supra I, 3).

- L'impôt foncier, appelé actuellement : précompte immobilier" n'est nullement différentiel en ce qui concerne les biens agricoles.

#### c. Avantages fiscaux

- Les tracteurs des entreprises agricoles et horticoles, servant exclusivement à ces entreprises, sont exempts de la taxe de roulage.

- Les acheteurs d'une petite propriété terrienne sont passible d'un droit d'enregistrement de 6 % au lieu de 11 %.

- Echange de biens ruraux : gratuité d'enregistrement pour les échanges d'immeubles non bâtis à condition que leur valeur vénale n'excède point 250 fois le revenu cadastral (Loi du 26 juillet 1952, art. 72 & s.).

- Remembrement ou relotissement : enregistrement gratuit (art. 161/2 du Code d'Enregistrement). Exemption du droit de timbre (Arrêté royal du 26 juin 1947, art. 59, modifié par la loi du 29 mars 1962).

Idem pour les remembrements de biens ruraux et pour les cessions de baux faisant l'objet de conventions de remembrement légal.

- Défrichement -terres incultes :

Exemption de contribution foncière pendant 20 ans et pendant 25 ans sur les bâtiments y construits (Loi du 25 mars 1847). La loi du 13 juillet 1930 prévoit une exemption d'impositions foncières pendant 20 ans pour les terres incultes nouvellement boisées (confirmé par l'art. 4 de la loi du 14 juillet 1955) (cfr. supra I, 2, e).

### 3. Frais notariés

Vente publique : 24,6 % pour les immeubles de plus de 25.000 frs. Au dessus de 15 millions : 12, 22 %.

Vente de gré à gré : 21,15 %. Au dessus de 15 millions : 11,66 %.

Ces pourcentages comprennent tous les frais y compris les 11 % de droit d'enregistrement. Cependant ces droits sont réduits à 6 % quand le revenu cadastral des propriétés de l'acheteur ne dépasse pas 6.000 frs dans les petites communes, 10.000 frs dans les communes de 5.000 habitants, de 15.000 frs dans les communes de plus de 10.000 habitants.

Les honoraires du notaire sont de 3 % jusqu'à 200.000 frs; 2,25 % pour la tranche de 200 à 300.000 frs; 1,5 % pour la tranche de 300 à 400.000 frs; 1 % pour celle de 400 à 500.000 frs; 0,75 % pour celle de 500 à 600.000 frs.

Echanges : mêmes honoraires que pour les ventes.

Baux : honoraires du notaire 1 % jusqu'à 200.000 frs.

0,75 % jusqu'à 300.000 frs; 0,5 % au dessus.

Prêts hypothécaires : honoraires du notaire 1,25 % pour 200.000 frs; 1 % jusqu'à 300.000 frs; 0,6 % jusqu'à 400.000 frs; 0,5 % au dessus.

En ce qui concerne ce genre de prêts, les droits d'enregistrement sont de 1 %, peu importe la somme. Tandis que pour la catégorie des "prêts agricoles", les droits d'enregistrement ne sont que de 0,5 %, peu importe le montant du prêt.

Donations entre vifs : honoraires du notaire :

sur 200.000 frs	2 %
sur les 300.000 frs suivants	1,5 %
sur les 400.000 frs suivants	1,25 %
sur les 500.000 frs suivants	1 %

Déclarations de successions :

Quand les services d'un notaire sont demandés pour faire et établir une déclaration de succession, les tarifs notariés sont établis par les Chambres de Notaires.

Exemplativement la Chambre de l'arrondissement de Louvain a décidé :

- 6 p.m. pour 400.000 frs,
- 5 p.m. pour les 400.000 suivants,
- 4 p.m. pour les 500.000 suivants,
- 3 p.m. pour le reste.

TABLE des MATIERES

	<u>Pages</u>
Avant-propos	I
<b>I. <u>OU TROUVER UNE EXPLOITATION AGRICOLE (OU DES TERRES) ?</u></b>	
1. Mesures relatives aux personnes :	
a. Migration	1
b. Emigration	2
c. Immigration	2
2. Mesures relatives aux exploitations (ou terres)	
a. Planification	5
b. Aménagement du territoire	6
c. Remembrement	7
d. Déboisement - reboisement	11
e. Terres en friche	14
f. Expropriations en vue de :	
Restructuration - Création d'exploitations nouvelles -	
Création de complexes industriels, routes, aérodromes	16
3. Mesures relatives aux exploitations non viables ou à leur	
aménagement en viabilité ou en rentabilité	18
<b>II. <u>COMMENT OBTENIR UNE EXPLOITATION AGRICOLE (OU DES TERRES) ?</u></b>	
1. <u>En propriété</u>	
a. Achat (la question de la préemption)	30
b. Successions (testament, partage d'ascendants par tes-	
tament et la question du salaire différé)	32
c. Donations (partage d'ascendants, institutions contrac-	
tuelles)	34
2. <u>Autrement qu'en propriété</u>	
a. Bail à ferme	35
b. Métayage (colonat partiaire)	
Bail à cheptel	39
c. Bail emphytéotique	39
d. Droit d'usage, usufruit	40

## II

Pages

3. <u>Sous formes diverses de collaboration (en propriété ou non)</u>	
a. Groupement de fait (associations familiales)	41
b. Groupements légaux :	
Sociétés - d'exploitation	42
- anonymes	42
- coopératives	43
- S.P.R.L.	43
4. <u>Conditions techniques</u>	
a. Justification de connaissances techniques, diplômes, stages, expérience professionnelle	44
b. Justification d'un matériel minimum, d'un capital, de garanties	44
III. <u>POSSIBILITES DE FINANCER L'ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE</u>	45
1. Prêts	
a. Ordinaires	46
b. A taux réduits	46
2. Garanties	
a. Hypothécaires	47
b. Privilèges agricoles (warrants)	47
c. Cautionnements divers	48
3. Institutions de crédit	49
4. Autres possibilités (subventions diverses)	49
IV. <u>AVANTAGES ET DEBOURS DIVERS, LIES A L'ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE</u>	
1. a. Prix d'achat terres, bâtiments	50
b. Fermages	50
c. Indemnités de reprises (légalles, coutumières, occultes)	52
2. Situation fiscale	
a. Impôts indirects (enregistrement)	52
successions - donations - baux - transferts - constitutions de sociétés	
b. Impôts directs (sur le capital, les revenus)	54
c. Avantages fiscaux	54
3. Frais notariés	55



4462/2/VI/66-F

Orig. D

Février 1967

ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

DISPOSITIONS ET PRATIQUES  
EXISTANT DANS LES ETATS MEMBRES  
DE LA CEE EN VUE DE L'OBTENTION ET  
DE L'AMENAGEMENT D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

III. REPUBLIQUE FEDERALE D'ALLEMAGNE

W. WINKLER

REMARQUE PRELIMINAIRE

Le présent exposé a pour objet de rassembler les dispositions législatives, réglementaires et administratives, ainsi que les directives relatives aux financements, en vigueur dans la République fédérale d'Allemagne, qui facilitent ou qui entravent l'accès à l'exploitation agricole ou l'acquisition de terres cultivées. Le contenu de ces dispositions, ainsi que leur application pratique, feront l'objet d'un examen critique.

A cet égard, il importe de ne pas perdre de vue que la structure fédéraliste de l'Allemagne permet aussi bien à l'Etat fédéral qu'aux dix Etats fédérés de promulguer des lois et règlements, mais en raison du grand nombre d'instances compétentes, les dispositions ainsi arrêtées sont souvent très disparates et fragmentaires.

Un grand nombre de facteurs, dont les goûts individuels et le fait d'avoir été élevé dans un milieu familial déterminé ou en milieu rural ne sont pas les moindres, peuvent fortement peser sur la décision d'un jeune homme d'embrasser une carrière agricole. Le nombre imposant des travailleurs qui abandonnent l'agriculture pour d'autres secteurs montre que l'on ne peut néanmoins sous-estimer l'incidence de facteurs sociaux et économiques. Ceux-ci sont toutefois influencés par les dispositions législatives et par les possibilités de financement, où, de nos jours, l'ingérence des pouvoirs publics est toujours plus prononcée. A côté de cet ensemble de facteurs, le mérite, l'aptitude à penser en termes d'économie et à s'organiser, et l'acceptation de se plier aux modifications structurelles du marché joueront un rôle déterminant dans la réussite du jeune cultivateur. Ce n'est pas sans raison qu'en plus de la terre, du capital et du travail, on considère fréquemment le "management" comme le quatrième facteur de production.

Cependant, le projet d'exploitation en commun à Hainstadt/Odenwald (1), encouragé par la "Arbeitsgemeinschaft zur Verbesserung der Agrarstruktur e.V." (communauté de travail en vue de l'amélioration des structures agricoles) a montré que des facteurs d'ordre juridique et surtout d'ordre fiscal peuvent jouer un rôle déterminant dans l'exercice d'une profession agricole et dans le choix de certaines méthodes d'exploitation.

---

(1). Cf. Metzler - Kolt - Kremer - Herbert : Die Betriebsgemeinschaft. Eine neue Betriebsform in der Landwirtschaft (L'exploitation en commun. Une nouvelle méthode d'exploitation en agriculture) AVA, cahier n° 18, 1964.

Les auteurs du projet consistant à regrouper trois exploitations, d'une superficie totale de 17 ha environ, en une exploitation en commun ayant le statut juridique d'une société de droit civil, n'ont pas tenu compte de la majoration de la charge fiscale (impôt sur le revenu et taxe sur le chiffre d'affaires) liée à la fondation et à la gestion de l'exploitation en commun (1).

I. Où peut-on acquérir une exploitation (des terres) ?

1. Mesures relatives aux personnes

a) Colonisation intérieure

De nos jours, la politique agricole attache une importance prépondérante à la colonisation intérieure. Avec le remembrement, certaines formes de colonisation intérieure, telles la transplantation et l'accroissement de la superficie des exploitations non rentables représentent, jusqu'à un certain point, les mesures les plus efficaces adoptées ces dernières années en vue d'améliorer les structures agricoles. Depuis l'entrée en vigueur de la "Reichssiedlungsgesetz" (Loi du Reich sur la colonisation intérieure) du 11.8.1919, la liste des opérations dans le cadre de la colonisation intérieure n'a cessé de s'allonger : création en faveur de cadets de familles paysannes, de fermiers et de travailleurs agricoles d'entreprises agricoles exploitées au titre de profession principale (la nouvelle colonisation); extension d'exploitations n'ayant pas encore atteint la dimension d'une exploitation familiale, grâce à l'attribution de terres à des exploitations existantes dans la procédure d'une colonisation selon

(1) On trouvera dans les ouvrages cités ci-après des exposés complets sur le droit rural en République fédérale d'Allemagne : Kroeschell - Landwirtschaftsrecht, Cologne, Berlin, Bonn, Munich 1963 (une 2<sup>e</sup> édition est en préparation); Bohte : Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Gesetzgebung, in Schriften der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation (GFK) e.V.- Bonn, Cahier n° 18, 2<sup>e</sup> édition, Berlin, Bonn, 1965; cf. également Bochalli : Besonderes Verwaltungsrecht, Chap. 5, section 1 : Das Recht der Landwirtschaft, pp. 171-206, 2<sup>e</sup> édition, Cologne, Berlin, Bonn, Munich, 1963. On trouvera le recueil des dispositions de droit agraire de la République fédérale dans la collection de Nonhoff-Steiger (4 vol.) : Das deutsche Agrarrecht, Munich, Bonn, Vienne, 1951 et svts; cf. également la collection : "Das deutsche Bundesrecht", section IV, Landwirtschaft und Ernährung, Baden-Baden 1949 et svts. Le périodique "Recht der Landwirtschaft" années 1949 et svtes, est consacré au droit agraire. Le périodique "Die Information über Steuer und Wirtschaft", organe spécialisé pour l'agriculture, la sylviculture, l'horticulture et la viticulture, traite particulièrement des problèmes fiscaux en agriculture. En préparation : une bibliographie du droit agraire couvrant les années 1945-1965, qui constituera le premier volume de la série des cahiers de l'Institut de droit agraire de l'Université de Göttingen.

la Reichssiedlungsgesetz (Anliegersiedlung) et à l'accroissement de la superficie des exploitations non rentables; transplantation (Aufstockung) en rase campagne d'exploitations situées dans des localités à l'étroit, réinstallation d'agriculteurs dépossédés de leur bien à la suite de l'expansion territoriale des villes, ou en raison de planifications industrielles ou d'autres mesures d'expropriation; installation de réfugiés et de personnes déplacées grâce à la création d'emplois exercés au titre de profession principale ou de profession d'appoint; fixation de travailleurs agricoles mariés en encourageant l'exercice d'une profession d'appoint, la petite propriété terrienne et la construction de maisons unifamiliales; coopération à l'assainissement des bâtisses vétustes et intervention en matière de restauration des localités rurales; tel est l'ensemble des mesures que les organismes s'occupant de la colonisation intérieure sont aujourd'hui chargés de mettre en oeuvre. Cette énumération fait ressortir l'ampleur des tâches incombant aux instances compétentes et aux entreprises de colonisation intérieure(1).

aa) Fondements juridiques et organisation de la colonisation intérieure

Le fondement juridique de la colonisation agricole est la "Reichssiedlungsgesetz" (RSG) (loi du Reich sur la colonisation intérieure) du 11.8.1919 (RGBl I, p. 1429). Les opérations sont dirigées et surveillées par des services spécialisés, dont la structure est régie par le droit des divers Länder. Les véritables agents de la colonisation sont les entreprises d'utilité publique de colonisation intérieure qui, pour la plupart, ont adopté le statut juridique de la société de personnes à responsabilité limitée (G.m.b.H.). A l'heure

(1) Vgl. Bohte : Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Gesetzgebung, Kap. 4, Landwirtschaftliche Siedlung, S.73-96, 2. Aufl. 1965; zum Reichssiedlungsgesetz vgl. den Kommentar von Ehrenforth : Reichssiedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz, Köln, Berlin, Bonn, München 1965; ferner als Textsammlung aller einschlägigen Bestimmungen des Bundes und der Länder : Ehrenforth : Wohn- und Siedlung befasst sich die Zeitschrift "Innere Kolonisation" (zitiert IK); weitere Angaben bei Kroeschell : Landwirtschaftsrecht, § 6, Das Recht der Siedlung und Bodenreform, Rz. 107-153.

actuelle il existe 14 sociétés de l'espèce dans la République fédérale d'Allemagne (1).

Il y a lieu de distinguer plusieurs espèces de colonisation intérieure. La formule classique est la nouvelle colonisation (Neusiedlung), grâce à laquelle sont créés de nouveaux emplois dans l'agriculture, soit comme profession principale, soit comme profession d'appoint.

Un cas particulier de la nouvelle colonisation est la colonisation par essaimage (Siedlung vom Hofe aus), qui consiste à installer un descendant du propriétaire sur un fonds appartenant à ce dernier mais séparé de son domaine.

En vertu du § 1er de la RSG, la colonisation par agrandissement d'une exploitation existante (Anliegersiedlung) consiste à accroître la superficie d'une petite exploitation agricole, sans dépasser la dimension d'une entreprise capable de subvenir aux besoins de l'exploitant et de sa famille.

Par transplantation, on entend le transfert d'une exploitation agricole de l'intérieur d'une agglomération à la périphérie ou en rase campagne.

Un certain nombre de dispositions légales adoptées par les Länder ont étendu la notion de colonisation intérieure définie au § 1er de la RSG qui, à l'origine, ne visait que la nouvelle colonisation et la colonisation par attribution de terres à une entreprise existante. Dans le Schleswig-Holstein, le décret du 30.3.1954 (GVOBl Schl.-H, page 69) dans le texte du 7.5.1965 (GVOBl.Schl.H.p.35) considère, sous certaines conditions, comme colonisation intérieure : l'acquisition d'une exploitation par le fermier; l'obtention d'une petite propriété dans l'agriculture (lotissement) par un ouvrier agricole; la reprise en faire-valoir direct d'une exploitation affermée, le changement de propriétaire.

En Rhénanie-Palatinat, la loi du 14.3.1955 (G.VBl.p.23) régissant la colonisation intérieure a étendu la notion de colonisation intérieure à la cession d'une exploitation sous certaines conditions, à l'acquisition par un des co-héritiers d'une entreprise en indivision héréditaire, et à la transplantation. La qualification de colonisation intérieure permet, en cas d'achat, de bénéficier à des conditions très avantageuses d'une aide financière à la colonisation, mais s'il s'agit de l'installation d'un nouveau colon, l'exploitation est soumise à certaines obligations, comme le droit de rachat de l'exploitation par l'entreprise de colonisation, prévu au § 20 de la RSG.

(1) Cf. Kahlke : Der Rechtscharakter der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften = RdI, pp. 113-116.

Le nombre des opérations de colonisation intérieure atteint une ampleur significative. De 1945 à 1963, on a créé dans l'agriculture 13.374 emplois occupés au titre de profession principale, dont 6.653 en faveur de réfugiés et de personnes déplacées. Les entreprises d'horticulture ont atteint le nombre de 1.846, et 40.796 travailleurs agricoles et forestiers ont été installés comme colons. En 1964, on a encore créé 684 emplois au titre de profession principale, dont 204 réservés aux réfugiés et aux personnes déplacées. Les emplois d'appoint ont atteint le nombre de 5.529, dont 4.944 en faveur de familles de réfugiés; en outre, on a créé 385 exploitations d'horticulture et 1.926 lotissements ont été mis à la disposition de travailleurs agricoles et forestiers (1).

bb) Forme juridique de la colonisation intérieure

Les lotissements peuvent être concédés suivant deux formes juridiques, notamment dans les anciens territoires prussiens, comme biens cédés moyennant le versement d'une rente fixe (Rentengut) (fondement juridique : loi prussienne du 27.6.1890 sur les biens cédés en viager (Pr.GS.p.209) et la loi prussienne du 29.12.1927, dans le texte du 31.7.1931 (Pr.GS, P.154) sur les banques de crédit foncier (Landesrentenbankgesetz); la propriété de ces biens est cédée moyennant le versement d'une rente fixe en numéraire au lieu du prix de vente. La procédure est réglée par ce que l'on appelle la réglementation finale achevant la procédure sur les biens cédés en rente fixe, qui régit les relations de droit public et de droit privé, se substituant ainsi au transfert de propriété.

A côté de cette formule, on trouve la concession de lotissements en simple propriété suivant les modalités prévues par le droit civil pour l'aliénation des biens. A l'heure actuelle, les différences entre ces deux formules juridiques se sont fortement atténuées. Toutefois, la procédure d'acquisition de biens en rente fixe comporte un certain nombre d'avantages pour les entreprises de colonisation intérieure.

(1) Cf. "Was bietet uns die Statistik über die Ländliche Siedlung" ? - IK 1954, pp. 212-214 et "Ergebnisse der ländlichen Siedlung und Eingliederung" - IG 1965, p. 271.

cc) Réinstallation des réfugiés

A l'issue de la guerre, la République fédérale d'Allemagne s'est vue dans l'obligation de réintégrer dans l'agriculture des millions de réfugiés. En 1964, 30.000 d'entre eux avaient réussi à reprendre une entreprise agricole exploitée au titre de profession principale, dont la moitié comme fermiers. 120.000 emplois d'appoint furent créés en faveur des personnes déplacées (1). En dehors de toute procédure de colonisation intérieure ont été pris en charge de 1949 à 1964 par des réfugiés et expulsés : par bail à ferme ou affermage supplémentaire 267.280 Ha, par achat 143.657 Ha et à la suite d'acquisition par mariage 117.190 Ha. Dans le cadre d'une procédure de colonisation agricole nouvelle les personnes précitées ont obtenu une attribution de 120.805 Ha. Au cours de cette même période de 1949 à 1964 ont été consacrés en vue de la réintégration des expulsés et réfugiés dans l'agriculture : à charge des fonds d'état au total 4.126,1 millions de DM et à charge des fonds des Länder au total 1.863 millions de DM.

Le fondement juridique de la réintégration des réfugiés dans l'agriculture est la loi fédérale sur les réfugiés (BVertrg) du 19.5.1953, dans le texte du 23.10.1961 (BGB1.I, p.1883), par. 35 à 68 (2).

Outre les prêts spéciaux et les subventions à l'achat ou à la prise à bail d'exploitations agricoles par les réfugiés (§§ 41 et svts, §§ 72 et svts) cette loi a prévu des dispositions particulières pour la vente ou la cession à bail d'exploitations aux réfugiés. Conformément aux dispositions des §§ 47 à 56 de la loi, le vendeur ou le bailleur à ferme bénéficie de dégrèvements fiscaux en matière d'impôts sur le revenu et de droits de succession (cf. § 18, al. 1, 12 de la loi sur les droits de succession), ainsi qu'en matière d'impôt sur le capital et de taxe sur les profits découlant de la dépréciation des gages fonciers, en vertu de la loi portant pérequisition des charges (Lastenausgleichsgesetz).

- 
- (1) Cf. Palmer-Grüneisen : Wege zur Eingliederung vertriebener und geflüchteter Bauern - Cahiers de la Société d'encouragement de la colonisation intérieure (CKF), Cahier n° 17, Berlin-Bonn 1964.
- (2) Commentaire de la loi fédérale concernant les personnes déplacées, par Ehrenforth : Bundesvertriebenengesetz vom 19.5.1953, Munster, 1957; Strassmann-Nitsche : Bundesvertriebenengesetz, Munich, 2° édition, Berlin 1958.

dd) Création d'emplois d'appoint dans l'agriculture

D'une manière générale, la création d'emplois d'appoint n'est encouragée que lorsqu'elle concerne des personnes occupées dans l'agriculture, en particulier les travailleurs agricoles. Pour les personnes déplacées et les réfugiés exclusivement, la profession principale ne constitue pas un critère essentiel, pour autant que les conditions prévues au § 35 de la BVertrG soient remplies. La création d'emplois de travailleurs agricoles est encouragée à un double point de vue : d'une part en tant que mesure favorisant la construction de logements sociaux, d'autre part, dans le cadre de la colonisation agricole. En vertu des directives du gouvernement fédéral en date du 5.6.1963, relatives à l'octroi de subventions en vue de promouvoir l'amélioration des lotissements pour travailleurs agricoles et des habitations ouvrières dans l'agriculture, l'Etat fédéral consacre à l'amélioration des lotissements pour travailleurs agricoles des crédits mobilisés au titre du Plan vert (1).

ee) Transplantation d'exploitations

La transplantation d'une exploitation peut s'effectuer avec ou sans le concours des autorités compétentes en matière de colonisation intérieure. En cas d'intervention de ces instances, la transplantation a lieu dans le cadre d'une procédure de remembrement (§ 37 de la loi sur le remembrement agricole); en dehors de cette procédure, la transplantation affecte la forme d'une nouvelle colonisation (Neusiedlung). Une transplantation d'exploitation opérée sans le concours des autorités compétentes peut également bénéficier de l'aide financière des pouvoirs publics en vertu des directives relatives à la mise en oeuvre du Plan vert ou en vertu des directives des Länder. L'attribution de crédits au titre du Plan vert incombe à la Landwirtschaftliche Rentenbank de Francfort, qui gère des fonds du gouvernement fédéral. De 1956 à 1965 près de 17.000 transplantations ont été financées grâce aux crédits du Plan vert.

Le coût global moyen d'une transplantation s'élevait à 250.000 DM au cours du dernier trimestre de 1965 (2).

---

(1) Cf. Taucher : Die Förderung der Sesshaftmachung verheirateter Landarbeiter = Bül 1964, pp. 1-39; Ehrenforth : Die Bedeutung des Wohngeldgesetzes für die landwirtschaftliche Siedlung = IK 1965, pp. 264-269.

(2) "Aussiedlungen und bauliche Massnahmen in Altgehöften" = IG 1966, pp. 34-36.



ff) Financement de la colonisation intérieure (1)

En premier lieu, la colonisation intérieure est financée au moyen de crédits d'attente accordés à l'entreprise de colonisation intérieure pour lui permettre de créer les lotissements. Ultérieurement, le crédit d'attente est converti en crédit permanent, amortissable à long terme, accordé aux divers colons. Les instituts de crédit au colonat sont la Deutsche Landesrentenbank, pour les crédits permanents (loi du 7.12.1939 sur la Deutsche Landesrentenbank (RGBl I, p. 2405) et la Deutsche Siedlungsbank (Décret du 29.9.1930 sur la Deutsche Siedlungsbank (RGBl I p.457) dans le texte du 18.9.1933 (RGBl I, p.647) pour les crédits d'attente. Ces deux instituts de crédit ont fusionné, avec effet du 1.1.1966, en exécution de la loi fédérale du 27.8.1965 (BGBl I, p.1001).

En vertu des dispositions du § 46 de la loi fédérale sur les personnes déplacées (BVertrG) dans le texte du 23.10.1961 (BGBl I, p. 1883), l'Etat fédéral est tenu d'inscrire des crédits au budget annuel au titre de la colonisation intérieure. En vertu du § 46, al. 2 de la BVertrG, l'Etat fédéral est tenu d'affecter chaque année un crédit de 100 millions de DM en vue de promouvoir : l'achat ou l'affermage à long terme d'une exploitation agricole déjà existante (§ 42 de la BVertrG), la prorogation jusqu'au terme de 12 ans d'un bail à ferme d'une durée inférieure ou la stipulation d'un autre contrat de jouissance, l'intégration d'une personne déplacée au sein d'une exploitation agricole par mariage ou l'acquisition par une personne déplacée d'une exploitation vacante pour cause de décès, et de libérer les crédits nécessaires pour subventionner l'installation de personnes déplacées sur des terrains marécageux, en friche ou essartés (§ 43 de la BVertrG).

En vertu des dispositions du § 46 alinéa 2 de la BVertrG, ces crédits sont versés à un Fonds spécial géré par la Deutsche Siedlungsbank et sont répartis conformément aux dispositions des directives fédérales du 31.3.1954.

En vertu des dispositions du § 2 de la loi à l'encouragement à la colonisation (SFG) du 15.5.1953 (BGBl I, p. 224) l'Etat fédéral était en outre tenu de couvrir par une inscription au budget annuel une dotation égale à 50 % du montant prévu pour la réinstallation de personnes déplacées.

(1) Sur le financement de la colonisation intérieure, cf. Ehrenforth : Die öffentliche Förderung der Agrarstrukturverbesserung = Inf. L. 1958, pp. 187-190 et pp. 284-286.

en vue d'encourager l'installation d'aspirants colons de l'intérieur, qui ne peuvent se prévaloir des dispositions de la BVertrG. En raison de la situation tendue du budget fédéral; le § 12 de la "Première loi concernant le passage du régime budgétaire fédéral à une gestion financière pluriannuelle (loi sur la gestion financière)" du 23.12.1966 (BGBl I, p.697) a supprimé cette prescription. Seul est resté en vigueur le § 1er de la FSG qui autorise l'Etat fédéral à reprendre à son compte des cautions et des contre-cautions ainsi que des garanties jusqu'à concurrence d'un montant annuel de 20 millions de DM et d'un montant total absolu de 100 millions de DM".

La transplantation d'exploitations agricoles est encouragée au moyen des fonds du "Plan vert" du 8.12.1966, conformément aux directives fédérales relatives à l'encouragement des transplantations, aux mesures d'assainissement des locaux vétustes et à l'agrandissement des exploitations agricoles, sans préjudice du fait que l'opération est supervisée, ou non, par les instances compétentes ou qu'elle s'inscrit, ou non, dans le cadre d'une procédure de remboursement. Cette opération peut également bénéficier du concours financier de l'Etat fédéral, conformément aux directives du 12.5.1958 relatives au remboursement. Si elle s'avère indispensable, une opération visant à accroître les terres d'une exploitation existante peut également bénéficier du concours financier de l'Etat fédéral sous forme de bonification d'intérêt, conformément aux directives 1965 du 8.4.1965, relatives à la bonification d'intérêt.

Des directives du Ministre fédéral du Ravitaillement, de l'Agriculture et des Forêts, en date du 21.11.1964, relatives au financement complémentaire de la nouvelle colonisation, de l'achat et de la prise à bail d'exploitations par des personnes déplacées et par des réfugiés de la zone soviétique, prévoyant que les intéressés peuvent bénéficier de prêts et d'aides complémentaires, accordés par l'Etat fédéral, en vue d'accroître leur cheptel mort ou vif, de bâtir ou d'aménager les bâtiments existants et d'acheter des parcelles supplémentaires.

Lors de l'achat d'une exploitation agricole, les sinistrés répondant aux critères fixés par la loi sur la péréquation des charges (LAG) peuvent bénéficier d'une subvention d'installation allouée par le Fonds de péréquation des charges, selon les modalités fixées par décision du 1.12.1958 (Banz. 1958 n°245) (1) de l'Office fédéral de péréquation des charges relatives à l'octroi de subventions d'installation en faveur de l'agriculture.

(1) vgl. Ehrenforth : Aufbaudarlehen für die Landwirtschaft = RdL 1960, p. 197-204.

Mais, en vertu des dispositions du § 323 de la LAG, aucun crédit ne sera plus affecté à l'octroi de subventions d'installations à partir de 1966. Ces crédits, pouvant s'ajouter à d'autres aides financières accordées à un sinistré par le pouvoir central ou par les Länder, afin de lui permettre de se créer une existence indépendante dans l'agriculture ou consolider sa situation grâce à l'achat ou à la prise à bail d'exploitations existantes, ou grâce à l'achat d'un lotissement, ne pouvant, en vertu des dispositions du § 46, alinéa 5 de la BVertrG, être alloués à des réfugiés ou à des personnes déplacées qu'avec l'accord des autorités compétentes en matière de colonisation intérieure.

A côté de l'Etat fédéral, les Länder participent également par des mesures financières à l'encouragement de projets de colonisation intérieure (cf. par exemple, la loi sur le financement de la colonisation agricole au Schleswig-Holstein du 13.8.1951 - GVOBl. Schl.H.p.145). D'une manière générale, ils ouvrent des crédits budgétaires en vue de compléter le financement, en application des prescriptions des directives fédérales régissant cette matière (1).

gg) Avantages fiscaux réservés aux programmes de colonisation

En vertu des dispositions du § 29 de la RSG, toutes les démarches et opérations favorisant la mise en oeuvre d'un programme de colonisation sont exonérées d'impôts, directs et indirects. En outre, les entreprises de colonisation bénéficient d'exonérations fiscales (§ 8, point 3 de la KStDV; § 18 LAG; § 12 GewStDV; § 2VStDV).

L'exonération de l'impôt sur le chiffre d'affaires qui favorisait jusqu'ici la mise en oeuvre d'un programme de colonisation et dont bénéficiaient également les organismes de construction de lotissements et la Deutsche Siedlungs- und Landesrentenbank a été supprimée par le § 5 de la "Deuxième loi concernant le passage du régime budgétaire fédéral à une gestion financière pluriannuelle (loi portant modification du régime fiscal de 1966) en date du 23.12.1966 (BGBl, I, p. 702).

b) Emigration

Lorsqu'un agriculteur en droit de bénéficier des dispositions de la loi sur la péréquation des charges émigre volontairement, il peut obtenir, à des conditions avantageuses, une allocation d'installation qui lui est versée à l'intervention de l'Office de la colonisation extérieure, à Bonn, en exécution des directives du 1.12.1958 relatives aux crédits d'installation en faveur de l'agriculture, prises en charge par le Fonds de péréquation des charges.

(1) En ce qui concerne les aspects particuliers du financement de la colonisation, cf. Section III, 3-e du présent exposé.

c) Immigration

L'entrée et le séjour des étrangers sur le territoire de la République fédérale d'Allemagne sont régis par les dispositions de la loi du 28.4.1965 sur les étrangers (BGBl I p. 353). Conformément aux dispositions du § 2, alinéa 2, chiffre 3, aucun permis de séjour n'est requis, dès lors que cette dispense est prévue par des conventions internationales.

Dans certains Länder, les étrangers doivent être en possession d'une autorisation spéciale pour acquérir des terres. En Bavière, cette matière est régie par l'article 10 de la AGBGB du 9.6.1899, et dans les territoires de l'ancienne Prusse, par l'article 7, § 2, alinéa 2 de la AGBGB. Cette disposition a été abrogée dans les Länder de Hambourg (loi du 20 mai 1955), de Hesse (loi du 13 août 1948) et de Rhénanie du Nord-Westphalie (loi du 9 avril 1956). En ce qui concerne les ressortissants des Etats membres de la C.E.E., les deux directives de la Commission de la C.E.E. en date du 20 avril 1963 prévoient l'assimilation progressive de leur statut juridique à celui des nationaux. L'article 53 du Traité instituant la C.E.E. interdit l'introduction de nouvelles mesures discriminatoires à l'égard des ressortissants des autres Etats membres.

Le législateur fédéral a tiré de ce qui précède les conséquences juridiques et par la "loi sur l'abolition des restrictions à l'acquisition à l'égard des ressortissants et sociétés relevant des Etats membres de la C.E.E." du 2.4.1964 (BGBl I, page 248) il a supprimé pour les ressortissants des Etats membres de la C.E.E. les restrictions à l'acquisition de biens fonciers.

Il n'existe aucune restriction à l'acquisition de terres sises dans un Land par un ressortissant d'un autre Land.

2. Mesures relatives aux exploitations (ou aux terres)

a) Planification (1)

Ce n'est que tout récemment que la nécessité d'une planification dans l'agriculture et la sylviculture, en vue de l'aménagement des zones rurales, a commencé à se faire jour et à s'imposer toujours davantage.

A cet égard, il peut être intéressant de citer quelques chiffres relatifs à l'agriculture dans la République fédérale d'Allemagne.

La superficie agricole utile de la R.F. d'Allemagne atteint environ 14 millions d'Ha, dont 7 millions d'Ha sont couverts par des forêts et taillis. Près de 57% de la superficie totale de la République fédérale sont consacrés à l'agriculture. Cependant, entre 1949 et 1965, la superficie des terres cultivées a diminué de près de 500.000 Ha. Ce phénomène est lié à une modification radicale de la dimension structurelle des entreprises. Depuis 1949, le nombre d'exploitations agricoles a diminué de quelque 480.000 unités dont près de 39.000 au cours de la seule année 1965. La disparition des exploitations de moins de 10 Ha a

(1) cf. Bohte : Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Gesetzgebung Kap. 2, Agrarplanung, p. 31-40, 2. Aufl. 1965.

affecté 548.000 entreprises, tandis que dans le même laps de temps, le nombre des exploitations de plus de 10 ha augmentait de quelque 60.000 unités. Globalement, la superficie des entreprises de 10 Ha à 100 Ha s'est accrue de 1,3 million d'Ha.

Le nombre total des exploitations était de 1,947 million en 1949 et de 1,459 million en 1965. Cette restructuration a eu pour corollaire un exode massif de travailleurs agricoles. Le nombre des salariés agricoles et des membres de leur famille a régressé de 3,885 millions en 1950/1951 à 2,251 millions en 1962/1963 pour aboutir à 1,92 million environ de travailleurs occupés à plein temps en 1964/1965. Dans l'ensemble, il y avait en 1964/1965, 3,76 millions de travailleurs occupés dans l'agriculture effectuant les prestations effectives de 1,92 million de travailleurs occupés à plein temps (1).

La loi agraire du 5.9.1955 (BGBl I p. 565) est la loi-cadre de la politique agricole de l'Etat. Cette loi a pour objet, grâce aux moyens affectés à la politique économique et agricole en général, de mettre l'agriculture en état de combler son retard sur les autres secteurs de l'économie, d'accroître sa productivité et d'améliorer la condition sociale des personnes qui y sont occupées. La loi impose à l'Etat fédéral l'obligation de présenter pour le 15 février de chaque année un rapport au Bundestag sur la situation de l'agriculture (Rapport vert). En même temps, l'Etat fédéral est tenu de faire connaître les mesures qu'il envisage d'adopter en vue de réaliser les objectifs fixés au § 1 de la loi (Plan vert). En vertu du § 6 de la loi, les fonds budgétaires nécessaires à l'application de ces mesures doivent être libérés (2)(3).

(1) Röhm : Die westdeutsche Landwirtschaft, p. 55 et svt.; Statistik Inf. L. 1966 p. 159

(2) Sur la loi agraire, cf. Puvogel : Der Weg zum Landwirtschaftsgesetz, Bonn, Munich, Vienne 1957

(3) Sur la politique et les structures agricoles dans la République fédérale d'Allemagne cf. Abel : Agrarpolitik, 2<sup>e</sup> édition, Göttingen, 1958; Röhm : Die westdeutsche Landwirtschaft, Munich, Bâle, Vienne 1964; Bohte : Grundlagen der Agrarstruktur in der Bundesrepublik Deutschland - BüL 1965, pp. 393-442.

Le ministère fédéral du ravitaillement, de l'agriculture et des forêts édite un périodique sur la politique agricole et l'agriculture intitulé "Berichte über Landwirtschaft" (BüL cité); sur la sociologie agricole, cf. von Blanckenburg : Einführung in die Agrarsoziologie, Stuttgart 1962.

Il ressort du Rapport vert 1966 que (1) la vente des produits agricoles en Allemagne occidentale a rapporté 25,71 milliards de DM au cours de la campagne 1964/1965 et que les frais d'exploitation se sont élevés à 17,27 milliards de DM. Le revenu d'un travailleur agricole occupé à temps plein accusait une différence en moins de 22 % (contre 21 % pour l'exercice 1963/1964) par rapport au salaire dit "de référence", c'est-à-dire le salaire moyen des travailleurs industriels.

L'exploitation familiale est l'idée-force de la politique agricole de l'Etat. Jusqu'ici, le programme-cadre relatif aux structures agricoles et le projet de planification concernant l'aménagement des grands espaces n'ont pas fait l'objet de dispositions législatives ou réglementaires. Les § 38 & 85 de la FlurBG du 14.7.1953 (BGBl I p.591) prévoient dans une certaine mesure un projet de planification. Il n'existe pas de dispositions législatives ou réglementaires plus précises concernant le programme-cadre relatif aux structures agricoles et le projet de planification en vue de l'aménagement des grands espaces. La législation des divers Länder en matière de planification régit uniquement l'organisation et la procédure de la planification. En vertu des directives fédérales du 3 mars 1966, le Bund peut accorder des subventions pour encourager un projet de planification des structures agricoles.

#### b) Exploitation du sol

L'obligation légale d'exploiter le sol a été abolie dans la République fédérale d'Allemagne. Si le § 11 de la HÖfeO (Rhénanie-Palatinat) impose aux paysans l'obligation d'exploiter régulièrement leur bien, il s'agit d'une prescription de pure forme, aucune sanction n'était prévue en cas d'infraction. Toutefois, l'obligation d'exploiter le sol découle indirectement du § 40, alinéa 2 de la loi sur les réfugiés, qui prévoit l'expropriation des terres qui ne sont pas régulièrement exploitées.

La législation sur la protection de la nature permet d'imposer des obligations ou des restrictions particulières en matière d'exploitation, sous l'angle de la protection des sites.

La désignation, dans un plan d'aménagement, de superficies consacrées à l'agriculture ou à la sylviculture n'impose pas au propriétaire du fonds l'obligation d'exploiter ces superficies selon les prévisions du plan (§ 9, alinéa 1, chiffre 10 de la Bundesbaugesetz du 23.6.1960 (BGBl I. p.341)).

(1) Sur le Rapport vert et sur le Plan vert, cf. Padberg In InfL 1966, pp. 118-122.

L'exploitation agricole ou sylvicole ne constitue pas un projet au sens de § 29 de la BBauG. En dehors des conditions stipulées au § 14 alinéa 1 chiffre 1 de la BBauG, il n'est pas non plus interdit de modifier l'exploitation. L'intégration dans le plan d'aménagement n'a des répercussions pour le propriétaire que si elle est susceptible de préparer d'autres mesures d'exécution, notamment l'expropriation en application des §§ 85 et svts de la BBauG et l'exercice du droit de préemption des municipalités, en vertu de l'art. 24 de la BBauG.

Les mesures gouvernementales d'encouragement visent à mettre le cultivateur en condition d'exploiter son entreprise aux meilleures conditions possibles. A cet égard, il y a lieu de signaler que les constructions ayant pour objet d'aménager les bâtisses vétustes peuvent être encouragées par l'octroi de prêts et de subventions, en vertu des directives fédérales du 8.12.66 (Directives relatives à la transplantation des fermes, à l'aménagement des constructions vétustes et à l'agrandissement des exploitations).

En règle générale, dans le cadre d'une procédure de remembrement, les pouvoirs publics prennent également des mesures en vue de l'aménagement des sols, notamment par la construction de voies de communications et par des mesures dans le domaine de l'hydraulique.

En matière d'aménagement des sols et d'hydraulique, il convient de signaler l'activité des Wasser- und Bodenverbände (syndicats compétents pour tout ce qui concerne les eaux et les biens fonds), organismes de droit public dont le statut juridique est régi par la loi sur les syndicats d'hydraulique (Wasserverbandsgesetz) du 10 février 1937 (RGBl I, p. 188) et par le premier règlement sur les syndicats d'hydrauliques (Wasserverbandsverordnung) du 3.9.1937 (RGBl I, p. 933) (1).

### c) Le remembrement (2)

La loi du 14.7.1953 sur le remembrement (BGBl I p. 591) arrête l'ensemble des principes qui sont à la base de toutes les mesures de remembrement. Les divers Länder ont promulgué des lois portant exécution de la loi fédérale sur le remembrement.

- (1) cf. Bohte : Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Gesetzgebung Kap. 6, Wasserwirtschaft - Landwirtschaftlicher Wasserbau und Bodenverbesserungen pp.107-119, 2<sup>e</sup> édition 1965.
- (2) cf. Steuer : Flurbereinigungsgesetz. Commentaires. Munich 1956; Seehusen-Schwede-Nebe : loi de remembrement rural du 14 juillet 1963. Commentaire 2<sup>e</sup>me édition, Stollhamm 1966"; Kroeschell : Landwirtschaftsrecht, § 5, Flurbereinigungsrecht Rz. 75-106; Bohte : Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Gesetzgebung, Kap. 3, Flurbereinigung, pp. 41-72.

Les lois d'exécution des Länder de Bade-Württemberg, de Rhénanie-Palatinat, de la Bavière et de la Sarre renferment des dispositions particulières relatives au remembrement des vignobles. En dehors de la procédure administrative de remembrement, les échanges volontaires de parcelles sont encouragés par l'octroi de fonds par les pouvoirs publics, au titre du Plan vert (Directives du 18.8.1959, modifiées le 29.6.1965).

Il ressort des informations communiquées par le Ministère fédéral de l'agriculture que sur une superficie totale de 24,3 millions d'Ha, 52,8 % seulement ne doivent plus faire l'objet d'un remembrement. Il reste encore à remembrer 11,5 millions d'Ha. A l'heure actuelle, le remembrement dans la République fédérale d'Allemagne affecte chaque année une superficie de quelque 300.000 Ha, de sorte qu'il n'est pas encore possible de prévoir la fin de cette opération. Globalement, 3,4 millions d'Ha ont été remembrés entre 1945 et 1964. Dans le même temps, l'Etat fédéral a consacré 1,78 milliard de DM au remembrement.

En vertu du droit allemand, la procédure de remembrement est exécutée par l'administration. Les propriétaires du fonds participent toutefois à l'opération du fait de leur affiliation à une collectivité de droit public qui porte le nom de "Teilnehmergeinschaft" (société de participants). Le fonds remembré est réparti entre les affiliés, les dédommagements en espèce ne sont prévus qu'à titre exceptionnel (§ 44, par. 3 et § 52 FlurBG). Le programme de remembrement ayant effet de chose jugée, le nouveau statut juridique prend cours au jour fixé par le règlement d'exécution, sans cession ni transcription au registre du cadastre (§ 61 FlurG).

En vertu du § 70 de la loi sur le remembrement, dans les rapports de bailleur à fermier, la différence entre la valeur de l'ancien fonds et celle du nouveau fonds doit être compensée par une majoration ou par une diminution du fermage.

#### d) Reboisement - défrichage (1)

On a déjà signalé que les superficies boisées couvrent 7 millions d'Ha environ dans la République fédérale d'Allemagne. 700.000 exploitations agricoles comportent des parcelles boisées représentant, en moyenne la moitié de la superficie totale de l'exploitation (2).

- (1) Bohte : Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Gesetzgebung, chap. 11, Forst- und Landeskultur, pp. 162-178. On trouvera la collection des codes forestiers du Bund et des Länder dans la publication en feuilles détachées de Klose : Das deutsche Forstrecht, Hiltrup/Westph. 1963 et années suivantes.
- (2) Klose : Förderung forstlicher Maßnahmen dur den Grünen Plan, Bül. 1962, pp. 291-304.



Certes, aucun texte ne prescrit formellement de boiser des terrains non boisés; les lois forestières de divers Länder prévoient cependant le boisement des terrains incultes et la conversion des taillis en futaies. Les programmes sylvicoles bénéficient de l'aide financière de l'Etat fédéral dans le cadre du Plan vert (directive du 26.1.1965).

Les dispositions du code forestier des Länder portant interdiction de déboiser et obligation de reboiser ont pour objet la sauvegarde et l'entretien du patrimoine forestier. Certaines dispositions particulières régissant des forêts protégées s'inspirent davantage de la protection des sites contre les déprédations, plutôt que du rendement en bois.

e) Terres en friche

Les lois des Länder sur la protection des marécages et l'exploitation des tourbières visent à préserver les terres en friche en vue de leur exploitation ultérieure dans l'agriculture.

Le § 40 de la loi fédérale sur les personnes déplacées et les réfugiés insiste une fois de plus sur la mise en culture des terres en friche dans un but de colonisation intérieure. De nos jours cependant, l'occupation de nouvelles terres et la mise en culture des terres en friche n'ont plus uniquement pour objet la création de nouvelles exploitations agricoles, on n'y recourt plus que lorsque les terres se raréfient à la suite d'autres opérations indispensables. En vertu du § 3 de la RSG, les terrains marécageux ou en friche peuvent être expropriés dans un but de colonisation. En pareil cas, l'entreprise de colonisation est tenue d'exploiter le fonds dans un délai à fixer par les instances compétentes en matière de colonisation (§ 66, alinéa 2 de la BVertrG). En vertu du § 66, alinéa 3 de la loi sur les personnes déplacées, les exploitations qui cèdent des terres en vue de leur mise en culture peuvent, après la réalisation de la mise en culture, recevoir des terres d'une superficie égale à celle des parcelles cédées, sous forme d'attribution de terres à une exploitation existante dans la procédure d'une colonisation intérieure selon la Reichssiedlungsgesetz (RSg).

f) Expropriation

L'étendue des superficies disponibles pour l'agriculture peut être modifiée par des mesures d'expropriation. L'expropriation peut être avantageuse ou préjudiciable pour l'agriculture.

D'une part, l'expropriation peut avoir pour effet de rendre des terres disponibles, dans un but de colonisation, en vue de créer de nouvelles exploitations agricoles. D'autre part, l'expropriation peut avoir pour objet

de procurer des terres de substitutions en vue de dédommager en nature des agriculteurs expulsés à la suite d'opérations d'expropriation.

L'expansion des grandes agglomérations et des zones industrielles, la création de moyens de communications ainsi que les besoins de l'industrie ont pour effet d'accroître le besoin de terres, qui ne peut être satisfait en empiétant sur les surfaces disponibles. En vue de donner satisfaction à ce besoin d'espace, le législateur a prévu dans diverses lois le recours à l'expropriation, qui peut affecter l'agriculture dans une notable proportion.

Pour sortir ses effets, une loi d'expropriation doit satisfaire aux conditions fixées à l'art. 14, par. 3 de la constitution. En vertu de ces dispositions, l'expropriation n'est permise que pour cause d'utilité publique. Elle ne peut être décidée que par une loi ou en vertu d'une loi, qui règle en même temps le mode et le montant du dédommagement. Le montant du dédommagement peut faire l'objet d'un recours devant les juridictions ordinaires.

Il n'existe pas encore de loi fédérale coordonnée en matière d'expropriation. Aussi, les procédures d'expropriation sont régies par la législation des Länder. Les législateurs des Länder se sont inspirés de la loi prussienne du 11.6.1874 sur l'expropriation des propriétés foncières (PrGS, p.221), encore actuellement en vigueur dans divers Länder du Bund (1).

aa) Expropriation en vue de la création de nouvelles entreprises

1. La loi du Reich sur la colonisation, du 11.8.1919, permet aux entreprises de colonisation d'exproprier des terres en vue de la réalisation. De leur objet de 1945 à 1963, 144.826 Ha de terres cultivables ont été mis à la disposition de l'agriculture dans un but de colonisation, à la suite d'expropriations décidées sur la base du § 3 de la RSG et des lois sur la réforme agraire (2).

En vertu du § 3 de la RSG, une entreprise de colonisation d'utilité publique est habilitée à exproprier dans un but de colonisation des terrains marécageux non exploités ou affectés soit à la production de bois de chauffage, soit à l'extraction de la tourbe, ainsi que d'autres terres en friche. En cas d'expropriation, la société de colonisation est tenue, en vertu du § 66 alinéa 2 de la loi sur les personnes déplacées, d'exploiter le terrain exproprié dans un délai à fixer par les instances compétentes en matière de colonisation, sinon l'exproprié peut revendiquer la restitution de son bien à la condition de rembourser le dédommagement perçu.

(1) Sur les diverses lois relatives à l'expropriation, cf. Meyer-Thiel-Frohberg : Enteignung von Grundeigentum, 5<sup>e</sup> édition, Berlin 1959; Matthes : Deutsches Bodenrecht, Hambourg 1962.

(2) Sur ce point, cf. Section I 2 f aa, chiffre 4 du présent exposé.

2. Le § 40 alinéa 2 de la loi sur les personnes déplacées a élargi le champ d'application du § 3 de la RSG, en vue de faciliter l'installation des réfugiés. En vertu de ces dispositions, une entreprise de colonisation est également habilitée à exproprier des terres cultivables qui ne sont pas exploitées méthodiquement ainsi que les terres défrichées qui ne sont pas effectivement cultivées, pour autant qu'elles se prêtent à l'implantation d'une colonie agricole.
3. En vertu du § 12 de la RSG, dans les régions où plus de 10 % des terres cultivables constituaient des domaines de 100 Ha et plus, les propriétaires de ces grands domaines étaient contraints de former des syndicats de distribution de terres qui, sur la demande d'une entreprise de colonisation, devaient mettre à la disposition de celle-ci des terres permettant l'établissement d'une colonie. A cet effet, les syndicats de distribution de terres jouissaient du droit de préemption et du droit d'expropriation. Aucun syndicat de distribution de terres n'existant plus actuellement dans la République fédérale d'Allemagne, cette disposition est tombée en désuétude.
4. Après 1945, les puissances occupantes et les Länder ont promulgué diverses lois de réforme agraire prévoyant l'expropriation de domaines en dessus d'une certaine superficie ou d'une certaine valeur économique. Les terres ainsi libérées pouvaient être revendiquées dans un but de colonisation. Depuis lors, la loi de réforme agraire a été abolie dans un certain nombre de Länder; dans d'autres, elle est pratiquement tombée en désuétude.
5. En vertu du § 2 de la RSG, l'Etat est tenu d'offrir en vente aux entreprises de colonisation intérieure les propriétés domaniales dont le bail à ferme est échu. Cette prescription n'implique aucune obligation d'achat mais uniquement une obligation de caractère politique dans le chef de l'Etat. Ces dernières années, le Land de Basse-Saxe, surtout, a ainsi aliéné de nombreuses propriétés domaniales.
6. Le droit légal de préemption reconnu aux entreprises de colonisation intérieure en vertu du § 4 de la RSG constitue un instrument important pour libérer des terres en vue de l'établissement de colons. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 26.7.1961 sur les mutations immobilières, les entreprises de colonisation intérieure ont un droit de préemption sur toutes les parcelles de plus de 2 Ha, chaque fois que les autorités compétentes sont tenues de refuser l'autorisation prévue au § 9 de la GrdsVG. Lorsque l'instance compétente constate qu'elle doit refuser l'autorisation sollicitée, elle soumet l'acte

de vente à l'administration compétente en matière de colonisation intérieure, qui la retransmet à l'entreprise de colonisation. Celle-ci doit alors décider si elle désire user de son droit de préemption(1).

Cette réglementation est critiquable car elle ne permet à l'entreprise de colonisation d'exercer son droit de préemption que dans des transactions estimées inopportunes dans l'intérêt de la politique agricole. Si l'alinéation d'un bien débouchait sur une division parcellaire non rentable, qui, dès lors, ne pouvait pas être autorisée (§ 9, alinéa 1 chiffre 2 de la GrdsVG), les conséquences fâcheuses n'en subsistent pas moins en cas d'acquisition du bien par une entreprise de colonisation intérieure.

En 1964, quelque 635 Ha de terres ont été acquis grâce à l'exercice légal du droit de préemption des entreprises de colonisation (2). De 1945 à 1963, le droit de préemption a été exercé à l'occasion de l'achat de terres d'une superficie totale de 12.437 Ha (3).

7. En vertu du § 22 de la RSG, est fondée l'obligation incombant aux communes rurales de rendre disponibles des terres arables en vue de procéder à les vendre ou de les affermer à des travailleurs agricoles. Le RSg 24 habilite ces mêmes communes à recourir à l'expropriation ou au bail forcé (Zwangspachtung) pour satisfaire à cette obligation.
8. La loi sur les personnes déplacées stipule encore un certain nombre de mesures particulières visant à favoriser la réintégration des personnes déplacées. En vertu du § 62 de cette loi, il est possible de revendiquer, pour y installer des personnes déplacées, et pour un laps de temps n'excédant pas 18 années, l'usage des bâtiments destinés à l'exploitation d'une entreprise agricole ou sylvicole et qui sont désaffectés ou utilisés à d'autres fins, ainsi que des terres appartenant à l'Etat fédéral ou aux Länder ou des terres mal exploitées. A défaut d'accord entre les parties, l'autorité compétente en matière de colonisation intérieure peut fixer les clauses du contrat avec toute personne qualifiée aux termes du § 35 de la loi.
9. En vertu du par. 58 de la loi sur les personnes déplacées, l'autorité compétente en matière de colonisation intérieure peut résilier un bail à ferme ou un contrat d'usage relatif à des terres que le propriétaire cède ou baille à ferme à une personne déplacée.

(1) cf. Kahlke : Das gesetzliche Vorkaufsrecht der landwirtschaftlichen Siedlung. Köln, Berlin, Bonn 1964

(2) cf. "Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht. Ergebnisse und Erfahrungen aus dem Jahre 1964" - IK 1965, pp. 241-242.

(3) "Was bietet uns die Statistik über die ländliche Siedlung" ? - IK 1964, pp. 212-214.

**bb) Acquisition de terres de remplacement**

En règle générale, les lois en vertu desquelles l'expropriation peut être décidée prévoient le dédommagement du propriétaire en espèces. Cependant, dans certains cas, le dédommagement peut également consister en attribution de terres de remplacement de même valeur. Les agriculteurs, en particulier, peuvent avoir intérêt à recevoir des terres de remplacement. Aussi, diverses lois prévoient elles la possibilité d'exproprier des terres en vue de dédommager d'autres propriétaires pour permettre ainsi à l'Etat de procéder au dédommagement en terres. Ces dispositions sont les suivantes :

1. loi sur le trafic aérien (Luftverkehrsgesetz) du 10.1.1959 (BGBl I, p. 9), par. 28, alinéa 2
2. loi fédérale sur la construction (Bundesbaugesetz) du 23.6.1960 (BGBl I, p.341), par. 85, alinéa 1, chiffre 3;
3. loi sur l'acquisition des terres pour la défense militaire (Landbeschaffungsgesetz) du 23.2.1957 (BGBl I, p.134) par. 10 en liaison avec par. 1, alinéa 1, chiffre 3).

Le par. 22 de la loi sur l'acquisition des terres habilite le propriétaire exproprié à demander un dédommagement en terres lorsqu'il n'a pas d'autres ressources que de se procurer des terres de remplacement pour maintenir l'entreprise qu'il exploite personnellement, et les terres peuvent être acquises à des conditions raisonnables.

Outre l'expropriation, la loi sur l'acquisition des terres prévoit encore une autre formule pour l'acquisition de terres de remplacement. En vertu du par. 69, le droit de préemption prévu au par. 4 de la RSG peut également être exercé en vue d'obtenir un dédommagement en terres.

Les par. 87 et suivants de la loi sur le remembrement prévoient une procédure particulière de remembrement en cas d'expropriation de grandes superficies de terres arables, notamment en vue de la construction d'une autoroute. Cette procédure vise à répartir la perte de terres entre un plus grand nombre de propriétaires. Le cas échéant, l'entreprise bénéficiaire de l'expropriation est tenu au dédommagement en espèces.

cc) Expropriation au préjudice de l'agriculture

Des terres cultivées peuvent, pour les raisons les plus diverses, s'avérer nécessaires pour réaliser d'autres objectifs urgents. Elles peuvent notamment être indispensables en vue de développer les moyens de communication (routes, voies ferrées, aéroports) ou pour des organismes publics de distribution et d'approvisionnement. L'expropriation ainsi fondée est prévue aux par. 37 de la loi fédérale sur les chemins de fer du 13.12.1951 (BGBl I, p. 955), par. 32 de la loi sur l'administration des postes du 6.8.1953 (BGBl I, p. 903), par. 28 de la loi sur le trafic aérien du 10.1.1959 (BGBl I, p. 9) et par 11 de la loi sur l'économie énergétique du 13.12.1935 (BGBl I, p. 1451).

La loi fédérale sur la construction du (Bundesbaugesetz) 23.6.1960 (BGBl I, p. 341) organise systématiquement l'expansion territoriale des agglomérations en prévoyant l'expropriation de terres (par. 85 et suivants) en vue de les utiliser conformément aux dispositions du plan d'aménagement urbain ou de préparer cette utilisation.

Diverses lois prévoient l'expropriation de terres à des fins militaires, et notamment le par. 1 de la loi fédérale sur les prestations (Bundesleistungsgesetz) du 19.10.1956 (BGBl I, p. 815) et les par. 10 et suivants de la loi sur l'acquisition de terres du 23.2.1957 (BGBl I, p. 134). En vertu du par. 4 de la loi sur les zones grevées de servitudes (Schutzbereichsgesetz) du 7.12.1956 (BGBl I, p. 899), l'exploitation de parcelles situées à l'intérieur d'une zone militaire grevée de servitudes peut être soumise à certaines restrictions.

En vertu des par. 30 et suivants du premier règlement sur les syndicats d'hydraulique du 3.9.1937 (RGBl I, p. 933), les syndicats d'hydraulique et d'amendement des sols, organismes de droit public, sont habilités recourir à l'expropriation en vue de réaliser les tâches qui leur incombent en matière d'hydraulique et d'amendement des sols. Le par. 19, alinéa 3 de la loi sur la gestion du patrimoine hydraulique (Wasserhaltungsgesetz) du 27.7.1957 (BGBl I, p. 111 c) permet également de procéder à des expropriations.

En vertu du par. 18, alinéa 2 de la loi sur la protection de la nature du 26.6.1935 (RGBl I, p. 821), les terrains enclavés dans des sites protégés ou limitrophes de ceux-ci peuvent être expropriés en vue de la protection du site naturel.

### 3. Mesures relatives aux exploitations non viables (1)

- a) La dimension trop restreinte d'un très grand nombre d'entreprises s'avère le principal obstacle à l'amélioration des structures agricoles.

Les mesures relatives à la colonisation intérieure par attribution de terres à des exploitations existantes dans la procédure d'une colonisation intérieure et à l'accroissement de la superficie des exploitations non rentables visent à donner à ces dernières une dimension suffisante.

Alors que la colonisation par attribution de terres à des exploitations existantes est régie par les dispositions législatives en vigueur en matière de la colonisation intérieure, en ce qui concerne les conditions à remplir, la mise en oeuvre et le financement, l'accroissement de la superficie des exploitations non rentables s'effectue en dehors de toute procédure de colonisation, encore qu'elle bénéficie de l'aide financière des pouvoirs publics (Directives sur la transplantation de fermes, l'amélioration des bâtisses vétustes et l'agrandissement des exploitations du 8.12.1966; directives sur le remembrement du 12.5.1958; directives du 8.4.1965 sur les bonifications d'intérêts).

- b) Presque toutes les mesures d'aide prévues au Plan vert, basé sur la loi agraire du 5.9.1955 (BGBl I, p. 565), visent à accroître la rentabilité des entreprises. Dans cet ordre d'idées, l'assainissement des vieilles fermes mérite une mention particulière. La loi agraire a pour objet de garantir le même revenu dans le secteur agricole que dans les autres secteurs.
- c) Les obstacles à l'assainissement des exploitations agricoles non viables découlent tantôt d'une situation de fait, tantôt de facteurs d'ordre juridique. Sur le plan pratique, les prix surfacts des terres s'avèrent un obstacle à l'agrandissement des exploitations.

Les entraves d'ordre juridique aux mutations foncières découlent des dispositions du par. 2 de la GrdstVG, prévoyant l'autorisation obligatoire, et de la tendance du droit successoral à maintenir en indivision des entreprises non viables.

L'agrandissement d'une exploitation par affermage complémentaire se heurte également à certaines difficultés. Alors que le bail d'exploitation accorde une garantie pour un laps de temps ne pouvant excéder 18 ans, ce délai est ramené à 9 ans en cas d'affermage supplémentaire (par. 8, alinéa 2 de la loi sur les baux ruraux - Landpachtgesetz).

(1) Les dispositions du Bund et des Länder régissant cette matière sont rassemblées dans la publication de Koch-v.Krosigk : "Bestimmungen zur Verbesserung der Agrarstruktur", 2e édition, Berlin, Bonn 1964 et années suivantes.

En vue de favoriser les mutations foncières, l'Etat a adopté un certain nombre de mesures incitant à la vente ou à l'affermage de terres. Ces mesures visent tantôt à libérer des terres en vue de l'agrandissement des entreprises existantes, soit par acquisition, soit par prise à bail de terres supplémentaires, tantôt à permettre aux exploitants d'entreprises non viables de se refaire une nouvelle existence :

1. L'allocation d'une pension de vieillesse en application de la loi du 27/2.1957 sur l'aide aux agriculteurs âgés, dans le texte du 14.9.1965 (BGBI I, p. 1449) (1) suppose au préalable que l'ayant-droit a cédé son entreprise. La cession peut consister soit à aliéner la propriété du bien, soit à l'affermier en vertu d'un bail écrit, soit à créer un autre rapport d'usage couvrant une période de 9 ans au moins, l'exploitant ayant atteint l'âge de 65 ans accomplis, soit encore à rétrocéder au bailleur une entreprise affermée. En revanche, la cession au conjoint ne constitue pas un motif suffisant. La GAL favorise particulièrement la cession anticipée de l'entreprise aux héritiers. L'allocation de la pension de vieillesse n'est pas subordonnée à la condition préalable que l'exploitation cédée soit destinée à l'agrandissement d'autres exploitations.
2. En vertu des directives du Land de Basse-Saxe, en date du 15.7.1965, visant à compléter le programme d'investissements échelonnés (programme social complémentaire), l'Etat peut, sous certaines conditions, allouer une prime aux propriétaires qui cèdent une exploitation ayant cessé d'être viable, soit qu'ils la vendent ou l'afferment à long terme, en vue de leur permettre de se refaire une nouvelle existence. D'une manière générale, l'octroi de ces primes est subordonné à la condition que la cession améliore la structure d'une autre exploitation. Le montant de la prime ne peut excéder 75.000 DM en cas de vente et 60.000 DM en cas d'affermage à long terme.

En application du programme social complémentaire, des primes peuvent également être allouées aux exploitants d'entreprises non viables qui résilient leur bail avant l'expiration.

(1) cf. Noell : "Das Gesetz über eine Altershilfe für Landwirte", Berlin 1958 et suivants ; Noell-Rüller : "Die Altershilfe für Landwirte", 6e édition, Berlin 1966 ; Fraj : "Das Recht der Alterssicherung für Landwirte", Munich 1963 et svt. ; Schewe-Zöllner : "Alterssicherung der Landwirte", Bad Godesberg 1958.



3. En vertu des directives du 5.5.1966 du Land de Bade-Württemberg, des crédits sont ouverts pour réduire le taux d'intérêt des emprunts contractés en vue de faciliter le reclassement des propriétaires fonciers qui cèdent leurs biens immobiliers. La vente doit favoriser l'amélioration des structures agricoles. En Rhénanie du Nord-Westphalie, l'exploitant agricole exerçant cette activité à titre accessoire, qui cède son fonds à une entreprise de colonisation intérieure, peut bénéficier d'un prêt d'un montant égal au prix de vente (Directives sur les mutations foncières en vue de l'amélioration des structures agricoles, en date du 3.5.1963). En vertu des directives du 11.10.1963, le Land de Hesse accorde des crédits à la construction et aux investissements aux propriétaires fonciers qui cèdent leurs biens en vue de la colonisation et de l'amélioration des structures agricoles.
4. La passation d'un contrat de rente viagère assorti d'une clause d'indexation peut inciter les exploitants âgés à céder leur entreprise. En vertu des directives du 19.4.1960, la Deutsche Siedlungsbank peut prendre en charge le versement de cette rente, alignée sur la valeur de prestations en nature.
5. Selon les directives fédérales du 23.9.1966 le vendeur peut obtenir en plus du prix de vente un "prêt à la cession de terres", accordé par la "Deutsche Siedlungs- und Landesrentenbank" à charge des fonds de l'état.
6. Des facilités particulières sont accordées en vue d'inciter à la vente ou à l'affermage à long terme de terres arables à des réfugiés ou à des personnes déplacées. En vertu des par. 47-56 de la BvertrG, le vendeur ou le bailleur à ferme bénéficient de dégrèvements fiscaux en matière d'impôt sur le revenu, d'impôt sur le capital et d'impôt sur les gains résultant de la dépréciation des gages fonciers et en matière de droits de succession.
7. En vertu du 13e Règlement en matière de taxes de péréquation, pris en application de la loi du 25.4.1955 portant péréquation des charges nées de la guerre (BGB1 I, p. 209), le contribuable qui cède une exploitation bénéficie de dégrèvements en matière d'impôt sur le revenu.
8. En vertu des directives du Land de Bavière en date du 21.6.1965, une prime d'un montant de 600 DM à l'ha de terre affermée peut être allouée au bailleur à ferme. Ce dernier doit exercer une profession agricole à titre accessoire; quant au preneur à bail, il doit exploiter une entreprise ayant besoin d'être agrandie pour pouvoir être viable.

9. En vertu des directives du Land de Hesse en date du 30.9.1964 et du Land de Rhénanie du Nord-Westphalie en date du 3.5.1963, le montant du loyer d'un bail à long terme peut faire l'objet d'un financement anticipé, le bailleur à ferme bénéficiant d'un prêt d'un montant égal au loyer qui lui est dû pour la durée du bail.

La capitalisation du loyer n'a guère eu de conséquences en Rhénanie du Nord-Westphalie; en l'espace de 3 ans, les mutations mobilières ont porté sur 40 ha, intéressant 13 bailleurs à ferme, et représentant un montant de 100.000 DM.

10. En vertu du par. 23 des directives du 31.3.1965 en matière de financement, concernant l'octroi de prêts et de subventions prélevés sur les crédits budgétaires en application de la loi sur les réfugiés, en cas d'affermage à long terme à une personne déplacée, le bailleur peut bénéficier d'un prêt lui permettant de se procurer un logement de remplacement.

## II. Comment peut-on acquérir une exploitation agricole (ou des terres) ?

### 1. En propriété

Il n'existe pas de statistiques particulières relatives aux transactions afférentes aux terres cultivées dans la république fédérale d'Allemagne. Jusqu'en 1956, quelque 0,4 - 0,5 % des parcelles ont été vendues librement. Depuis lors, on constate une augmentation des mutations immobilières. En outre, 3 % à 3,5 % des terres cultivées changent annuellement de propriétaire par voie de succession, donation ou échange, ou en application de mesures de colonisation intérieure.

#### a) Achat

On peut acquérir une exploitation agricole ou des terres par passation d'un acte de vente, conformément aux dispositions du par. 433 du code civil. En vertu du par. 313 de ce même code, l'acte de vente d'une propriété foncière doit faire l'objet d'un acte authentique, judiciaire ou notarié. En droit allemand, le contrat de vente, ayant seulement les effets d'une obligation, n'implique pas, en tant que tel, le droit à la propriété, qui nécessite en outre un acte juridique réel. En vertu du par. 873 du code civil, le transfert de propriété de biens immobiliers résulte de l'accord des parties et de la transcription au registre du cadastre de la mutation du droit réel. En ce qui concerne les biens meubles (cheptel mort et vif) le transfert de propriété est parfait par l'accord des parties et la tradition de la chose vendue, conformément au par. 929 du code civil.

(1) Pikalo : "Grundstücksverkehrsgesetz", pp. 11-12.

En vertu du par. 2 de la loi du 28.7.1961 sur les mutations foncières (BGBl I, p. 1091), la cession de terres agricoles est soumise à autorisation(1). Le par. 9 de la loi énumère les motifs pour lesquels cette autorisation peut être refusée. En vertu des par. 10 et 11 de la loi, l'autorisation peut, dans certains cas, être accordée moyennant certaines conditions et servitudes. L'autorisation peut être refusée dans trois cas : lorsque l'aliénation aboutirait à une division malsaine ou à une amputation ou à une division non rentables des terrains, soit encore en cas de disproportion flagrante entre le prix offert et la valeur du terrain (par. 9, alinéa 1 GrdstVG).

Dans la pratique, l'achat de terres par des non-exploitants ou par des cultivateurs incompetents peut être considéré comme une opération malsaine par les autorités habilitées à délivrer l'autorisation, elles peuvent, dès lors, la refuser. C'est une réminiscence du vieil adage "la terre à ceux qui la cultivent", qui, dans l'état actuel des choses, peut susciter certaines objections dans le cadre de la politique agricole.

Le par. 8 de la loi énumère divers cas où l'autorisation doit obligatoirement être accordée. En ce qui nous concerne, le par. 8, alinéa 2 de la GrdstVG renferme une disposition particulièrement intéressante, en vertu de laquelle l'autorisation doit être accordée en cas de vente globale (geschlossene Veräußerung) ou d'aliénation sous forme d'avancement d'hoirie ou encore en cas de dévolution d'un usufruit au conjoint ou à tout autre parent ou allié du propriétaire (2).

(1) Selon le § 2 GrdstVG la vente légale d'un bien foncier agricole ou sylvicole ainsi que le contrat relatif à la dette correspondante sont obligatoirement soumis à l'obtention d'une autorisation. La cession ou la vente d'une part de propriété dans la localisation d'un bien foncier, la vente d'une part successorale à toute autre personne qu'un co-héritier, lorsque la succession se compose en principal d'une exploitation agricole ou sylvicole, ainsi que la prise en charge par un usufruitier sont des opérations assimilées à la vente d'un bien foncier.

(2) Kommentare zum Grundstücksverkehrsgesetz von Lange, Grundstücksverkehrsgesetz, 2. Aufl. München, Berlin 1964; Pikalo-Bendel, Grundstücksverkehrsgesetz, Berlin 1963, Wöhrmann, Das Grundstücksverkehrsgesetz, Stollhamm/Oldbg. 1963; Treutlein-Crusius, Kommentar zum Grundstücksverkehrsgesetz, Neuwied a. Rhein 1963; Vorwerk-Spreckelsen, Grundstücksverkehrsgesetz, München, Basel, Wien 1963; Ehrenforth : Reichssiedlungsgesetz und Grundstücksverkehrsgesetz Köln, Berlin, Bonn, München 1965; vgl. auch Kroeschell : Landwirtschaftsrecht Par. 4 Grundstücksverkehrsrecht (Rz 49-74), Haegeler : Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr, 2. Aufl., Baden-Baden 1962; rechtsvergleichend Pikalo : Land- und forstwirtschaftliches Grundstücksverkehrs- und Erbrecht im westlichen Europa, Berlin 1961.

Les mutations immobilières sont soumises à l'autorisation prévue au par. 19 de la loi sur l'aménagement du territoire (BBaub) dans les cas suivants: tout partage d'un terrain situé dans le périmètre d'une zone affectée à la réalisation d'un plan d'aménagement ou d'un terrain bâti adjacent est soumis à autorisation. En dehors des limites de cette zone, l'aliénation ou le partage d'un terrain en vue de bâtir ou de cultiver un jardin familial doit faire l'objet d'une autorisation. Le par. 22 de la loi sur l'aménagement du territoire et le par. 4 chiffre 4 de la loi sur les mutations immobilières harmonisent les conditions d'octroi de l'autorisation en application de ces deux lois.

L'acquisition des terrains par un colon dans le cadre d'une procédure de colonisation intérieure présente, à un double point de vue, certains aspects particuliers qui la distinguent d'un contrat de vente ordinaire: les lotissements destinés aux colons peuvent notamment être acquis selon deux formes juridiques: d'une part, par aliénation pure et simple de la propriété du lotissement, de l'autre, par institution d'aliénation d'un bien moyennant le versement d'une rente fixe. Un tel bien est aliéné contre l'acceptation d'une rente fixe en espèces au lieu du prix d'achat, la différence entre ces deux formules s'est fortement atténuée depuis que l'art. III, n° 2 de la loi sur le conseil de contrôle (Kontrollratsgesetz) n° 45 (ABIKR p.256) a assimilé les biens aliénés moyennant le versement d'une rente fixe à la nue-propriété. Les entreprises de colonisation intérieure ont volontiers recouru à la création de biens en viager parce que la procédure peut être liquidée par ce que l'on appelle la réglementation finale sur les biens aliénés pour une rente fixe (Rentengutsrezess) qui couvre l'ensemble des réglementations de droit public et de droit privé et qui remplace également le transfert de propriété. Pour les entreprises de colonisation, c'est là une simplification importante.

Les lotissements destinés à la colonisation présentent un autre aspect particulier: en vertu du par. 20 de la loi sur la colonisation, les entreprises de colonisation jouissent du droit de rachat, qui doit faire l'objet d'une inscription dans le registre du cadastre. Le droit légal de rachat peut être exercé lorsqu'un colon aliène tout ou partie d'un lotissement ou renonce à ses droits sur celui-ci, ou encore lorsqu'il ne s'y installe pas à demeure ou ne l'exploite pas en permanence.

Enfin, un terrain peut être acquis lors d'une adjudication forcée effectuée en application de la loi du 24.3.1897 sur les adjudications forcées et les séquestres (RGBl p. 97). En vertu du par. 90 de cette loi, l'adjudicataire devient propriétaire du terrain en vertu de la décision judiciaire prononçant l'adjudication. L'autorisation prévue par la GrdstVG n'est pas requise.

Dans le cadre d'une procédure de remembrement, le transfert de propriété a lieu en vertu du caractère exécutoire du plan de remembrement, au jour fixé par le décret d'exécution (par. 61 de la loi sur le remembrement, au jour fixé par le décret d'exécution (par. 61 de la loi sur le remembrement).

L'acquéreur peut bénéficier d'une aide dans le cadre d'une procédure de colonisation intérieure.

En dehors d'une procédure de colonisation intérieure, l'accroissement de la superficie des exploitations non rentables peut bénéficier de l'aide financière des pouvoirs publics en application des directives, soit du Bund, soit des Länder. En vertu du droit des Länder, cette opération peut bénéficier de l'exonération de la taxe sur les mutations immobilières et des frais de justice (1).

L'Etat peut également mobiliser des crédits pour encourager la conversion d'un bail en propriété (circulaires du ministre fédéral du ravitaillement, de l'agriculture et des forêts concernant l'affectation de crédits du budget fédéral à encourager la conversion de baux ruraux en propriété, en application de la loi sur l'encouragement à la colonisation en date du 15.1.1965).

#### b) Echange

Au regard de l'acquisition, l'échange de terrains agricoles ne joue qu'un rôle secondaire. En vertu du par. 515 du code civil, les prescriptions légales régissant les mutations immobilières sont d'application. Les contrats relatifs à l'échange de terrains doivent également faire l'objet d'un acte judiciaire ou notarié, en vertu du par. 313 du code civil; ils sont également soumis à l'autorisation obligatoire prescrite par la loi sur les mutations immobilières.

#### c) Donation

Dans la pratique, la donation de terres agricoles n'est guère courante. Elle est régie par les dispositions des par. 516-534 du code civil une promesse de donation doit, pour sortir ses effets, faire l'objet d'un acte judiciaire ou notarié (par. 518). L'aliénation d'un terrain par voie de donation nécessite également l'autorisation prescrite par la loi sur les mutations immobilières.

(1) On trouvera dans Koch-Krosigk : "Bestimmungen zur Verbesserung der Agrarstruktur", 2e édition 1964 et svt. les prescriptions du droit agraire régissant cette matière; cf. également Bohte : "Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Gesetzgebung", ch. 8, "weitere Massnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur", pp. 131-143.

Le contrat de remise d'un domaine agricole (Hofübergabevertrag)(1) ne constitue pas une donation, mais un type de contrat de caractère particulier, on vertu duquel l'exploitant cède son exploitation de son vivant à un de ses futurs héritiers, moyennant la constitution d'une rente viagère au profit de l'ascendant et la réservation des droits à l'indemnisation des frères et soeurs du bénéficiaire.

d) Succession (2)

aa) Succession légale

Dans la république fédérale d'Allemagne, il y a lieu de distinguer entre les régions où, en vertu d'un droit successoral rural de caractère particulier, le domaine est transmis indivis à un héritier, et les régions où l'on procède réellement au partage de la succession et où les dispositions générales du droit civil en matière successorale sont d'application. Le droit successoral rural particulier peut être d'application facultative ou obligatoire selon les régions.

A l'heure actuelle, les lois successorales suivantes sont en vigueur dans la république fédérale d'Allemagne dans les Länder de Schleswig-Holstein, Hambourg, Basse-Saxe et Rhénanie du Nord-Westphalie : Ordonnance relative aux domaines agricoles (Höfeordnung) situés en zone britannique, en date du 24.4.1947 (VoBl.BZ p.25) dans le texte du 24.8.1964 (BGBl I, p. 693) (3).

Dans le Land de Brême : Bremisches Hofgesetz du 18.7.1899 dans le texte du 19.7.1948 (Brem. GBl.p.124).

En Rhénanie-Palatinat : Höfeordnung du 7.10.1953 (GVBl p. 101) (4).

Dans le Land de Bade-Württemberg, trois lois successorales sont actuellement en vigueur dans le district méridional du Land de Bade : Badisches Gesetz über die geschlossenen Höfgüter du 20.8.1898 dans le texte du 12.7.1949 (Bad. GVBl p. 288); dans le district méridional du Land de Wurttemberg : Württembergisches Anerbenrechtsgesetz du 14.2.1930

- (1) Sur le contrat de remise d'un domaine, cf. section II, 1, d, 3 du présent exposé.
- (2) cf. Kroeschell : Landwirtschaftsrecht, Abschn. III, Das landwirtschaftliche Erbrecht, par. 8-14 (Rz.178-444), Bohte : Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Gesetzgebung, Kap. 10. Vererbung ländlichen Grundeigentums. S.156-161, 2. Aufl. 1965.
- (3) Sur la Höfeordnung pour la zone britannique, voir les commentaires de Lange-Wulff : Höfeordnung, 6. Aufl., München, Berlin 1965, Wöhrmann : Das Landwirtschaftsrecht mit ausführlicher Erläuterung der Höfeordnung, 2ème édition, Bleckede 1966.
- (4) Sur la Höfeordnung du Land de Rhénanie-Palatinat, voir commentaire de Hartmann : Landesgesetz über die Einführung einer Höfeordnung in Rheinland-Pfalz, Mainz-Gonsenheim 1954.

dans le texte du 8.12.1950 (Reg. Bl. Württemberg-Hohenzollern p. 279).  
 Dans districts septentrionaux des Länder de Bade et de Württemberg :  
 Württembergisches Anerbengesetz du 14.2.1930 dans le texte du 30.7.  
 1948 (Reg. Bl. Württemberg-Baden p. 1965).

En l'absence d'un droit successoral rural particulier, ou lorsque l'application du droit successoral rural particulier est facultative, et que le propriétaire n'a pas assujéti le domaine à ce régime, les règles générales du droit civil sont d'application en matière successorale (par. 1922 du code civil).

Les territoires où la Höfe<sup>0</sup> est d'application, c'est-à-dire les Länder situés dans l'ancienne zone britannique intégrale des domaines est obligatoirement d'application. Ce régime concerne 155.071 domaines. En vertu de la loi, rentrent dans le champ d'application de cette ordonnance particulière relative au droit successoral rural toutes les exploitations d'une valeur cadastrale supérieure à 10.000 DM. Sur demande du propriétaire, les domaines agricoles d'une valeur cadastrale inférieure à 10.000 DM peuvent être régis par la Höfeordnung.

Une autre région où le droit de transmission intégrale des domaines est obligatoirement d'application est la Forêt-Noire badoise; la Hofgütergesetz (loi sur les propriétés rurales) en vigueur intéresse 4.533 domaines qui, en vertu d'une ancienne coutume, sont transmis indivis aux héritiers. Le droit de transmission intégrale d'un domaine agricole est également d'application obligatoire à l'égard des anciens domaines agricoles héréditaires (Erbhöfe) situés dans le Württemberg méridional. Dans ce district, d'autres domaines agricoles peuvent être régis par le même droit, sur la demande du propriétaire. Dans le district méridional du Land de Bade et dans le district méridional du Württemberg, il est possible de mettre fin au statut juridique particulier des domaines agricoles quant au droit successoral rural particulier (Hofeigenschaft).

Le droit de transmission intégrale des domaines est d'application facultative dans les Länder de Brême, de Rhénanie-Palatinat, et dans les districts septentrionaux des Länder de Bade et de Württemberg.

Le tableau ci-après montre que l'importance du droit de transmission intégral est très diversifiée dans les Länder

Champ d'application du droit	Nombre de domaines soumis au droit de transmission intégrale
ancienne zone britannique	155.071
Rhin-Palatinat	6.104
Bade (District méridional)	4.533
Brême	168
Württemberg (district méridional)	113
Württemberg et Bade (districts septentrionaux)	4

Les lois relatives à la transmission intégrale des domaines sont caractérisées par le fait qu'elles désignent par avance et dans un ordre successoral immuable la personne à laquelle domaine sera dévolu.

En vertu de la HÖfeordnung en vigueur en Allemagne du Nord (§ 6 al. 5) la compétence de l'héritier en matière de faire-valoir constitue une condition préalable à l'entrée en possession du domaine. Le contenu de cette notion a été développé dans les moindres détails par la jurisprudence, qui a défini dans chaque cas en particulier les capacités d'ordre technique et financier requises en fonction des exigences spécifiques de l'exploitation. Le manque de maturité imputable au jeune âge n'exclut pas, à lui seul, la capacité de faire-valoir.

Dans le même ordre d'idées, le § 11 de la Höfegesetz du Land de Brême exige que l'héritier du domaine exerce une profession agricole et exploite personnellement son bien. En vertu du § 8 al. 4 p.1 de l'ARG (Württemberg), les héritiers ayant reçu une formation professionnelle dans l'agriculture et qui y exercent encore leur activité, sont appelés à la succession du domaine indivis avant tous les autres.

Les lois sur la transmission intégrale des domaines peuvent distinguer jusqu'à 4 catégories d'héritiers appelés à la succession les uns après les autres. Rentrant partout dans la première catégorie les enfants du de cujus et leurs descendants. Le conjoint du de cujus relève de la 2e catégorie, sous réserve qu'il ne reçoive le domaine qu'au titre héritier grevé de restitution, aussi longtemps que des parents et alliés des catégories suivantes sont encore en vie. Le droit sur la transmission intégrale des domaines institue ainsi l'héritage grevé de restitution légale ab intestat, qui n'existe pas en droit civil (1).

Rentrent dans la 3ème catégorie les père et mère du de cujus et dans la 4ème catégorie les frères et soeurs du de cujus et leurs descendants. Les père et mère du de cujus ne sont toutefois appelés à la succession que si le domaine provient d'eux-mêmes ou de leur famille.

A l'intérieur des 1ère et 4ème catégories appelées à la succession, des règles précises président à la désignation de l'héritier du domaine. En vertu d'une règle autrefois d'application générale, les fils passaient avant les filles. Depuis que la Cour constitutionnelle fédérale a déclaré ces dispositions anti-constitutionnelles (2) pour violation du principe de l'égalité des sexes, affirmé par l'art. 3 de la Constitution, le législateur a, presque partout, tiré les conséquences de cet arrêt et aboli le droit de préférence des héritiers mâles (3).

(1) cf. Günther : "Les relations juridiques entre le fermier et son fils occupé dans l'exploitation", Cologne, Berlin, Bonn, Munich 1966 - Série des publications de l'Institut de Droit Agricole de l'Université de Göttingen; Volume n° 3.

(2) Arrêt de la Cour const. féd. du 20.3.1953 reproduit dans RdL 1963, p. 94

(3) La HÖfeordnung en vigueur dans le Nord de l'Allemagne a été modifiée par la loi du 24.8.1964 (BGBl I p.693); les lois sur la transmission intégrale des domaines en vigueur dans le Land de Baden-Württemberg ont été modifiées par la loi du 7.12.1965 (Bad.-Württ. GBl.p.301).



La révision de la Höfeordnung en vigueur en Rhénanie-Palatinat est imminente.

Le principe qui préside désormais à la désignation de l'héritier, soit en vertu de la loi, soit en vertu d'usages anciens, est le droit d'aînesse ou le droit du benjamin, en vertu duquel l'ainé(e) ou le (la) benjamin de la famille est appelé(e) à la succession.

On peut toutefois se demander si l'abolition du droit de préférence des héritiers mâles n'a pas totalement vidé de son contenu le droit de transmission intégrale des domaines et, partant, s'il n'y a pas lieu de le convertir en droit d'attribution préférentielle à un des héritiers (Zuweisungsrecht). Le droit de transmission intégrale des domaines suppose une conception patriarcale de la famille qui a presque entièrement disparu de nos jours (1). En vertu de ce droit, divers principes présidaient au choix de l'héritier parmi les garçons et les filles. En appliquant d'une manière générale à l'égard de tous les enfants, soit le droit d'aînesse, soit le droit du benjamin, on prend le contre-pied d'un usage ancien.

Les lois sur la transmission intégrale des domaines avantagent l'héritier principal à un triple point de vue :

1. il accède seul à la succession, en vertu d'un ordre successoral particulier
2. par rapport aux autres héritiers, il bénéficie en vertu du droit civil d'un préciput légal se traduisant par la diminution des droits au dédommagement des cohéritiers. En vertu du par. 12 de la HöfeO en vigueur dans la zone britannique, le préciput équivaut à 3/10e de la valeur du domaine après apurement de toutes les dettes; à Brême et dans le Württemberg, il équivaut au quart et dans le Land de Bade au cinquième de cette valeur.

En vertu du par. 21, alinéa 5 de la HöfeO en vigueur en Rhénanie-Palatinat le tribunal de première instance compétant en matière agricole peut rabattre les prétentions des cohéritiers lorsqu'elles constituent une menace pour la sauvegarde du domaine.

3. Le dédommagement des héritiers non privilégiés est calculé sur la valeur productive du bien. La HöfeO en vigueur dans le Nord de l'Allemagne fixe cette valeur au niveau le plus bas ou en adoptant comme base de calcul la valeur cadastrale du bien, obtenue en multipliant par 18 le rapport annuel net (2). Dans certains cas, la valeur vénale, plus élevée, peut être

(1) cf. Planck : "Der bäuerliche Familienbetrieb zwischen Patriarchat und Partnerschaft, Stuttgart 1964.

(2) La valeur cadastrale des biens a été fixée en 1935, l'art. 4, al. 2 de la loi du 13.8.1965 portant modification de la loi d'estimation (BGBI I p. 851) stipule que, jusqu'à nouvel ordre, l'application de la HöfeO pour la zone britannique sera basée sur la valeur cadastrale, déclarée conformément aux prescriptions de la BewG du 16.10.1934, en vigueur jusqu'ici. La réévaluation prévue par la BewG, dans le texte amendé en date du 10.12.1965, est provisoirement ajournée.

adoptée comme base de calcul en majorant la valeur productive. En vertu de certaines lois sur la transmission intégrale des domaines, le juge peut différer l'exercice du droit à l'indemnisation des cohéritiers. En vue d'indemniser les héritiers non privilégiés, l'héritier principal peut obtenir des crédits, dits de consolidation du domaine et bénéficier de bonifications d'intérêt (cf. directives sur le dépôt du patrimoine d'affectation auprès de la Landwirtschaftlichen Rentenbank, en date du 30.5.1953, et les directions relatives aux bonifications d'intérêts (Plan vert) en date du 8.4.1965).

Lorsqu'un domaine n'est pas soumis au droit de transmission intégrale, il est dévolu aux héritiers conformément aux règles générales du droit civil. Actuellement, les par. 13 et suivants de la GrdstVG ont introduit dans cette matière une procédure de dévolution dérogatoire au droit sur la transmission intégrale des domaines, par ce qu'elle ne prévoit pas un ordre successoral immuable (1).

En vertu du par. 13 de la loi, si les cohéritiers d'une communauté héréditaire ab intestat ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le partage de la masse héréditaire, le tribunal compétent en matière agricole peut attribuer à l'un des cohéritiers le domaine appartenant à la pluralité de cohéritiers. Le bénéficiaire de cette décision doit être disposé à accepter le domaine et posséder la qualification requise pour l'exploiter méthodiquement. Le par. 15 de la loi distingue deux catégories de cohéritiers, soit d'une part, les descendants et le conjoint du de cuius et, d'autre part, les autres héritiers. Le domaine ne peut être dévolu à un autre héritier que si celui-ci l'a habité et exploité, seul ou en collaboration.

En vertu du par. 15, alinéa 1, p. 1 de la loi (GrdstVG), le tribunal doit désigner parmi les divers héritiers appelés à entrer en possession du domaine en exécution d'une décision judiciaire, celui auquel le domaine était destiné par la volonté express ou présumée du défunt. Ce critère de sélection s'avère toutefois de plus aléatoires (2). Le par. 16 de la loi accorde aux héritiers écartés le droit de revendiquer une indemnité, payable en espèces, correspondant à la valeur de leur part héréditaire du bien dévolu. La loi fixe le droit à l'indemnisation au moyen de plusieurs règles correspondant aux règles relatives à la fixation du droit à l'indemnisation des héritiers écartés sous le régime de la transmission intégrale des domaines. Le droit

(1) A cet égard, cf. les commentaires de la loi sur les mutations immobilières, sub. II-1.

(2) cf. également le par. 17, alinéa 3 de la HöfeO en vigueur en Rhénanie-Palatinat qui, en matière de désignation de l'héritier du domaine intégral, institue un préciput en faveur de l'héritier auquel le défunt avait manifestement envisagé de remettre le domaine. Cette présomption se déduit de l'importance et de la nature des activités exercées par l'intéressé à l'intérieur du domaine.

à l'indemnisation est calculé sur la valeur de rapport de l'exploitation (par. 16, alinéa 3, GrdstVG). Dans certains cas, le tribunal peut différer le paiement de l'indemnisation.

L'Ordonnance du Land de Hesse sur l'aménagement des biens ruraux, en date du 1.12.1947 (HessGVB1 1948 p. 12), prévoit également une espèce de droit d'attribution préférentielle à un des héritiers auquel sont soumis 132 domaines.

bb) Succession testamentaire

A côté de l'ordre légal de succession, on rencontre la succession testamentaire, qui, en vertu de l'art. 64, alinéa 2 de la EGBGB, ne peut être exclue du domaine des lois sur la transmission intégrale des domaines agricoles.

En droit allemand, l'institution d'héritiers a lieu, soit par un testament, toujours révocable, (par. 1937, 2064 et svts. du code civil), soit par un contrat successoral qui institue l'héritier d'une manière irrévocable pour le testateur.

Outre ces prescriptions formelles en matière de disposition testamentaire, la jurisprudence (1) a admis, non sans susciter de véhémentes critiques de la part de la doctrine, l'institution d'héritier d'un domaine en l'absence de toute forme, en faveur du fils qui a collaboré de longues années à l'exploitation du domaine paternel.

Dans les régions de droit de transmission intégrale des domaines, la liberté du testateur peut être limitée dans trois cas :

1. En vertu du par. 16 de la HöfeO pour la zone britannique, le testateur ne peut, par disposition testamentaire, méconnaître l'ordre successoral prévu par le droit sur les domaines agricoles, c'est-à-dire la transmission du bien indivis à un héritier
2. Ne peut être institué héritier du domaine celui qui est incapable de l'exploiter d'une manière rentable (par. 6, al. 5 HöfeO pour la zone britannique; par. 17, alinéa 2 HöfeO du Rhin-Palatinat).
3. En vertu du par. 7, alinéa 2 de HöfeO pour la zone britannique, le testateur qui désire instituer l'héritier du domaine en dehors de sa descendance doit y être autorisé par le tribunal.

---

(1) Arrêt de la Cour de cassation du 5.2.1957 - BGHZ 23, 249 et suivants, repris dans RdL 1957, p. 96.

Il n'existe pas de dispositions législatives particulières sur le "salaire différé". Alors qu'auparavant, la pratique juridique considérait généralement que les enfants collaborant à l'exploitation du domaine paternel remplissaient un devoir relevant du droit de la famille, en vertu du § 1617 du code civil elle tend actuellement à considérer que cette collaboration découle de la conclusion tacite d'un contrat de travail ou de société (1).

L'enfant qui renonce à une situation plus rémunératrice pour travailler dans le domaine paternel, dans l'espoir de le reprendre ultérieurement, et dont les expériences sont déçues peut, en vertu du § 812 du code civil, invoquer l'enrichissement sans cause pour appuyer sa requête en indemnisation, hors les cas de transmission du domaine et d'institution d'héritier en l'absence de formalités.

e) Contrat de remise d'un domaine agricole (2)

La remise d'un domaine agricole du vivant d'un agriculteur âgé, moyennant passation d'un contrat stipulant l'indemnisation des frères et sœurs du bénéficiaire et l'institution d'une rente viagère en faveur du cédant et de son épouse, est très répandue en Allemagne. Dans les territoires soumis au régime du droit de transmission intégrale, on enregistre dans quelque 62 % - 65 % des cas la remise totale du domaine du vivant du cédant. Le caractère juridique de ce contrat est controversé.

En règle générale, il doit faire l'objet d'un acte juridique ou notarié, en vertu du § 313 du code civil. Dans certains cas exceptionnels, la jurisprudence a cependant validé le contrat de gré à gré pour la remise d'un domaine (3).

La remise d'un domaine doit faire l'objet d'une autorisation, conformément aux prescriptions du § 2 GrdstVG; cette autorisation doit cependant toujours être accordée en cas de remise aux descendants (§ 8, al. 2 GrdstVG). En vertu du § 17 al. 3 de la HöfeO pour la zone britannique, cette autorisation doit être délivrée, non pas par les instances compétentes en matière d'autorisation, mais bien par le tribunal compétent en matière agricole.

- 
- (1) Prochainement sortira de presse un ouvrage de Günther traitant de cette question : *Das Rechtsverhältnis zwischen Bauer und mitarbeitendem Sohn* - Cahiers de l'Institut de droit agraire de l'Université de Göttingen, 3e vol.
- (2) cf. Meyer : *Der Übergabevertrag*, Cologne 1935
- (3) cf. BGHZ 12, 286 et suivants

En Allemagne méridionale, la remise partielle d'un domaine est fréquente : elle consiste à ne céder qu'un nombre restreint de parcelles au futur propriétaire de l'exploitation ou à remettre le domaine moyennant l'institution d'une copropriété de quotes-parts attribuées à diverses personnes. Dans les régions où le partage de l'exploitation entre tous les héritiers est la règle, dans la plupart des cas, un des enfants reçoit une part plus importante que les autres, à charge pour lui de pourvoir à la subsistance des parents. Mais, en règle générale, les terres sont partagées à parts égales entre tous les héritiers.

La loi sur la pension de vieillesse des agriculteurs encourage la remise des domaines en subordonnant le paiement de la pension de vieillesse à la remise du domaine. En vertu du par. 2 de la loi, dans le texte du 13.8.1965, l'exploitant agricole a droit à la pension de vieillesse à l'âge de 65 ans, s'il a cotisé pendant 180 mois civils au moins à la Caisse agricole des pensions de vieillesse et s'il a cédé son exploitation après l'âge de 50 ans accomplis. Une pension prématurée est accordée au cultivateur incapable d'exercer son activité, s'il a cotisé 60 mois civils au moins et cédé son exploitation.

En vertu du par. 2, al. 3 de la loi (GAL) est considérée comme cession, la remise d'une exploitation agricole ou toute autre perte de la qualité d'exploitant. Le contrat de remise d'un domaine suffit ainsi pour justifier l'octroi d'une pension de vieillesse. La GAL a contribué à atténuer les problèmes sociaux et humains découlant pour l'héritier de la remise tardive de l'exploitation. Depuis l'entrée en vigueur de la GAL, en 1957, le nombre de remises anticipées effectuées du vivant de l'exploitant âgé s'est sensiblement accru. La remise tardive peut être préparée par la passation entre le père et le fils d'un bail à ferme, d'un contrat de cession de gestion de l'exploitation en réservant certains pouvoirs au cultivateur âgé (Wirtschaftsüberlassungsvertrag) ou d'un contrat de gestion du domaine. La passation de contrats de société entre père et fils, en vue de préparer la remise ultérieure du domaine, est également plus fréquente (1).

---

(1) cf. Kroeschell : Rechtsprobleme der bäuerlichen Hofübergabe in : Göttinger Festschrift für das Oberlandesgericht Celle S.99-116; Göttingen 1961; Neumann : Gesellschaftsverträge zwischen dem Bauern und seinem Sohn = Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen, Bd. 2, Köln, Berlin, Bonn, München 1965.

Lorsqu'il n'y a pas aliénation de propriété mais uniquement création d'un droit d'usage (bail à ferme ou usufruit), l'octroi d'une pension de vieillesse en application de la GAL est subordonné à la condition que la cession ait lieu pour une période de 9 années au moins, le cédant ayant 65 ans accomplis, et que la cession fasse l'objet d'une convention écrite, sans préjudice des autres prescriptions formelles prévues par la législation. La passation d'un contrat de société avec le futur héritier du domaine n'est pas considérée comme une aliénation aux termes de la GAL.

Dans la plupart des cas, les indemnités accordées aux frères et soeurs au titre de dédommagement sont supérieures à celles prévues par la législation. Pour satisfaire à ses obligations, l'héritier du domaine bénéficie de crédits à la consolidation du bien (directives du 8.4.1965 sur la bonification des taux d'intérêt; directives du 30.5.1953 sur l'utilisation du patrimoine d'affectation géré par la Landwirtschaftliche Rentenbank).

La construction de logements pour les cultivateurs âgés et leur conjoint peut bénéficier de subventions, en vertu des directives fédérales du 4.9.1963, s'il s'agit d'un lotissement de colonisation intérieure aux termes des dispositions législatives régissant la colonisation intérieure.

## 2. Droits d'usage

### a) Bail à ferme (1)

Les structures agricoles de la république fédérale d'Allemagne sont encore profondément marquées par la propriété paysanne. En règle générale, les terres cultivables sont exploitées par le propriétaire.

Ces dernières années, cependant, le bail à ferme prend de plus en plus d'extension. A côté du bail d'entreprise, on rencontre l'affermage complémentaire de parcelles arables, qui, en raison des prix surfaits des terrains, joue un rôle important dans l'accroissement de la superficie des exploitations non rentables.

(1) Kroeschell : Landwirtschaftsrecht, Abschnitt IV : Das landwirtschaftliche Pachtrecht § 15 und § 16°; Bohte : Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Gesetzgebung, Kap. 9, 2 Landpacht S.153-155; Kommentare zum Landpachtgesetz von Friese-Kobler : Landpachtgesetz, Berlin 1952; Fischer-Wöhrmann : Das Landpachtgesetz 2.Aufl. Hamburg 1954; Lange-Wulff : Landpachtgesetz, 2. Aufl. München 1955. (°)Rz. 445-494.

Actuellement, 14,7 % des terres exploitées dans l'agriculture et la sylviculture sont baillées à ferme (contre 12 % en 1949). En ce qui concerne les seules terres cultivées dans l'agriculture, cette proportion est de 23,3 %, contre 19,7 % en 1949. En 1960, 45,3 % de l'ensemble des exploitations de plus de 0,5 ha situées sur le territoire du Bund cultivaient uniquement les terres appartenant en propre à l'exploitant et 49,4 % cultivant en même temps des terres en propriété et des terres affermées. Parmi les terres affermées, quelque 65 % le sont au titre d'affermage complémentaire (Zupacht) et 35 % au titre d'affermage d'entreprise (Betriebspacht) (1).

L'importance quantitative des terres affermées est très différenciée selon les diverses catégories d'entreprises, classées dans l'ordre d'étendue. L'influence des baux se traduit par l'accroissement du nombre d'indépendants dans l'agriculture, ainsi que dans la répartition de l'apport des capitaux (terres et cheptel).

Les fondements juridiques du bail à ferme découlent des dispositions des par. 581 et suivants du code civil, ainsi que de la loi sur les baux à ferme agricoles du 5.6.1952 (BGB1 p.343). Dans la pratique, outre les dispositions législatives, les conditions générales d'affermage stipulées par les administrations gérant le domaine de l'Etat, ainsi que les contrats-type de bail à ferme, étant la création des syndicats d'exploitants agricoles et des Chambres d'agriculture, jouent un rôle important.

En principe, la passation d'un contrat de bail à ferme n'est soumise à aucune prescription de caractère formel. Un écrit est indispensable lorsque la durée du bail est supérieure à un an. L'absence d'écrit n'entraîne pas toutefois la nullité du contrat; elle implique seulement que le contrat est réputé conclu pour une durée indéterminée (par. 581/566 du code civil).

Les parties conviennent en toute liberté de la durée des relations de bailleur à preneur; selon l'usage, les contrats d'entreprise ont une durée de 12 à 30 ans; les stipulations des baux domaniaux en vue des terres de l'Etat prévoient 18 ans. La sous-location n'est autorisée qu'avec l'accord du bailleur (par. 581/549 BGB).

---

(1) cf. Lipinski : Die Bedeutung der Landpacht in der Bundesrepublik Deutschland im Spiegel der Statistik = Bül 1965, pp. 307-314.

En cas d'aliénation d'un bien baillé à ferme, l'acquéreur adhère au bail en cours. Il n'existe toutefois aucun droit légal de préemption en faveur du preneur.

Dans le bail à ferme, les réparations d'usage sont à charge du preneur (art. 582 du code civil). Une entreprise agricole peut être affermée avec ou sans le cheptel mort ou vif.

Lorsque le cheptel est inclus dans le bail, la BGB prévoit deux modalités possibles, soit la location cominée pure et simple, soit la reprise du cheptel au prix de la valeur d'estimation. Dans la pratique, il arrive également qu'il est convenu que le cheptel est vendu au preneur avec obligation de rachat à l'expiration du bail.

L'obligation majeure du preneur consiste à payer le loyer. En vertu du par. 585 du code civil, le bailleur jouit du droit de gage en vue de garantir le paiement du loyer.

L'affermage de terres agricoles est régi par la loi sur les baux ruraux du 5.6.1952. En vertu de cette loi, le contrat de bail à ferme n'est plus soumis à autorisation. Celle-ci est remplacée par un contrôle administratif qui n'affecte pas la validité du contrat. En vue de garantir l'exercice du contrôle administratif, le par. 3 de la loi sur les baux ruraux impose au bailleur l'obligation de notifier toute passation et toute modification de contrat. En vertu du par. 5 de la loi sur les baux ruraux, les instances compétentes peuvent, dans les quatre semaines, contester la validité du contrat pour les motifs suivants, correspondant aux motifs de refus de l'autorisation sous le régime de la GrdstVG : atteinte à l'exploitation méthodique du bien; disproportion flagrante entre le loyer et le revenu escomptable à long terme; division d'une exploitation ou de terres affectant leur rentabilité ou répartition malsaine de l'usage des terres.

En vertu du par. 7 de la loi sur les baux ruraux, le juge peut modifier les stipulations du bail en cas de disproportion flagrante entre les prestations des deux parties à la suite de modifications survenues dans leurs relations. Le par. 8 de la loi règle la prorogation des contrats de bail par voie de justice. La décision prononçant la prorogation du contrat doit s'inspirer des intérêts des deux parties en appréciant, notamment, si le fondement économique vital d'une partie du contrat est menacé ou si la prorogation du contrat permet d'escompter l'amélioration de l'exploitation.



Les baux à long terme ne sont pas susceptibles de prorogation. Aux termes du § 2 de la loi, est considéré comme bail à long terme tout bail de plus de 18 ans. S'agissant de l'affermage complémentaire de parcelles isolées, est déjà considéré comme bail à long terme tout bail de plus de 9 ans.

La protection réduite accordée au bail complémentaire s'avère contestable, car l'exploitant agricole hésite à investir des sommes importantes lorsque la durée du bail de complément est trop brève. Mais, d'un autre côté, une réglementation trop sévère en matière de baux à loyer n'inciterait guère le propriétaire du bien à l'affermier. On pourrait rechercher une possibilité d'équilibrer les intérêts des parties à travers les dispositions du § 7 de la loi sur les baux ruraux, en vertu desquelles le bailleur pourrait éventuellement percevoir un loyer plus élevé.

Le contrat de bail à ferme entre père et fils peut fréquemment préparer la remise ultérieure de l'exploitation.

La GAL et la BVertrG, notamment, encouragent l'affermage en accordant au bailleur les mêmes avantages qu'en cas d'aliénation (§§ 47-56 BVertrG) lorsqu'il afferme son bien à long terme à des personnes déplacées.

La prise à bail par des personnes déplacées est encouragée par les directives régissant la matière. Ils ont même la faculté de solliciter un financement complémentaire (§§ 42, 45 BVertrG; directives du 31.3.1954; relatives aux opérations de financement, en application de la BVertrG; directives du 21.11.1964 sur le financement complémentaire).

Le preneur à bail d'une exploitation agricole ne pouvait à l'origine bénéficier des mesures d'encouragement prévues par les directives fédérales relatives à la transplantation d'exploitations, à l'amélioration des bâtiments vétustes et à l'accroissement des exploitations non viables, car, en vertu de la section 4, paragraphe 2 de ces directives, la moitié au moins des terres de l'exploitation devait appartenir en propre à l'exploitant à l'époque de l'expiration du programme. Dans leur version modifiée du 8.12.1966, les directives en question accordent également le bénéfice des mesures d'encouragement aux preneurs à bail titulaires d'exploitations affermées à long terme.

b) Métayage, bail à cheptel, bail assorti de prestations en main-d'oeuvre

Le métayage, en vertu duquel le bailleur perçoit une partie du revenu en nature, ainsi que le bail à cheptel, se rencontrent rarement en Allemagne.

Dans le Nord-Ouest du pays, on rencontre encore le statut dit de louage (Heuerlingsvertrag); il s'agit d'une espèce de bail assorti de certaines prestations de main-d'oeuvre s'ajoutant au prix de la location. Les dispositions du § 1 al. B de la loi sur les baux ruraux sont applicables à ces contrats.

c) Bail emphytéotique

En Allemagne, la loi sur le Conseil de contrôle, n° 45, art. X, § 2 (AB1 KR, p.256), a aboli le bail emphytéotique en tant que droit réel particulier. De nos jours, ce bail ne peut plus être conclu - et dans des cas au demeurant très rares - qu'en vue d'un contrat avec des effets d'une obligation (par un droit réel). A cet égard, il convient de souligner qu'en vertu des § 581/567 du code civil, toute disposition contractuelle d'un contrat de bail d'une durée supérieure à 30 ans peut être résiliée après 30 ans.

En outre, on rencontrait anciennement en Allemagne le bail viager Vitalpacht (contrat de bail conclu pour la durée de la vie du preneur) et le bail transmissible jusqu'à la troisième génération (Dreileiberpacht). De nos jours, le bail à temps est pour ainsi dire le seul qui subsiste.

d) Usufruit

L'exploitation d'un domaine agricole est également possible sous forme d'usufruit régi par les §§ 1030, 1085 et suivants du code civil. Il s'agit d'un droit réel particulier dont l'exercice, en matière foncière, est subordonné à l'accord des parties et à l'inscription au registre du cadastre (§ 873 du code civil). En vertu du § 1085 du code civil, il est indispensable, pour jouir de l'usufruit d'une exploitation agricole, qu'il soit institué suivant les prescriptions régissant l'attribution de l'usufruit des divers éléments de la masse. La mise en oeuvre de dispositions usufruitières concernant un bien foncier agricole ou sylvicole est tributaire d'une autorisation officielle selon le § 2, alinéa 2, n° 3 du Grdst VG.

En vue de préparer la reprise du domaine agricole, le jeune cultivateur se voit fréquemment accorder un usufruit lorsque le cultivateur âgé désire encore surseoir à l'aliénation définitive du bien.

Il est également possible que le cultivateur âgé cède la propriété du domaine à son successeur en se réservant un usufruit. La jouissance de l'usufruit peut être rétrocédée au jeune cultivateur par un contrat de bail à ferme.

e) Droit de jouissance

Alors que l'usufruit constitue un droit réel, les parties sont entièrement libres d'instituer un droit de jouissance en vue d'un contrat avec des effets seulement d'une obligation (pas un droit réel), dont les règles peuvent, de commun accord entre les parties, être calquées sur celles de l'usufruit, mais qui est cependant dépourvu de tout caractère réel.

f) Contrat de remise de gestion (Wirtschaftsüberlassungsvertrag)

Les pratiques préparatoires à la remise définitive d'un bien ont suscité diverses formes de contrats, qui font participer le futur héritier à la gestion de l'exploitation, tout en réservant certains pouvoirs au cultivateur âgé.

Le contrat de remise de gestion constitue un stade préparatoire à l'affermage. Alors qu'en cas de bail à ferme, le preneur devient exploitant unique, le cultivateur âgé conserve encore certains pouvoirs de décision dans le cadre du contrat de remise de gestion.

g) Contrat de gérance d'un domaine agricole

Alors que le contrat de remise en gestion constitue une formule préparatoire du bail à ferme, il existe encore, sur le plan juridique, une autre solution susceptible d'aboutir au même résultat, encore qu'elle se soit développée à partir d'un bail d'un contrat de travail (louage d'ouvrage).

Les deux parties peuvent convenir que le jeune cultivateur aura le statut de gérant d'exploitation, avec participation aux bénéfices.

h) Contrat intérimaire

Lorsqu'à la mort de l'agriculteur âgé, le jeune héritier n'est pas encore à même d'exploiter personnellement le domaine, le remariage de la mère peut donner lieu à un contrat provisoire (Setzwirt- ou Interimsvertrag). Le second mari de la veuve de l'agriculteur âgé continue à exploiter le domaine à titre intérimaire. Il perçoit une rente viagère lors de la reprise de l'exploitation par l'héritier du domaine. Le rapport de droit

peut présenter certains traits qui l'assimilent au bail à ferme. Les contrats intérimaires ont joué un certain rôle dans le réintégration des agriculteurs réfugiés.

### 3. Diverses formes de travail en commun

#### a) Sociétés familiales (1)

##### aa) Collaboration des conjoints et enfants

La structure rurale en matière de travail est largement déterminée par la collaboration permanente ou temporaire de la main-d'oeuvre familiale; par rapport à cette forme de collaboration l'importance numérique de la main-d'oeuvre salariée est faible (2).

Du point de vue juridique, la collaboration des conjoints et enfants dans l'exploitation agricole peut être appréciée de diverses manières en fonction des conditions inhérentes à chaque cas particulier. La collaboration des membres de la famille peut d'abord s'effectuer dans le cadre d'une obligation juridique résultant de l'existence de la société familiale (pour les conjoints selon le § 1356, alinéa 2, BGB, pour les enfants selon le § 1617 BGB). On peut aussi se fonder sur l'hypothèse de l'existence d'un contrat de travail, ce qui est rare entre conjoints mais assez fréquent entre parents et descendants. En raison des transformations sociales, qui ont également affecté les relations familiales dans le secteur agricole, et ont conduit des formes anciennes de structure patriarcale de la famille à de nouvelles formes de relations entre partenaires (3), on constate assez souvent l'existence à l'heure actuelle de contrats de société entre l'exploitant agricole et ses enfants participant aux travaux de la ferme. Un tel contrat de société conclu entre le père et le fils sert souvent de mesure préparatoire à la cession ultérieure de l'exploitation.

Les conjoints peuvent également exploiter ensemble une entreprise agricole sur la base d'un contrat de société. Dans de nombreux cas les conjoints seront co-propriétaires de la ferme. Dans un cas, certaines parcelles cultivées par la ferme peuvent appartenir à l'autre conjoint, dans l'autre cas, la ferme peut appartenir selon certains pourcentages à l'un et à l'autre conjoint, et, enfin les conjoints peuvent être ensemble les pro-

(1) Les travaux déjà cités de Günther : "Les relations juridiques entre l'agriculteur exploitant et son fils collaborant aux travaux de la ferme" (Cologne etc. 1966) et Neumann : "Contrats de société entre l'exploitant agricole et son fils" (Cologne etc. 1965). En tant que 6ème volume de la série des publications de l'Institut de droit agricole de l'Université de Göttingen, on publiera prochainement : Upmeyer zu Belzen : "La société familiale agricole en tant que société de droit civil".

(2) Pour les données statistiques cf. partie I-2a de l'étude

(3) Cf. Planck : L'exploitation agricole familiale entre le patriarcat et le régime des partenaires, Stuttgart 1964.

priétaires de la ferme en raison de l'existence d'une communauté de biens fondée sur la conclusion d'un contrat de mariage adéquat. Les lois de succession parlent dans ce cas d'une propriété agricole appartenant aux conjoints "EHEGATTENHOF" et prévoient alors une réglementation particulière de la succession, qui tient compte des intérêts du conjoint survivant (1).

La création de propriétés agricoles appartenant aux conjoints, soit par fixation de pourcentages de propriété réciproques, soit par la justification d'un droit global de propriété dans le cadre des conventions réglant le régime de la communauté des biens entre époux, est encouragée selon le § 44 du BVertrG par l'octroi de prêts et d'aides en cas d'entrée par mariage dans une famille d'agriculteurs de réfugiés.

La conclusion d'un contrat de société entre des membres de la famille peut également présenter des avantages fiscaux étant donné que dans ce cas le bénéfice soumis à l'impôt sur les revenus est réparti entre les sociétaires. Etant donné que les sociétés familiales présentent le danger de l'existence de contrats fictifs, l'administration des finances soumet la preuve de l'existence réelle d'un contrat de société entre membres d'une famille à des conditions très sévères (2). (chapitre 126, par. 2 des directives du 25.3.1964 concernant l'impôt sur les revenus).

bb) Communauté d'héritiers

Les exploitations agricoles ne relevant pas des lois successorales, peuvent être la propriété indivisée d'une communauté d'héritiers. Une procédure d'attribution préférentielle d'un des héritiers en vertu du § 13 de la GRdstVG n'est licite que lorsque l'indivision découle d'une disposition testamentaire.

Dans la communauté d'héritiers la succession constitue une propriété indivisée appartenant aux héritiers et non la juxtaposition des parts de chacun d'eux (Bruchteilseigentum). En vertu du § 2033 al. 1 du Code civil, tout héritier peut disposer de sa part d'héritage en vertu d'un acte judiciaire ou notarié; mais la faculté de disposer d'objets distincts appartenant à la masse de la succession est exclue. Lorsqu'un héritier vend sa part à un tiers, les cohéritiers bénéficient d'un droit de préemption (§ 2034 BGB). En règle générale, tout héritier peut demander à tout moment à sortir de l'indivision (§ 2042 BGB).

(1) Cf. Chapitre II 1 d. aa de l'étude.

(2) Cf. Oswald : Conditions de participation dans l'agriculture - Journal allemand des notaires 1957, pages 532-534.

Si une sortie d'indivision n'a pas lieu, la Communauté des héritiers peut exploiter la ferme sous la forme juridique d'une société de droit civil. Dans la plupart des cas, toutefois, la ferme sera louée à bail à un co-héritier ou à un tiers.

cc) Société de prise à bail

Si l'agriculteur âgé baille son exploitation à terme à plusieurs enfants, il peut également exister entre ces enfants un régime juridique propre à la société de personnes.

b) Coopération dépassant le cadre de l'exploitation dans l'agriculture (1)

Au cours des dernières années la coopération dépassant le cadre de l'exploitation s'est étendue de plus en plus dans l'agriculture de l'Allemagne occidentale. Les problèmes que pose cette coopération font de manière croissante l'objet des discussions dans les milieux scientifiques et dans le secteur de la pratique.

Divers facteurs ont contribué à cette évolution. A cet égard citons les modifications du statut des travailleurs agricoles, qui ont abouti à une émigration importante de la main-d'oeuvre familiale vers le secteur industriel et font que le problème d'un temps de repos suffisant, des vacances et du remplacement en cas de maladie se pose de manière urgente pour l'exploitant agricole et son épouse. En outre la mécanisation croissante de l'agriculture exige des investissements qui dépassent les possibilités de l'entreprise considérée individuellement. Enfin la modification profonde des structures du marché des produits agricoles, marché qui se caractérise par une demande massive de produits à bas prix et accusant une qualité standard constante, imposant la rationalisation du travail dans l'exploitation et le remplacement de la main-d'oeuvre chère par des machines.

La coopération au niveau de plusieurs entreprises ne peut cependant être considérée comme un remède universel aux diverses difficultés existant dans l'agriculture sur le plan économique et social, mais elle peut contribuer à résoudre les problèmes résultant de l'évolution précitée.

(1) Cf. un sujet de la coopération entre plusieurs exploitations : Kroeschell : Les formes de coopération dans l'agriculture du point de vue juridique. Bonn 1965 = publications de l'association centrale des exploitations agricoles comptables et des export. agricoles. Cahier n° 56, pages 15 à 31. Kroeschell : Nouvelles communautés et sociétés dans l'agriculture et leurs formes juridiques = InFL 1966 - pages 86-89.

La coopération entre plusieurs entreprises peut être établie sous forme d'une mise en commun de certains moyens de production, tels que par exemple des machines ou de la main-d'oeuvre, ou de l'exploitation collective de certains secteurs de la production tels que l'engraissement des porcs ou des volailles et même, cette coopération peut s'exprimer par la fusion complète de certaines entreprises agricoles.

Les communautés d'exploitation de machines sont très répandues en R.F. d'Allemagne. Il s'agit là d'une part, de petites communautés ne comportant qu'un petit nombre de membres et dans lesquelles les machines restent la propriété de chacun des agriculteurs. Ces machines sont utilisées à tour de rôle dans les exploitations des membres de la communauté. En tant que forme juridique d'association, il faut dans la plupart des cas en cause choisir la société de droit civil, qui dans certains cas est établie sous forme de communauté avec des parts de copropriété. Leur nombre s'élève actuellement à environ 45.000. Les "cercles de machines" (Maschinenringe) ou "banque de machines" (Maschinenbanke) accusent en matière d'organisation une autonomie plus grande que les petites communautés d'exploitations de machines précitées. Dans ces "cercles" ou "banques" les machines appartenant aux membres sont mises en oeuvre dans les diverses exploitations par l'intermédiaire d'une centrale. A l'heure actuelle il existe environ 550 "cercles de machines". En tant que formes juridiques il existe dans ce domaine : la société, l'association et la coopérative.

A côté des communautés d'exploitation de machines il existe en R.F. d'Allemagne des communautés d'auxiliaires agricoles, qui s'occupent de l'engagement et de la mise en oeuvre de travailleurs agricoles spécialisés et sont partiellement organisés sous forme de coopératives, partiellement sous forme d'associations.

En outre il existe dans certaines parties de la Basse-Saxe des communautés d'ansilage ou d'exploitation de silos ainsi que des installations communes de prégermination et de sockage en gros de pommes de terre. Ces formes de coopération inter-entreprises conduisent à l'exploitation en commun de secteurs entiers de la production. Ces derniers temps on a eu connaissance de divers exemples d'installations collectives dans le secteur de l'engraissement des porcs et de volailles, de l'élevage de poules pondeuses et des truies de reproduction, de l'élevage en commun de bétail jeune et de l'exploitation en commun d'étables de vaches laitières, de vergers et de cultures maraîchères.

Les formes juridiques d'organisation choisies à cet effet vont de la société de droit civil et du régime de communauté avec parts de co-propriété, cas dans lequel il s'agit généralement d'une société ne présentant pas une structure typique, à la société à responsabilité limitée et à la société anonyme en passant par la société coopérative.

En tant que dernier échelon de la coopération inter-entreprises il y a lieu de mentionner la mise en commun d'exploitations complètes. On peut considérer que le premier pas dans cette direction est déjà fait lorsque deux ou plusieurs exploitations agricoles conviennent d'une répartition des tâches entre elles.

Une entière communauté d'exploitation, aboutissant à une mise en commun complète de deux exploitations n'existe pas encore jusqu'à présent mais un tel projet est en préparation en Rhénanie-Westphalie sous forme d'une société de droit civil. En revanche, un projet de mise en commun de trois exploitations à Hainstadt/Odenwald, projet encouragé par le syndicat d'amélioration des structures agricoles de Hesse (AVA) n'a pu aboutir pour des raisons d'ordre fiscal.

c) Formes juridiques de coopération inter-entreprises

aa) Sociétés de droit civil

Si l'on considère du point de vue de la forme juridique choisie les diverses formes de coopération inter-entreprises existant dans le secteur agricole, on constate que la forme la plus fréquente est celle de la société de droit civil (§§ 705 et suivants du BGB). La société de droit civil apparaît comme étant la forme juridique convenant le mieux à la réalisation d'objectifs communs, lorsqu'en raison du faible nombre de participants une forme d'organisation corporative de la communauté ne paraît pas nécessaire en vue de la réalisation de l'objectif commun. En raison de la liberté contractuelle qui existe en matière de droit privé le contrat de société peut être adapté aux besoins particuliers de chaque cas individuel.

La société de droit civil n'a pas de personnalité juridique propre. La direction des affaires communes et la représentation dans ces affaires relèvent de la compétence collective de tous les associés. Toutefois, le contrat de société peut conférer à un seul associé le droit de gestion et de représentation de la société.

Les articles 718 et suivants du code civil (BGB) stipulent que les apports des associés ainsi que tous les biens acquis en cours de gestion, deviennent la propriété commune des associés et ce sous forme d'une propriété indivise,



régime dans lequel l'associé ne peut disposer ni de sa part du patrimoine de la société, ni de sa part dans les divers objets et dans lequel, en outre, un partage est exclu (§ 719, alinéa 1, code civil).

Par dérogation aux dispositions législatives qui prévoient pour la société le régime de l'indivision, on peut par des conventions contractuelles également créer un patrimoine de la société sous forme d'une communauté à base des parts de co-propriété (§ 741 et suivants du code civil), régime dans lequel chaque co-proprétaire peut disposer de sa part (§ 747 code civil). La constitution d'un patrimoine sous forme d'une communauté avec parts de co-propriété est partiellement justifiée par des raisons d'ordre fiscal. En règle générale, cette forme de société que l'on rencontre, par exemple, dans l'utilisation en commun de machines ou dans la création d'installations communes de production de transformation, est fondée sur l'existence d'un objectif commun, de sorte que du point de vue juridique il s'agit là d'une société sans caractéristiques typiques.

En République fédérale il n'existe pas de forme particulière de société dans l'agriculture comme cela est le cas en France en vertu de la loi du 8.8.1962.

Les sociétés de personnes régies par le code de commerce (société en nom collectif et société en commandite) sont interdites aux agriculteurs en vertu du § 3 du code de commerce).

bb) Association

Les formes juridiques d'association possédant la capacité juridique ou ne possédant pas cette capacité existent toutes deux dans le secteur des "cercles de machines", "communautés d'auxiliaires agricoles" et des installations communes de culture fruitière. L'association se distingue de la société par son statut organique, qui en raison de l'éventualité d'un remplacement fréquent des membres est fondé sur des décisions majoritaires de l'assemblée des membres et sur les pouvoirs de direction du comité de direction élu.

L'association enregistrée obtient la personnalité juridique par son inscription au registre des associations (§ 21 et suivants du code civil). Cette forme juridique n'est à prendre en considération que pour des associations "idéales", c'est-à-dire des associations n'ayant pas des activités visant un rendement économique. Les associations à but lucratif ne peuvent obtenir la personnalité juridique que par l'octroi d'une concession officielle. Etant donné que cette procédure est trop compliquée les

associations choisissent en cas de but lucratif la forme juridique de l'association sans capacité juridique (§ 54 du code civil), qui est dépourvue de personnalité juridique propre et qui prend donc une position intermédiaire entre la société et l'association dotée d'une capacité juridique.

oc) Coopératives

Une forme juridique qui intéresse particulièrement l'agriculture est la coopérative d'achat et de gestion dont le statut juridique est régi par la loi du 1.5.1889 (RGB 1, page 55) sur les coopératives.(1) La société coopérative inscrite au registre des coopératives peut être constituée sous forme d'une coopérative à responsabilité limitée ou d'une coopérative à responsabilité illimitée. La constitution d'une société coopérative exige un statut par écrit (§ 5, GenG), qui doit renfermer un minimum d'éléments précis ainsi que l'inscription au registre des sociétés coopératives du tribunal (§ 10, al. 1 du GenG). La coopérative n'est pas taxable à l'impôt sur les sociétés comme le sont les sociétés de capitaux; sa constitution ne doit pas faire l'objet d'un acte judiciaire ou notarié. Les coopératives agricoles d'utilisation et d'exploitation agricole bénéficient sous certaines conditions d'exonérations fiscales. (§ 23 KStG/ § 31 et suiv. KStDV; §. 9. VStDV. § 3, al. 1,8 Gew. StG; cf. également § 4, al. 21 UStG).

La coopérative est caractérisée par le fait que bien qu'elle exerce une activité économique propre, cette activité ne vise pas à obtenir pour elle-même un bénéfice, comme cela est le cas des sociétés de capitaux, mais vise seulement à promouvoir l'essor des entreprises appartenant à ses membres. Cela délimite les capacités de cette forme de coopérative, qui ne peut être prise en considération pour des activités autonomes semblables à celles d'une entreprise.

dd) Sociétés de capitaux (société anonyme - société de personnes à responsabilité limitée (GmbH).

Les formes juridiques régissant la société anonyme (2) ou la société de personnes à responsabilité limitée (3) sont dans quelques cas choisies dans le cadre de la mise en commun de production animales ou végétales.

(1) cf. les commentaires de Lang-Weidmüller : Genossenschaftsgesetz 28. Aufl., Berlin 1965; Meyer-Meulenbergh : Genossenschaftsgesetz 10. Aufl.; München Berlin 1965.

(2) Base juridique : Aktiengesetz i.d.F. vom 6.9.1965 (BGBl I S. 1089)

(3) Base juridique : Gesetz, betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung vom 20.4.1892 (RGBl S. 477).

Ces formes juridiques d'organisation conviennent notamment pour les entreprises industrielles de transformation (entreprises travaillant sans cultures) ou pour des installations collectives de plusieurs agriculteurs dans la mesure où l'exploitation collective en cause veut se présenter comme une entreprise autonome sur le marché. La "Nebenleistungs-AG" (société anonyme de prestations auxiliaires) présente un intérêt particulier pour l'agriculture; ses statuts peuvent imposer aux actionnaires l'obligation de fournir à côté de leurs apports des prestations ne consistant pas en argent et qui viennent s'ajouter au capital social (§ 55 AktG). Cette forme d'organisation juridique a déjà été utilisée au cours du dernier siècle en Allemagne pour des sucreries constituées en sociétés anonymes; récemment elle a été adoptée pour une étable collective de vaches laitières dans le Bassin de la Ruhr.

Du point de vue social le choix de la forme juridique d'une société de capitaux comporte certaines charges supplémentaires :

- 1) La passation et toute modification ultérieure du contrat de société doivent faire l'objet d'un acte judiciaire ou notarié qui entraîne des frais supplémentaires;
- 2) Les sociétés de capitaux sont soumises à l'impôt spécial sur les sociétés en application de la loi portant création d'un impôt sur la circulation des capitaux;
- 3) Les bénéficiaires d'une société de capitaux sont passibles d'une double imposition. En vertu du § 43, al. 1, l. Est.G. ils sont taxables une première fois à l'impôt sur les bénéfices des sociétés et une seconde fois à l'impôt sur les revenus après répartition entre les actionnaires.

d) Communautés agricoles de droit ancien (1)

En Allemagne la plupart des anciennes terres communes ont été distribuées lors de la réforme agraire du 19ème siècle. Cependant en maints endroits subsistent encore des communautés agricoles de droit ancien jadis non-clôturées, consistant surtout en pâturages et en bois et appelées "Allmende" (bien collectifs et communaux). Ces droits anciens peuvent exister encore en tant que droits de propriété ou d'usage. Dans le Nord de l'Allemagne les "communautés d'intéressés" (2) (Interessenschaften) issues du partage des terres au siècle dernier, constituent une troisième catégorie de communautés agricoles. Les coopératives d'exploitations forestières ayant conservé leur ancien statut juridique (Hauberg-, Wald- Forst- und Laubgenossenschaften),

(1) cf. Bohte : Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Gesetzgebung, Kap.13, Agrargemeinschaften S. 190-201

(2) Panwitz : Das Recht der Interessenschaften = Schriften der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation (GFK) e.V., Heft 10, Berlin, Bonn 1958.

ainsi que les communautés analogues (Realgemeinden) bénéficiant d'exonérations fiscales (§ 18, al. 1,12 LAG; § 3, al. 2 et 3 KStG; § 3, al. 1,5 VStG; § 3, al. 1,5 GewStG), visent à promouvoir l'exploitation collective de terres boisées. Ces derniers temps la législation favorise à nouveau la création d'associations d'exploitations forestières (Loi du 3.1.1950) (GSNW S.782) sur la protection des forêts (Rhénanie du Nord-Westphalie). La loi bavaroise sur les alpages, du 28.4.1932 (GVBl, p. 237) prévoit également la création de coopératives d'exploitation des alpages (§ 5 et suivants).

#### 4. Préalables d'ordre technique

##### a) Justification de connaissance techniques

Il n'est pas indispensable d'avoir reçu une préparation spéciale, soit obtenu un diplôme, soit acquis une certaine expérience pratique, pour exercer la profession d'agriculteur. Seuls, les jeunes qui travaillent dans l'agriculture sont astreints à fréquenter une école professionnelle d'agriculture.

Par contre, la fréquentation d'instituts agronomiques, d'écoles supérieures du génie rural, des universités et des écoles et cours spéciaux est facultative. Aussi les Instituts de conseil et d'information agricoles jouent à cet égard un rôle important (1).

Il n'est pas non plus indispensable d'avoir reçu une préparation par la pratique. Certes, les Chambres d'agriculture ont adopté un certain nombre de dispositions concernant la durée de l'apprentissage, les fermes-écoles, etc... mais ces possibilités sont rarement utilisées. Cependant, il peut être requis de posséder un certain degré d'expérience pratique dans l'agriculture pour bénéficier des mesures d'encouragement décidées par les pouvoirs publics :

- 1) ces facteurs peuvent entrer en ligne de compte à l'occasion de la sélection de colons;
- 2) En vertu du § 6, paragraphe 3 de la loi portant intégration de l'agriculture dans le Land de Baden-Württemberg, l'octroi d'aides financières à une exploitation doit dépendre, après une période de transition, de la formation et du perfectionnement de l'exploitant en matière de technique et d'exploitation agricoles.
- 3) les directives du Land de Rhénanie-Palatinat relatives aux bonifications d'intérêts, subordonnent l'octroi d'un second prêt à la condition que le requérant ait suivi un apprentissage agricole et subi avec succès l'examen d'agronome ou d'aide-agronome ou qu'il puisse prouver qu'il a fréquenté avec succès une école professionnelle agricole (chiffre 3 des directives).

(1) Abel : Agrarpolitik, 2. Aufl., § 4 Erziehung, Bildung und Beratung, S.65-75.

- 4) la section 16, paragraphe 2 b des directives fédérales du 8.12.1966 relatives aux mesures d'encouragement pour le transfert d'exploitations, l'amélioration des bâtiments vétustes et l'accroissement des exploitations non viables admettent la possibilité de subordonner l'octroi de crédits d'encouragement à la condition que l'exploitant ou son héritier ait reçu une formation technique supplémentaire.

Les jeunes peuvent bénéficier d'aides au titre du plan vert, pour encourager chez eux l'expérience pratique (apprentissage) de la profession ou la fréquentation d'écoles ou de cours professionnels.

b) Justification d'un équipement minimum

Cette condition peut jouer un rôle important dans les cas suivants :

- 1) le financement de la colonisation intérieure prévoit que le colon doit être à même de fournir certaines prestations individuelles. En vertu des directives prises en application de la SFG, concernant l'octroi par les pouvoirs publics de prêts et de subventions en faveur de la colonisation agricole et en vertu des directives prises en application de la loi sur les personnes déplacées, la procédure fixe certains plafonds pour les prêts à accorder. En outre, le candidat colon est tenu à un apport de capitaux propres.
- 2) En règle générale, les mesures d'encouragement sont subordonnées à condition que l'exploitation soit au moins à même de pourvoir à la subsistance de l'exploitant et de sa famille (cf. Chiffre 1, par. 3 des directives du 30.5.1953 sur l'utilisation du patrimoine d'affectation géré par la Landwirtschaftliche Rentenbank).

III. Financement

1. Prêts (1)

Le financement de l'achat d'une exploitation agricole ou de terres dépend pour une large part de la possibilité de se procurer des capitaux. Ceci vaut également pour la gestion d'une exploitation agricole. L'exode des ouvriers agricoles et les progrès techniques enregistrés ces dernières années ont contraint l'agriculteur à remplacer la main-d'oeuvre et la traction animale par des machines et à transformer les bâtiments existants et à en construire de nouveaux. Ces mesures ont exigé des investissements importants, dont une partie seulement a pu être financée par les exploitations, alors que pour le reste elles ont dû faire appel au capital prêté par des tiers, représentant des sommes considérables. Quelques chiffres feront mieux ressortir l'ampleur de cette évolution.

(1) De "Agrarkredit" cf. Kroeschell : Landwirtschaftsrecht, Abschnitt V : Das Rechts des landwirtschaftlichen Kredits, § 17 et § 18 Rz. 495-544; Abel : Agrarpolitik 2. Aufl. 1958, S.274-305; Meinhold : Agrarkredit, Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. 1, S.59-66.

Au cours de la campagne 1962/63, le volume global du capital emprunté à des tiers par le secteur agricole représente 15,1 milliards de DM. Depuis lors, cette somme a encore augmenté. Avant la seconde guerre mondiale le capital dû aux tiers représentait 6,2 milliards de DM pour la campagne 1938/39, il était de 2,8 milliards de DM en 1948/49. Le montant des intérêts annuels est passé de 273 millions de DM en 1938/39 à 811 millions de DM en 1962/63, avec un minimum de 160 millions de DM en 1948/49.

Le taux moyen est passé de 4,4 % avant la guerre à 5,7 % en 1948/49. Dans les années cinquante, sous la poussée de nombreuses demandes de prêts à court terme, il a atteint 6,3 % pour redescendre à 5,4 % en 1962/63 (1).

Au 30 juin 1965, la charge grevant l'agriculture au titre de prêts s'élevait à 18,84 milliards de DM. Le capital dû aux tiers, investi dans les exploitations agricoles, se répartissait comme suit : 31 % de prêts à court terme, 23 % de prêts à moyen terme et 39 % de prêts à long terme, le reste consistant en rentes viagères et allocations de vieillesse. Au cours de la campagne 1964/65, l'agriculture a dû payer 920 millions de DM d'intérêts, soit 3,6 % du montant global de la vente des produits agricoles. Le taux moyen de l'intérêt était de 5,1 %.

Les prêts peuvent être accordés par des établissements de crédit de droit public et par des établissements de crédit du secteur privé.

Le contrat de prêt est régi par les dispositions des § 607-610 du code civil. En fait, l'octroi d'un prêt est subordonné aux conditions générales fixées par les établissements de crédit.

Le niveau des intérêts exigés dépend de la situation du marché des capitaux, et s'il s'agit d'un prêt à court, à moyen ou à long terme.

Les pouvoirs publics affectent des crédits à la bonification des intérêts, afin de stabiliser à un taux supportable pour l'agriculture l'intérêt des capitaux empruntés.

---

(1) A cet égard, cf. Nieschulz-Müller : Die Kreditlage der Landwirtschaft im Bundesgebiet - Bül 1964, pp. 735-773.

Chaque année, l'Etat fédéral affecte au titre du Plan vert des crédits de bonification d'intérêt qui sont attribués conformément aux directives fédérales du 8.4.1965. La loi du 9.9.1965 portant intégration de l'agriculture allemande dans le marché commun prévoit également l'affectation de crédits à la bonification d'intérêt, dans le cadre de mesures adoptées en vue d'améliorer les structures agricoles.

Les prévisions budgétaires pour 1966 prévoient 315,1 millions de DM dans le cadre du Plan vert et 14,5 millions de DM en application du § 2 al. 2 de la loi portant intégration de l'agriculture allemande dans le marché commun, soit une somme globale de 329,6 millions de DM qui sera affectée à la bonification d'intérêts. Sur cette somme, 263,5 millions de DM sont nécessaires pour remplir les engagements souscrits en vertu d'opérations antérieures en matière de bonification d'intérêt.

On a prévu 10 millions de DM, au lieu de 17 millions l'année précédente, pour une nouvelle opération 1966 de bonification d'intérêts. Cette somme est suffisante pour un cadre d'allocations s'élevant à quelque 40 millions de DM.

La bonification d'intérêts est conçue en faveur des crédits à long terme du marché libre des capitaux.

En vertu de la section I § 4 a des directives, les ayant-droit sont les propriétaires ou les fermiers exploitants agricoles dont la principale source de revenus provient de l'exploitation des terres et des forêts de leur entreprise.

Au nombre des objets d'affectation, les bonifications d'intérêt des prêts de consolidation des domaines agricoles présentent un certain intérêt dans le cadre de la présente étude. En vertu de la section II B 10 des directives, sont à considérer comme opérations de consolidation : l'agrandissement des exploitations non viables; celles encourageant la remise globale de l'exploitation grâce à des crédits destinés à dédommager les héritiers non privilégiés, pour autant qu'il existe un contrat de partage intégral de la succession ou un contrat de remise intégrale de l'exploitation non encore exécutés postérieurs à la date du 21.6.1948, ou qu'il n'y a pas eu application de la procédure judiciaire à l'attribution préférentielle à un des héritiers, sur la base des § 13 et suivants de la GrdtsVS; la transplantation d'exploitations ou la reprise par le bailleur, avec l'autorisation des instances compétentes des Länder, d'une exploitation agricole familiale affermée jusqu'alors, en vue de l'exploiter personnellement; l'acquisition de l'exploitation familiale louée à bail par le fermier, ainsi que l'acquisition ou la prise à bail d'une

(1) Des bonifications d'intérêt sont en outre prévues en vue de promouvoir l'amélioration de la rentabilité des domaines agricoles, la construction d'un logement pour les travailleurs agricoles, des travaux d'hydraulique ou la pisciculture.

autre exploitation par un fermier dont le bail a été dénoncé sans qu'aucune faute lui soit imputable.

En vertu des dispositions de la section III 16 des directives, le taux d'intérêt du dernier emprunteur est ramené à 4 % en cas de prêts au titre d'opérations de consolidation du bien. Le plafond en deça duquel ces prêts peuvent bénéficier de bonifications d'intérêt est fixé à 75.000 DM; il est toutefois abaissé à 60.000 DM lorsqu'il s'agit d'encourager la remise globale d'un domaine. En général, la bonification est limitée à 8 ans, en ce qui concerne les crédits à la consolidation du bien, la bonification peut être accordée pour une période allant jusqu'à 20 ans. Les crédits à court terme, ainsi que les crédits dont le taux d'intérêt nominal non bonifié, est supérieur à 7,5 %, ne peuvent bénéficier de bonifications.

La landwirtschaftliche Rentenbank, la Deutsche Girozentrale - Deutsche Kommunalbank de Düsseldorf et la Deutsche Genossenschaftskasse de Francfort sur le Main sont chargées de la gestion et de la répartition des crédits à la bonification d'intérêt.

En vertu du § 2 alinéa 2 de la loi du 9.9.1965 sur l'intégration de l'agriculture allemande dans le Marché Commun (BGBl I, p. 120), les crédits disponibles au titre de cette loi seront affectés à réduire de 1 % au moins et de 6 % au plus les prêts accordés par l'Etat fédéral en vue d'encourager les mesures relatives à la culture des terres. La bonification d'intérêts également prévue à l'origine pour des prêts du marché libre des capitaux a été écartée par le § 11 de la loi sur la gestion financière du 23.12.1966 (BGBl I, p. 697).

En vertu des directives du 30.5.1953 sur l'utilisation du capital d'affectation déposé auprès de la Landwirtschaftliche Rentenbank, des crédits prélevés sur le capital d'affectation peuvent également être affectés à la bonification des intérêts de prêts à la consolidation du domaine.

En plus des crédits inscrits au budget de l'Etat fédéral, les Länder sont également habilités à mobiliser des crédits budgétaires en faveur de la bonification d'intérêts (cf. Baden-Württemberg: décret du 5.5.1966 sur l'encouragement à l'aliénation de terres; Basse-Saxe : directives relatives à des mesures particulières en faveur des exploitations agricoles sises en Basse-Saxe (programme d'investissement graduel); Rhénanie Palatinat : directives 1964/65 concernant la bonification des intérêts de prêts accordés en application de la HöfeO du 2.1.1964/8.3.1965, modifiée par les directives de 1966 concernant la bonification des intérêts des prêts accordés en faveur des domaines en date du 14.4.1966 en vue de garantir la stabilité des domaines; Sarre : directives du 11.4.1961 concernant l'octroi de bonifications d'intérêts en vue de promouvoir l'agriculture).



## 2. Garantie des prêts

### a) Garantie immobilière

En matière de prêts, le problème de la garantie joue un rôle prépondérant car le bailleur de fonds ne sera disposé à prêter son capital au cultivateur que si ce dernier offre des garanties suffisantes.

Les terres constituent le meilleur instrument de garantie du cultivateur. Ainsi, les prêts peuvent être garantis par la constitution d'hypothèques (§ 1113 du code civil), par des dettes foncières (§ 1191 et suivants du Code Civil) et, plus rarement, par la constitution d'une rente viagère en faveur des ascendants et par la constitution de réserves au moyen de charges réelles (§ 1103 du code civil).

La garantie immobilière présente cependant deux inconvénients : d'une part, seul le cultivateur qui est en même temps propriétaire de ses terres peut y avoir recours, alors que le fermier ne le peut pas. D'autre part, la constitution de droits de gage foncier implique des frais particuliers pour l'établissement d'actes judiciaires et notariés. Aussi, la garantie immobilière n'entre-t-elle en ligne de compte que pour les prêts à long terme, et, à la rigueur, pour ceux à moyen terme, mais jamais dans le cas de prêts à court terme.

L'hypothèque garantit en toutes circonstances une créance personnelle. L'hypothèque peut être soit constituée avec délivrance d'une cédule, soit inscrite au registre du cadastre. La constitution d'une hypothèque exige l'accord entre le propriétaire et le créancier ainsi que l'inscription au registre du cadastre. Outre l'accord et l'inscription au registre du cadastre l'hypothèque cédulaire exige la délivrance d'une cédule (§ 1117 du code civil).

La dette foncière se caractérise par le fait qu'il s'agit d'une charge gravant au fond et impliquant uniquement le versement d'un certain provenant du fonds. Par son contenu, la dette foncière est indépendante d'une créance personnelle qui en est le fondement; le bailleur de fonds est ainsi mieux placé pour exercer son droit de gage foncier.

Le mécanisme de la constitution de l'hypothèque vaut également en ce qui concerne la constitution de la dette foncière (§ 1192 du code civil). Une charge réelle est une charge gravant un fonds et impliquant le paiement périodique de prestations basées sur le fonds. Sa constitution exige l'accord des parties et l'inscription au registre du cadastre (§ 873 du code civil).

Une charge réelle est une charge gravant un fonds et impliquant le paiement périodique de prestations basées sur le fonds. Sa constitution exige l'accord des parties et l'inscription au registre du cadastre (§ 873 du code civil).

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur les mutations immobilières, la charge gravant un bien cultivé n'est plus soumise à autorisation.

b) Garantie mobilière

La forme usuelle de la garantie mobilière est la donation en gage (§ 1204 et suivants du code civil). En règle générale, le cultivateur ne peut recourir à la donation en gage d'un bien meuble car l'institution d'un droit de gage conformément au § 1204 du code civil exige l'accord entre les parties et la tradition du gage. L'agriculteur devrait alors remettre entre les mains du créancier certaines parties du cheptel qui lui sont indispensables.

Créant ainsi une règle de droit coutumier, la jurisprudence allemande a admis l'aliénation fiduciaire en garantie d'un emprunt par constitut possessoire. Lorsqu'il s'agit de biens meubles dont le débiteur ne peut se dessaisir, il en aliène la propriété conformément au § 930 du code civil. En vertu de cette disposition, la tradition à l'acquéreur, indispensable en toute autre circonstance en cas d'aliénation de propriété, est remplacée par la passation entre le cédant et le nouveau propriétaire d'un contrat de transfert de propriété par constitut possessoire (§ 868 du code civil). L'emprunteur conserve ainsi la jouissance de la chose; dans le rapport interne, le créancier est tenu de n'utiliser la chose cédée à titre de caution qu'en vue de garantir son prêt et de restituer la propriété de la chose après remboursement du prêt.

L'aliénation fiduciaire n'accorde au dépositaire qu'une protection insuffisante car, en vertu du § 932 du code civil, tout tiers de bonne foi peut acquérir la chose constituant l'objet de l'aliénation fiduciaire. Les autres créanciers de l'aliénateur fiduciaire courent un risque en raison de l'absence de publicité de l'aliénation fiduciaire.

Le législateur a institué, en faveur du preneur à bail qui n'a pas la possibilité d'engager des terres, un droit de gage mobilier particulier qui, par sa constitution et son contenu, est régi par des règles dérogoatoires au droit du plus fort, institué par le code civil. Le fondement juridique de ce droit est la loi du 5.8.1951 sur les prêts aux fermiers (BGB I p. 494)(1).

(1) Sur la loi sur les prêts aux fermiers, cf. Sichtermann : Pachtkreditgesetz, Berlin 1954.

En vertu de cette loi, le preneur à bail peut mettre en gage le matériel d'exploitation lui appartenant en propre, sans procéder à la dation de la chose gagée. L'institution du droit de gage exige l'accord entre le preneur à bail et le créancier ainsi que le dépôt du contrat de antissement, attesté par un écrit, auprès du tribunal d'instance compétent. En revanche, l'inscription dans un registre particulier n'est pas requise. Le droit de gage n'implique donc ni obligation de délivrance de possession, ni obligation d'enregistrement.

En vertu du § 1 de la loi sur les prêts aux fermiers (PKG), le nombre de créanciers gagistes susceptibles d'entrer en ligne de compte est restreint.

Il est douteux qu'un droit de gage puisse également être institué sur certaines parties du matériel en cas d'affermage de terres complémentaires. A la lettre, la loi sur les prêts aux fermiers ne s'y opposerait pas, mais cette pratique susciterait des conflits délicats, sur lesquels le législateur ne s'est pas encore penché jusqu'ici, avec les droits de gage foncier qui s'étendent également aux dépendances d'un bien fonds (§§ 1120 et suivants du code civil).

Il n'existe pas en Allemagne de droit de gage mobilier de caractère général que le propriétaire d'une exploitation agricole pourrait également constituer par contrat.

c) Garantie personnelle

Le cautionnement, régi par les §§ 765-778 du Code civil, est l'instrument de la garantie personnelle; en vertu du § 766 du code civil, il doit faire l'objet d'un acte écrit pour sortir ses effets.

Pour des raisons compréhensibles, les possibilités de cautionnement sont restreintes. Il y a lieu de souligner que l'Etat peut accepter de se porter caution dans le cadre des mesures visant à l'amélioration des structures agricoles; les pouvoirs publics interviennent fréquemment comme arrière-garants, tenus d'assister le garant dans son recours contre le débiteur principal. Le § 1 de la SFG habilite l'Etat fédéral à se porter caution. En vertu des directives du 2.12.1965, l'Etat fédéral s'est porté arrière-caution pour l'ensemble des cautions de l'Institut de prêts à la reconstruction au titre de crédits à l'amélioration de la rentabilité et à la consolidation des domaines, à concurrence d'un montant de 20 millions de DM.

Les établissements de crédit ont d'autant plus de facilités pour se porter caution qu'en vertu du § 1<sup>er</sup> al. 2 de la loi du 15.9.1965 sur la fixation des revenus des professions agricoles et sylvicoles sur base de taux moyens (BGBl I p. 1350), les cultivateurs qui tiennent une comptabilité sans y être obligés - ce qui permet de contrôler leur solvabilité - ne s'exposent plus à être désavantagés sur le plan fiscal.

### 3. Établissements de crédit agricole (1)

Le crédit agricole s'avère toujours davantage indispensable pour l'agriculture. Les établissements bancaires figurent au premier rang des bailleurs de fonds. En outre, les cultivateurs eux-mêmes ont créé des établissements appelés coopératives de crédit, dont le rôle consiste à accorder des prêts.

Les établissements de crédit d'intérêt public, patronnés par les collectivités publiques, jouent un rôle toujours plus important dans la couverture des besoins de crédits de l'agriculture.

#### a) Établissements de crédit foncier

Il convient de mentionner ici les établissements de crédit mutuel agricole (Landschaften), les établissements de crédit de droit public des Länder et les Caisses hypothécaires du secteur privé (2). Ces établissements de crédit accordent des prêts garantis par des hypothèques. Ils se refinancent directement en émettant des obligations hypothécaires.

#### b) Coopératives de crédit

Les coopératives de crédit ont été créées en tant qu'instruments d'auto-financement agricole. Les quelque 10.800 coopératives de crédit existantes, qui portent le nom de Coopérative agricole Raiffeisen, de Caisses d'épargne et de prêts sont régies par la loi du 1er mai 1889 sur les sociétés coopératives (RGBl p. 55). Leur activité consiste essentiellement à accorder des prêts à court et à moyen terme. Leurs fonds sont surtout constitués par des dépôts et des économies. Pour le refinancement, elles ont recours aux 13 caisses centrales des Länder et à la Deutsche Genossenschaftskasse de Francfort.

(1) cf. Hoelscher : Die Kreditgeber der Landwirtschaft : RdL 1965, pp. 137-140

(2) Régies par la loi sur les Caisses hypothécaires du 13.7.1899 (RGBl p. 375).

c) Caisses d'épargne

Dans la pratique, les caisses d'épargne de droit public revêtent une très grande importance pour l'agriculture; il existe actuellement quelque 870 caisses d'épargne groupées en 12 associations de caisses d'épargne et de virement. Pour l'octroi de prêts, elles sont particulièrement appréciées par les populations rurales, surtout pour des raisons d'ordre psychologique, (contacts personnels plus étroits, absence de formalités minutieuses, souplesse en matière de taux et de délais de remboursement). Les caisses d'épargne procèdent à leur refinancement grâce à l'épargne et aux dépôts et en partie également en s'adressant aux 12 associations de caisses d'épargne et de virement.

Ces associations et les Landesbanken, qui compensent les avoirs et les crédits entre les caisses d'épargne, déploient en outre pour leur compte propre une activité intense en matière de crédit.

d) Etablissements de crédit aux fermiers

Le droit de gage régi par la loi sur le crédit aux fermiers ne peut être institué qu'en faveur d'un établissement de crédit aux fermiers agréé conformément aux dispositions des §§ 17-19 de la loi. Les 22 établissements de crédit actuellement agréés, auxquels il incombe d'accorder des aides financières aux fermiers, doivent se porter garants de la surveillance constante des entreprises eu égard à une gestion orientée sur l'accroissement de la production agricole et exercer le contrôle de la gestion et des comptes, indispensable à cet effet.

e) Etablissements de crédit à la colonisation intérieure

Les établissements de crédit à la colonisation intérieure sont de la plus haute importance pour la colonisation agricole. Mentionnons à cet égard la Deutsche Siedlungsbank, qui, à l'origine, accordait des crédits intérimaires aux entreprises de colonisation intérieure en vue de la création de nouveaux lotissements destinés aux colons, et la Deutsche Landesrentenbank, qui remboursait les crédits intérimaires en accordant aux colons des crédits permanents.

Après 1945, la tâche essentielle de ces deux établissements a consisté à financer la réintégration des agriculteurs réfugiés et déplacés. Les prêts - principalement alimentés par les finances publiques - accordés par ces organismes ont servi à financer l'installation de colons exerçant une profession agricole soit au titre d'activité principale soit au titre d'activité complémentaire.

La somme portée au bilan de la Deutsche Siedlungsbank arrêté au 31.12.1963 s'élevait à 3,17 milliards de DM, celle portée au bilan de la Deutsche Landesrentenbank arrêté au 31.12.1963 s'élevait à 2,23 milliards de DM.

La loi fédérale du 28.8.1965 (BGBl I p. 1001) a fusionné les deux établissements avec effet du 1.1.1966 sous le nom de Deutsche Siedlungs- und Landesrentenbank.

Le § 2 al. 1 de la loi assigne au nouvel établissement de crédit de droit public la tâche de réaménager les zones rurales, en particulier d'encourager la colonisation agricole et la réintégration des réfugiés et des personnes déplacées du secteur agricole. Pour réaliser ces objectifs, l'établissement doit accorder des prêts et des aides au moyen des fonds mis à sa disposition par les pouvoirs publics ainsi qu'au moyen de ses fonds propres et de ceux qu'il se procure. Il est autorisé à émettre des obligations en vue de procéder à son refinancement. En vertu du § 3 de la loi, l'Etat fédéral a pris en garantie les engagements liés à ces obligations.

Il existait auprès de la Deutsche Siedlungsbank un capital d'affectation, alimenté par les crédits affectés par l'Etat fédéral à la colonisation agricole en application du § 4 al. 1 de la loi du 15.5.1953 sur l'encouragement à la colonisation intérieure (SFG) (BGBl I p. 224) et du § 46, al. 2 de la loi fédérale du 29.5.1953, sur les personnes déplacées (BGBl I p. 211).

En vertu du § 5 de la loi du 27.8.1965 portant fusion de la Deutsche Landesrentenbank et de la Deutsche Siedlungsbank, le capital d'affectation doit être géré par le nouvel établissement comme un patrimoine spécial appartenant à l'Etat fédéral.

Comme il a déjà été mentionné, le § 12 de la loi sur la gestion financière du 23.12.1966 (BGBl I, p. 697) a supprimé le § 2 de la loi d'encouragement à la colonisation, dont les dispositions imposaient à l'Etat fédéral l'obligation de mobiliser des crédits pour l'installation d'aspirants colons de l'intérieur. Ces crédits étaient, aux termes des directives du 31.3.1954, destinés à donner aux personnes qui ne pouvaient se prévaloir des dispositions du § 35 et suivants de la BVertrG notamment aux enfants puînés de cultivateurs, aux travailleurs agricoles et aux fermiers expulsés la possibilité de se réinstaller ou d'agrandir une exploitation par l'octroi de prêts à l'intérêt réduit ou exempts d'intérêt, de subventions et de crédits de bonification d'intérêts.

Les directives relatives à l'octroi, au titre de la colonisation agricole, de prêts et de subventions alimentés par les crédits du budget fédéral en exécution de la loi du 31.3.1954 sur les personnes déplacées prévoient, outre les crédits des Länder, l'affectation de crédits pour l'installation d'une personne déplacée ou d'un réfugié comme colon, dans le cadre d'une procédure de colonisation, ou encore pour l'achat ou la prise à bail d'une exploitation agricole par ces mêmes personnes. En matière d'intérêt et d'amortissement, les prescriptions relatives à l'octroi de prêts et de subventions dans le cadre d'une procédure de nouvelle colonisation ou d'agrandissement d'une exploitation par la procédure d'une colonisation sont plus avantageuses pour l'ayant-droit que les prêts accordés au titre de la SEG. Les prêts sont exempts d'intérêts. Les prêts d'aménagement sont amortis au taux de 2 % l'an. En ce qui concerne les prêts à l'achat et à la mise en valeur des terres dans le cadre d'une nouvelle colonisation ou les crédits pour l'agrandissement de l'exploitation par opération d'une colonisation nouvelle, le taux d'amortissement est de 4 %, mais il peut être abaissé à 2 %. Les instances compétentes sont habilitées à accorder l'exemption d'amortissement durant un certain nombre d'années.

En outre, en cas d'acquisition ou de prise à bail d'une exploitation agricole ou de terres, les réfugiés et les personnes déplacées peuvent, en plus d'un prêt financé par les Länder, bénéficier de prêts et de subventions financés par l'Etat fédéral, également exempts d'impôts mais néanmoins amortissables à raison de 5 % l'an.

Des directives particulières du 21 novembre 1964 prévoient le financement complémentaire de lotissements au titre de la nouvelle colonisation et de l'achat ou de la prise à bail de terres par des personnes déplacées ou par des réfugiés, grâce à l'octroi de prêts et de subventions complémentaires et à l'ajustement du service du capital des crédits alloués en vue de l'installation. Ces crédits sont destinés à compléter le cheptel, construire des bâtiments et à acquérir des terres supplémentaires.

La Deutsche Landesrentenbank et la Deutsche Siedlungsbank ont été désignées pour accorder des prêts à la construction dans l'agriculture aux sinistrés qui peuvent se prévaloir de la loi sur la péréquation des charges découlant de la guerre, et notamment pour payer, contrôler et gérer les prêts collectifs accordés aux organes de la colonisation intérieure en vue de financer des programmes de colonisation ainsi que des prêts en faveur de programmes de colonisation à l'étranger. A la date du 31.12.1963, le montant total des prêts accordés par les deux établissements de crédit s'élevait à 931 millions de DM.

f) Banque de gérance du Fonds de péréquation des charges (Lastenausgleichsbank)

Une loi fédérale du 28.10.1954 (BGBI I p. 293) a transformé la Banque de gérance du Fonds de péréquation des charges, fondée en 1950 avec le statut d'une société par actions, en établissement de crédit de droit public qui s'occupe principalement de la réintégration économique des victimes de la guerre et de ses séquelles. Au 31 décembre 1963, 124 millions de DM avaient été consacrés à des prêts à la construction dans l'agriculture, en application de la LAG.

g) Etablissements de crédits à la reconstruction

En vertu d'une loi du 5.11.1948, (WiGBI 1947/48, p. 123) la gestion des fonds disponibles au titre du Plan Marshall incombe à un établissement de crédits à la reconstruction. Les avances sur achat à crédit dans le secteur agricole n'y jouent qu'un rôle secondaire. A la date du 31.12.1963, 34 millions de DM avaient été consacrés à la rationalisation des exploitations agricoles.

En vertu des directives du 1.12.1965, l'Etat fédéral s'est porté globalement arrière-caution, à concurrence d'une somme de 20 millions de DM, des cautionnements de l'établissement de crédits à la reconstruction au titre de prêts accordés à d'autres établissements de crédit en vue de financer des mesures visant à améliorer la rentabilité des exploitations et à consolider les domaines.

h) La Landwirtschaftliche Rentenbank

Le plus important établissement de crédit agricole est la Landwirtschaftliche Rentenbank qui, avec la Deutsche Genossenschaftskasse, gère la majeure partie des prêts agricoles. En règle générale, elle n'accorde pas directement des prêts au dernier emprunteur, mais elle refinance les banques régionales qui pratiquent l'avance sur achats à crédit dans le secteur agricole.

En tant que "banque des banques", elle est le principal bailleur de fonds des autres établissements de crédit.

La Landwirtschaftliche Rentenbank a été fondée par une loi du 11.5.1949 (WiGBL p. 77) en tant que banque agricole centrale ayant le statut juridique d'un établissement de droit public. Son capital initial a été constitué par des prestations du secteur agricole en exécution de la loi sur la dette foncière de la Rentenbank (Gesetz über die Rentenbankgrundschuld) du 11.5.1949 (WiGBL p. 79) grevant pendant



10 ans d'un impôt annuel égal à 0,15 % de la valeur du bien les propriétaires de terres d'une valeur supérieure à 6.000 DM exploitées dans l'agriculture, la sylviculture ou l'horticulture. La Landwirtschaftliche Rentenbank a reçu 166 millions de DM provenant des intérêts de la dette foncière de la Rentenbank qui, ajoutés aux 34 millions de DM prélevés sur les réserves, ont constitué son capital initial. La somme apparaissant au bilan de la banque arrêté au 31.12.1962 était de 2,9 milliards de DM, elle est passée à 3,78 milliards de DM au 31.12.1965.

Depuis 1949, la Landwirtschaftliche Rentenbank a accordé des crédits dits de mise en valeur des sols en faveur d'opérations de remembrement, de travaux d'hydraulique et pour la construction de voies de communication. Depuis 1956 elle affectue les opérations financières liées à la transplantation des exploitations agricoles et à l'agrandissement des exploitations non viables en l'absence de procédure administrative (procédure de colonisation intérieure ou de remembrement). Elle décide souverainement, et sous sa seule responsabilité, de l'octroi des prêts et des allocations complémentaires.

Etant donné que les mêmes directives régissent l'octroi des crédits en faveur du transfert et de l'agrandissement des exploitations, qu'il s'agisse ou non d'une procédure mise en oeuvre par les administrations publiques, il y avait lieu d'établir une nouvelle répartition des compétences pour la mobilisation des crédits entre la Landwirtschaftliche Rentenbank et la Deutsche Siedlungs- und Landesrentenbank. A l'heure actuelle, la répartition des compétences est régie par les dispositions de la section 21 des directives du 8.12.1966 concernant l'encouragement à la transplantation d'exploitations, à l'aménagement et à la transformation des bâtiments vétustes et à l'agrandissement des exploitations non viables. Depuis 1959, cette banque favorise également grâce à des aides financières, les échanges volontaires de parcelles. Les crédits accordés par cet établissement s'élèvent à 658,2 millions de DM pour l'année 1965.

La loi fédérale du 25.3.1952 portant apurement des dettes dans l'agriculture, (BGBl I p. 203) (1), a institué un fonds d'affectation auprès de la Landwirtschaftliche Rentenbank.

(1) cf. Jacobi : Gesetz zur Abwicklung der landwirtschaftlichen Entschuldung, Stolthamm (Oldbg.) 1956.

Une cotisation de péréquation des charges, calculée en fonction de la capacité de rendement de l'entreprise, a été perçue et versée au capital d'affectation au titre de péréquation complémentaire des avantages particuliers recueillis dans le cadre de l'apurement des dettes des exploitations agricoles, en cours depuis 1930.

En vertu des directives ministérielles du 30.5.1953, l'avoir du fonds d'affectation est destiné à empêcher le morcellement antiéconomique des terres en favorisant notamment la remise intégrale des domaines dans les régions où le régime du partage entre les héritiers est en vigueur. A cet effet, les crédits disponibles doivent être utilisés en priorité dans les secteurs vitaux.

#### 1) Les pouvoirs publics

L'Etat est devenu un bailleur de fonds très important. Dans le cadre du Plan vert, l'Etat fédéral affecte chaque année des crédits budgétaires à l'octroi de prêts et de subventions visant à l'amélioration des structures agricoles; la majeure partie de ces crédits peuvent être distribués à l'intervention de la Landwirtschaftliche Rentenbank ou de la Deutsche Siedlungsbank et, en partie également, à l'intervention de la Deutsche Girozentrale et de la Deutsche Genossenschaftskasse (directives fédérales du 8.12.1966, § 21; directives sur la bonification d'intérêts du 8.4.1965, § 2 et svts).

#### 4. Subventions (1)

Les subventions de l'Etat jouent un rôle important dans toutes les opérations de financement. L'Etat peut accorder des aides suivant les modalités ci-après :

- a) en mobilisant des crédits alimentés par les finances publiques;
- b) en permettant la bonification des intérêts des prêts, grâce à des primes allouées par les pouvoirs publics;
- c) par l'octroi d'allocations et d'aides à fonds perdus;
- d) en reprenant à son compte des cautions et arrière-cautions;
- e) en reprenant à son compte une garantie.

---

(1) vgl. H. Dittes : Die kredithilfen des Bundes und der Länder an die landwirtschaftlichen Betriebe - Sonderausgabe der Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen 1964.

Chaque année, l'Etat fédéral et les Länder consacrent des sommes considérables à ces objectifs. La mobilisation de crédits fédéraux est basée sur le § 6, de la loi agraire du 5.9.1955 (Plan vert), le § 1 de la loi du 9.9.1965 sur l'intégration de l'agriculture allemande dans le marché commun, le § 46 de la loi du 19.5.1953 sur les personnes déplacées.

Pour l'exercice budgétaire 1966, 2.356,1 millions de DM ont été prévus dans le cadre du Plan vert et 770 millions de DM au titre de primes d'aménagement en application de la loi sur l'intégration de l'agriculture allemande dans le marché commun. Le montant global se répartit de la manière suivante : 1.245,6 millions de DM en faveur des mesures visant à l'amélioration des structures agricoles, 832 millions de DM en faveur de l'amélioration du revenu dans l'agriculture, 765 millions de DM en faveur de l'amélioration de la situation sociale dans l'agriculture, 133,5 millions de DM en faveur de l'amélioration des structures des exploitations et 150 millions de DM en faveur de l'amélioration de la structure du marché.

#### IV. Avantages et frais liés à l'acquisition d'une exploitation agricole

##### 1. a) Prix d'achat (terres, cheptel mort et vif)

Les prix des terres n'ont cessé d'accuser une tendance à la hausse ces dernières années. Ce phénomène est en grande partie imputable au volume trop restreint de l'offre de terres (1). De 1955 à 1960, les prix des terres ont presque doublé. Les terres à rendement élevé, situées dans les zones de concentration, sont payées aux plus hauts prix, tandis que les prix les plus bas sont enregistrés dans les régions peu peuplées, où les facteurs naturels sont défavorables. Entre ces deux extrêmes, la valeur moyenne des terres varie de 3.000 à 21.000 DM à l'hectare (2).

Le contrôle des prix, exercé par les pouvoirs publics pendant et après la guerre a été progressivement aboli dans la République fédérale d'Allemagne. Les dernières prescriptions encore en vigueur pour le contrôle des prix des transactions immobilières ont été abolies par les § 184 al. 2 et 185 de la Bundesbaugesetz (BGBI I p. 341).

(1) Glauner : Betriebsaufstockung - Zukauf oder Pacht = IK 1966, S.3-7;  
Schäfer : Bodenmobilität und Landmobilisierung = IK 1965, S.67-73

(2) Schäfer : a.a.O. S 68.

Depuis lors, les prix des terres et du cheptel d'une exploitation agricole se forment librement selon les lois de l'offre et de la demande.

Toutefois, l'Etat peut encore exercer un contrôle, tout au moins indirect, sur les prix. En vertu du § 9, al. 1 chiffre 3 de la loi sur les mutations immobilières, l'autorisation, nécessaire en vertu du § 2 de cette loi pour aliéner un bien par voie d'acte juridique, peut être refusée en cas de disproportion flagrante entre la contre-valeur et la valeur du bien. Le lieu-fondé de ce refus est d'empêcher des majorations de prix inopportunes dans les transactions immobilières du secteur agricole. A l'heure actuelle, le lieu-fondé de ce refus est toutefois contestable car il place les tribunaux devant des problèmes presque insolubles lorsqu'il s'agit d'estimer la valeur des biens. En règle générale, le prix est supérieur à la valeur calculée sur la base des revenus du bien et il correspond à sa valeur marchande. Ces difficultés ressortent des taux d'estimation très divergents adoptés par les tribunaux. L'offre de terres étant en règle générale trop restreinte, le refus d'autoriser les contrats de vente à des prix surfaits peut accroître la demande et aboutir ainsi à majorer encore davantage les prix au niveau de l'offre.

En vertu du § 3 de la loi monétaire du 20.6.1948 (WiGBI 1947/1948, annexe 5, p. 1) l'autorisation est requise en cas d'aliénation d'un bien rural par un contrat comportant une clause de garantie de la valeur, s'il s'agit d'une dette en espèce libellée en monnaie étrangère ou s'alignant sur le prix d'une certaine quantité d'or fin ou d'autres biens.

En vertu du § 4, en liaison avec le chiffre 3 des "principes appliqués par la Deutsche Bundesbank pour accorder l'autorisation prévue au § 3 de la loi monétaire du 26.8.1964", on peut compter sur l'autorisation en cas d'aliénation d'un bien fonds moyennant paiement au cultivateur cédant d'une rente viagère comportant une clause d'indexation. Il s'agit en l'occurrence de clauses soumises à autorisation, mais répondant aux conditions requises pour que celle-ci soit accordée.

En vertu du § 3 de la loi monétaire, ne sont pas soumises à autorisation, les dettes en espèces qui permettent au débiteur de remplir ses obligations consistant en prestations liées, par leur caractère, à la valeur réelle des biens. Est surtout visé ici le règlement d'une obligation alimentaire fondée sur une disposition légale. Il est ainsi possible de garantir par toute procédure acceptable le paiement en espèces de la rente viagère stipulée dans un contrat de remise d'un domaine.

La disposition prévoyant que les étrangers ne peuvent disposer de terres situées sur le territoire national qu'en vertu d'une autorisation de l'Office des changes compétent a été abolie (1).

b) Fermage

Le fermage dépend essentiellement de la durée du bail, de la dotation en cheptel mort et vif, de la dimension de l'exploitation et de la catégorie dont relève le bailleur.

En 1960, le fermage d'exploitations appartenant à l'Etat oscillait entre 126 et 182 DM à l'hectare si le matériel était inclus dans le bail et entre 153 et 185 DM sans le matériel. Les fermages des terres appartenant aux particuliers se situaient entre 185 et 218 DM à l'hectare (2).

Le taux des fermages n'est pas non plus réglementé par l'Etat et il est librement convenu de commun accord entre les parties contractantes. Les prescriptions relatives à la formation des prix des baux à ferme avaient déjà été abolies par le § 6 al. 1 de la loi sur les baux à ferme. En vertu du § 5 al. 1 de cette loi, les autorités compétentes peuvent toutefois invalider un contrat de bail à ferme soumis à l'obligation de notification en application du § 3 de la loi, en cas de disproportion entre les prestations contractuelles du preneur et le rapport éventuel du bien.

En vertu du § 6 al. 3 de la loi sur les baux à loyer, la passation d'un contrat de bail sous la condition de prestation de fruits est soumise à une restriction, qu'il s'agisse d'un bail de métayage ou d'un bail stipulant la fourniture d'une certaine quantité de produits agricoles spécifiquement énumérés. Pareille convention ne peut être autorisée que si la quantité de produits stipulée de commun accord peut être récoltée sur le bien affermé. Les dispositions du § 6, al. 3 de la loi sur les baux agricoles sont également applicables par analogie au bail dont le prix est fixé en valeur de produits naturels.

---

(1) Lange : Grundstücksverkehrsgesetz, 2. Aufl. 1964; Anm. 24 h zu § 2; S. 121

(2) vgl. Brandkamp : Struktur und Preisniveau des landwirtschaftlichen Pachtwesens - Bül 1965, S. 55-82.

En vertu du § 7 de la loi sur les baux à loyer, le tribunal compétent, saisi par une des parties, peut réviser le contrat de bail et, partant, également le montant du fermage, si, pendant la durée du bail, des modifications profondes sont intervenues dans les éléments essentiels pris en considération pour stipuler le contenu du contrat et s'il en découle un déséquilibre grave entre les prestations réciproques des deux parties. Le délai minimum pour la recevabilité d'une action en révision du contrat de bail est de deux ans à dater de l'entrée en vigueur du contrat (1).

c) Compensations accordées au fermier à l'expiration du bail, au titre des améliorations apportées au bien loué.

En vertu du § 591 du code civil, le preneur d'un bien fonds est tenu de rendre à l'expiration du bail dans l'état qu'implique une exploitation constante et méthodique. Le preneur ne peut prétendre à aucun dédommagement du fait de l'amélioration du bien découlant de l'exécution de cette obligation. En vertu du §§ 582/547 du code civil, il n'a droit à un dédommagement que si les dépenses ont été engagées en dehors du cadre de l'exploitation en général.

En vertu du § 589, alinéa 3 du code civil, en cas d'affermage complémentaire du cheptel mort ou vif à sa valeur d'estimation, si la valeur globale d'estimation des éléments du cheptel affermé est supérieure ou inférieure à la valeur globale d'estimation des objets à restituer, la différence doit être compensée par le preneur dans le premier cas, et par le bailleur dans l'autre.

En vertu du § 594 du code civil, la même règle est d'application lorsque le preneur reprend à la valeur d'estimation non seulement le cheptel, mais l'ensemble du bien rural.

La législation institue un règlement auquel on peut déroger (droit facultatif). Les parties ont la faculté d'y déroger dans leurs contrats. Encore que dans la pratique on n'y ait recours qu'à de rares occasions, les formules de contrats de bail renferment généralement des dispositions détaillées sur les compensations accordées au preneur en remboursement des améliorations qu'il apporte au bien.

(1) vgl. A. Fritzen, Pachtpreisänderung gemäss Landpachtgesetz - RdL 1965, S. 109-113.

## 2. Incidences fiscales

Les incidences de la législation fiscale peuvent influencer sur l'accès à une exploitation agricole ainsi que sur l'exercice de la profession de cultivateur. Certaines mesures fiscales sont également susceptibles de faciliter l'exercice d'une activité agricole. Les dégrèvements et les exonérations en matière fiscale sont une des modalités que revêt l'aide accordée par les pouvoirs publics à l'agriculture. A la suite de ces mesures, la quote-part des prestations de l'agriculture dans le volume global des rentrées fiscales n'a cessé de diminuer ces dernières années. Alors qu'elle représentait encore 5,4 % en 1950, cette quote-part est tombée à 0,76 % du volume global des rentrées fiscales des années 1962/1963. La majeure partie des rentrées fiscales proviennent de l'impôt foncier qui, de 1950/51 à 1962/63 a progressé de 305 millions de DM à 410 millions de DM (1).

### a) Régime fiscal applicable à l'acquisition d'une exploitation agricole

#### aa) Taxes sur les acquisitions immobilières

La vente ou tout autre mode d'aliénation de la propriété d'un bien fonds, ainsi que l'adjudication au plus offrant en cas de vente forcée sont passibles de la taxe sur les acquisitions immobilières en application de la loi fiscale sur les mutations immobilières (GrEStG) du 29 mars 1940 (RGBI I, p. 585). En règle générale, le montant de la taxe est calculé sur la valeur de la contreprestation (§ 10 al. 1 de la loi), c'est-à-dire sur le prix de vente s'il y a contrat de vente (§ 11, al. 1, chiffre 1). En général, la taxe est de 3 % (§ 13, al. 1). S'il y a contrat de vente, les deux parties contractantes sont redevables de la taxe (§ 15, al. 1). Généralement, le contrat de vente stipulera que dans le cadre du rapport interne entre les deux parties la taxe sur les mutations immobilières sera supportée par l'acquéreur.

Le § 3 de cette loi renferme diverses dérogations de caractère général à la perception de la taxe. En premier lieu, sont exonérées de la taxe l'acquisition de biens fonds par décès ainsi que les donations entre vifs de biens fonds, qui sont taxées en vertu de la loi sur les droits de succession. Sont également exonérées de la taxe, l'acquisition par un co-héritier d'un bien appartenant à la masse d'une succession dans le cadre du partage de la succession, l'acquisition d'un bien fonds par un des conjoints lors de l'institution

(1) vgl. Grüner Bericht 1964, S.23-25.

du régime de la communauté de bien entre époux, ainsi que l'acquisition de biens par des parents ou alliés en ligne directe de l'aliénateur. Enfin, est exonérée de la taxe l'acquisition d'un bien par une association groupant uniquement l'aliénateur et ses descendants.

Outre ces cas d'exonération expressément prévus par la loi fiscale sur les mutations immobilières, les divers Länder ont adopté de nombreuses dispositions prévoyant l'exonération, dans le cadre de mesures tendant à l'amélioration des structures agricoles.

L'exonération de la taxe sur les mutations immobilières est prévue en faveur des opérations de colonisation intérieure (transplantation de domaines, accroissement de la superficie des exploitations non viables), en faveur du remembrement, y compris la fusion et l'échange volontaires de parcelles, et enfin, sous certaines conditions, en faveur de l'acquisition en cas de création ou d'agrandissement d'un domaine, en vertu du § 13 de la HÖfO (Rhénanie-Palatinat) en liaison avec la loi du Land du 22.11.1958 portant exonération de la taxe sur les mutations immobilières (1).

bb) Droits de succession

L'acquisition par décès, qu'elle découle d'un ordre successoral légal, de dispositions testamentaires ou d'un pacte successoral est taxable en vertu de la loi sur les droits de succession (ErbStG) du 25.8.1925 (§ 1 al. 1 ErbStG) - (RGBl - I p. 320).

En revanche, l'acquisition à la suite de décès est exonérée de la taxe sur les mutations immobilières en vertu du § 3, al. 1 de la loi fiscale sur les mutations immobilières.

Le montant de la taxe perçue en application de la loi sur les droits de succession est fonction du degré de parenté entre l'héritier et le cujus. Globalement, on distingue cinq catégories de taxes (§ 10 de la loi sur les droits de succession). Le conjoint et les enfants du de cujus relèvent de la première catégorie. Le taux de la taxe dépend d'une part, de la catégorie dont relève le redevable de l'impôt,

(1) Les diverses dispositions législatives des Länder sont reprises dans l'ouvrage de Koch-Krosiak : Bestimmungen zur Verbesserung der Agrarstruktur, 2. Aufl., Berlin-Bonn 1964 ff. Les diverses dispositions sont aussi rassemblées dans "Steuergesetze" Loseblattausgabe, München, Berlin, Verlag Beck, 1956 ff. Nr. 600, S. 15-17.



d'autre part, de la valeur du bien acquis par décès. Dans la première catégorie, le taux de la taxe varie de 2 % à 15 %, dans la cinquième catégorie, de 14 % à 60 %.

En ce qui concerne les patrimoines agricoles et forestiers, l'évaluation du bien acquis est régie par les dispositions des §§ 28-49 de la loi du 13.8.1965 sur l'évaluation des biens (Bewertungsgest BewG) (BGBl 1, p.851) (§ 23 de la loi sur les droits de succession).

Le § 17 de la loi sur les droits de succession prévoit séparément pour les diverses catégories de taxes des montants exonérés et des taux limites. Lorsqu'elle ne dépasse pas 250.000 DM, la part d'héritage du conjoint du de cujus est exonérée de droits de succession s'il y a des descendants communs en vie au moment où l'impôt est exigible (§ 16 de la loi sur les droits de succession).

Le § 11, al. 5 de la loi sur les droits de succession renferme une disposition particulière en faveur de l'agriculture : si le véritable héritier d'une exploitation agricole a disparu à la suite de faits de guerre ou de séquelles de la guerre, le parent éloigné relevant des catégories III ou IV des assujettis à la taxe qui accède à l'exploitation par voie d'ordre successoral ou d'un contrat de remise du domaine, est imposé sur la base des taux prévus pour les catégories I ou II, sur la base de la valeur globale fiscale servant de base d'imposition du bien.

#### cc) Taxe sur les donations

En vertu du § 1, al. 1, 2 de la loi sur les droits de succession, les donations entre vifs sont également régies par cette loi. Aux termes de cette loi, les contrats de remise d'un domaine impliquent généralement une donation mixte car il y a disproportion entre la prestation (remise du domaine) et la contre-partie (obligation pour le cessionnaire de verser une rente viagère et une indemnité compensatrice), et le cédant conscient de la plus-value de la prestation du jeune agriculteur entend lui accorder une libéralité (1).

En règle générale, les prescriptions de la loi sur l'acquisition d'un bien à la suite de décès sont également d'application en matière de taxation des donations entre vifs (§ 1 al. 2 de la loi sur les droits de succession).

#### dd) Régime fiscal des affermages

La passation d'un contrat de bail à ferme n'est passible, en tant que telle, d'aucune taxe spéciale.

(1) vgl. Kapp : Erbschaft- und Schenkungsteuer - Kommentar, Herne 1960,

Elle est néanmoins susceptible d'avoir pour le bailleur certaines répercussions en matière d'impôt sur le revenu. Alors qu'auparavant, le fisc considérait simplement l'affermage d'une exploitation agricole comme une suspension d'activité n'impliquant aucune répercussion d'ordre fiscal aux termes du § 14 de la loi sur la fiscalité du revenu, il y a eu, dans la pratique, un revirement de la situation à la suite d'un arrêt du 18.3.1964 (1) de la Cour fédérale suprême siégeant en matière fiscale. Depuis lors, le bailleur peut, lors de l'affermage de son exploitation, déclarer s'il désire que l'opération soit considérée comme une cession d'activité aux termes de la loi sur la fiscalité du revenu (EStG) et, partant, s'il désire inclure le capital de son exploitation dans son patrimoine personnel, ou si, et pendant combien de temps, il désire laisser subsister séparément le capital d'exploitation pendant la durée du bail. La cessation d'activité implique que le bénéfice de la vente doit désormais être imposé en vertu du § 14 de la loi sur la fiscalité du revenu (2).

#### ee) Impôt sur les sociétés

La fondation d'une société de droit privé conformément aux prescriptions du § 705 du code civil n'est passible d'aucune taxe spéciale.

Cependant la fusion de plusieurs exploitations agricoles en une seule exploitation continuée en commun peut susciter un certain nombre d'autres charges fiscales.

Si les terres ne sont pas cédées à la société, mais si les associés se bornent à faire des apports en nature (par exemple des machines), l'opération est passible d'une taxe de 4 % sur le chiffre d'affaires (§ 1, 1 en liaison avec le § 7 al. 1 de la loi portant établissement d'une taxe sur le chiffre d'affaires). En l'occurrence, il s'agit notamment d'un échange de prestations car les apports en nature entraînent la constitution de droits relevant du droit des sociétés.

Sur le plan fiscal, seule l'aliénation de l'exploitation globale s'avère plus favorable, notamment lorsque l'apport des sociétaires comprend également les terres. En vertu du § 85 des dispositions d'application de la loi portant établissement d'une taxe sur le chiffre d'affaires, la taxe est ramenée à 1 % en cas d'aliénation globale de l'exploitation. L'apport global d'une exploitation dans une société de personnes bénéficie d'un dégrèvement (3).

(1) Inlf. 1964, S. 153

(2) Zu Einzelheiten vgl. A. Bertermann : "Verpachtung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe" in Inlf. 1966, S. 1-4.

(3) "Steuergesetze", München, Berlin : Verlag Beck, 1956 ff. Nr. 500, S. 3, Anm. 4.

En matière d'impôt sur le revenu, la constitution d'une société entraîne la taxation de réserves occultes. Pour pouvoir répartir entre les sociétaires les bénéfices de l'exploitation en commun il y a lieu, notamment de dresser une clef de répartition des bénéfices basée sur l'estimation de la mise de fonds de chacun des participants. Cette procédure fait apparaître les réserves occultes contenues dans les biens constituant la mise de fonds, pour lesquelles les sociétés doivent verser des impôts. L'acquisition par le premier acquéreur de droits de société dans une société de capitaux (société par actions, société de personnes à responsabilité limitée) ainsi que les prestations des associés d'une société de capitaux, découlant d'une obligation basée sur le rapport du droit de société, sont passibles de l'impôt sur les sociétés en vertu de la loi sur la fiscalité de la circulation des capitaux, dans le texte du 24 juillet 1959 (BGBl, I p. 530). En vertu du § 9 al. 1 de cette loi, le taux de l'imposition est généralement de 2,5 %.

#### ff) Frais judiciaires

En vertu du § 873 du code civil, toute modification du droit réel grevant un bien fonds exige l'accord entre les parties et la transcription au registre du cadastre. Celle-ci donne lieu à la perception de frais judiciaires (droits et frais) en application de la loi sur les frais grevant les affaires relevant de la juridiction gracieuse, dans le texte du 26.7. 1957 (BGBl I, p. 960); ces frais sont calculés sur la valeur vénale du bien (§§ 18 et svts du décret régissant cette matière (Kostenordnung).

Les mêmes dispositions s'appliquent à l'authentification judiciaire des contrats.

Le montant de la taxe perçue figure en annexe à la loi. Il représente quelque 0,2 % de la valeur vénale du bien.

En vertu de diverses prescriptions législatives des Länder, les opérations s'inscrivant dans le cadre de mesures visant à améliorer les structures agricoles sont exonérées des frais judiciaires, ainsi que de l'impôt sur les acquisitions immobilières (1). Dans le cadre d'une procédure de remembrement, l'exonération est basée sur le § 108 de la loi sur le remembrement.

#### b) Redevance d'impôts grevant l'exercice d'une profession agricole

Après l'achat d'une exploitation agricole, les exploitants sont également grevés de charges fiscales. La fiscalité est un instrument auquel les pou-

(1) Les diverses prescriptions du droit des Länder sont rassemblées dans l'ouvrage de Koch-Krosigk : Bestimmungen zur Verbesserung der Agrarstruktur, 2. Aufl. 1964 ff.

voirs publics ont recours pour accorder des subventions au secteur agricole en permettant aux exploitants de demander certains allègements fiscaux. On trouvera ci-après un bref exposé des impôts, taxes et allègements fiscaux susceptibles de concerner un agriculteur dans la gestion d'une exploitation agricole.

aa) Impôt foncier

L'impôt foncier est une taxe communale que les communes sont habilitées à percevoir sur les propriétés foncières situées sur leur territoire, en vertu du § 1 de la loi du 1.12.1936 portant création d'un impôt foncier (GrStG), dans le texte du 10.8.1951 (BGBl I, p. 519).

Sont considérés comme propriétés foncières les domaines agricoles et forestiers aux termes des §§ 28-49 de la loi sur l'estimation des biens (§ 2 et § 3 GrStG) (1).

La valeur globale fiscale servant de base d'imposition du bien, calculée conformément aux prescriptions de la loi sur l'estimation des biens (§ 10 GrStG) est le facteur déterminant pour fixer le montant de l'imposition.

Le montant annuel de l'impôt foncier (§ 21 GrStG) est calculé sur un montant servant de base au calcul de l'impôt (§ 11 GrStG).

En vertu du § 26a, chiffre 1 de la loi sur l'impôt foncier, il y a lieu d'exonérer de l'impôt les exploitations agricoles et forestières dont le rendement au cours de la période d'exemption a atteint moins de 50 % du rapport normal, en raison de dégâts imputables à des phénomènes naturels ou à des faits de guerre.

bb) Impôt sur le capital

L'agriculteur est également redevable de l'impôt sur le capital en vertu de la loi sur l'impôt sur le capital (VStG) dans le texte du 10.6.1954 (BGBl I, p. 137).

En vertu du § 8 de cette loi, l'impôt sur le capital représente annuellement 1 % du capital imposable. Ce dernier est exprimé par la valeur nette du capital après déduction des abattements prévus au § 5 de la loi.

(1) En vertu du § 2 de la loi fédérale du 13.8.1965 (BGBl I, p. 851), la valeur globale fiscale des propriétés foncières doit être révisée au début de l'année civile 1964. L'opération générale 1964 de la fixation de l'assiette de l'impôt global sur les unités économiques a lieu conformément aux prescriptions des §§ 33-67 de la BewG dans le texte du 10.12.1965 (BGBl I, p. 1862). En vertu du § 3, l'époque à partir de laquelle les nouvelles valeurs globales des biens seront adoptées comme assiette fiscale, doit être fixée par une loi particulière.

cc) Impôt sur le revenu

Les revenus provenant de l'exploitation de la terre et des forêts sont imposables à l'impôt sur le revenu en vertu du § 2, al. 3, 1 de la loi sur la fiscalité du revenu (EStG) dans le texte du 10.12.1965 (BGBl I, p. 1901). Aux termes du § 2, al. 4, 1 de cette loi, le bénéfice constitue le revenu imposable dans l'agriculture et la sylviculture.

La déclaration des bénéfices taxables des cultivateurs varie selon que le contribuable est astreint ou non, à tenir une comptabilité (§ 161 du décret fiscal du Reich en date du 22.5.1931) (RGBl I, p. 161). L'obligation de tenir une comptabilité incombe aux exploitants et aux exploitations d'un domaine agricole ou forestier d'une valeur supérieure à 100.000 DM ou dont le revenu net est supérieur à 9.000 DM (1)(2).

Le bénéfice taxable des cultivateurs astreints à tenir une comptabilité est fixé conformément aux prescriptions des §§ 4-7e de la loi sur la fiscalité du revenu.

Pour l'agriculteur qui n'est pas astreint à tenir une comptabilité, la taxation est basée sur des taux moyens, calculés en application de la loi du 15.9.1965 réglant les modes d'assiette par indices ou par évaluation administrative pour les exploitations agricoles et forestières par taux moyen (GDL) - (BGBl I, p.1350). En vertu du § 1, al. 2 de cette loi, le fait de tenir une comptabilité sans y être astreint ne peut être la source d'aucun préjudice sur le plan fiscal.

Le § 13 de la loi sur la fiscalité du revenu renferme des dispositions très détaillées sur la notion de revenus d'exploitations agricoles et forestières. Pour les unités de production de produits destinés à la transformation (exploitation et élevage de bétail) il est important de faire la distinction entre revenus d'exploitation agricole et forestière et revenus industriels. En vertu du § 14 de la loi sur la fiscalité du revenu, les gains découlant de l'aliénation de terres rentrent dans la catégorie des revenus d'exploitation agricole et forestière. En vertu du § 13 al. 2 de la même loi, les revenus d'exploitation agricole et forestière n'entrent en ligne de compte que s'ils dépassent le montant de 1.200 DM.

- (1) En vertu d'une loi fédérale du 15.9.1965 (BGBl I, p. 1356) le montant pris en considération pour les exercices 1965/66 : 1966/67 et 1967/68 est fixé à 12.000 DM.
- (2) Les modalités afférentes à la tenue d'une comptabilité par les agriculteurs sont régies par le Règlement du 5.7.1935 sur la comptabilité des exploitations agricoles (RGBl I, p. 908).

Les dispositions des §§ 76-78 des mesures d'exécution de la loi sur la fiscalité du revenu (EStDV), dans le texte du 30.4.1962 (BGBI I, p. 293), favorisent l'acquisition ou la production de certains biens économiques et la mise en oeuvre de mesures dans le domaine de la construction en permettant aux exploitants agricoles ou forestiers de majorer par ce biais leurs charges déductibles.

En vertu du § 10 (EStG), les exploitants astreints à tenir une comptabilité peuvent défalquer de leurs revenus les pertes des cinq exercices fiscaux antérieurs.

L'affermage et l'institution d'un usufruit peuvent susciter des problèmes particuliers sur le plan de la taxation des revenus. En règle générale, en cas d'institution d'usufruit, le fisc impute le bénéfice total à l'usufruitier, bien qu'en droit civil le bénéfice global taxable d'une exploitation agricole n'appartienne pas à l'usufruitier dans le cadre de ses rapports avec le propriétaire (1).

En cas d'affermage, il se pose la question de savoir quel régime il y a lieu d'appliquer aux charges déductibles du bailleur et du preneur. En règle générale, les charges déductibles ordinaires et extraordinaires profitent au bailleur. En cas de bail englobant le matériel-machines, il y a lieu d'inscrire au compte du preneur les charges déductibles ordinaires tandis que le bailleur peut revendiquer pour lui les charges extraordinaires (§§ 76 et suivants des mesures d'application de la loi sur la fiscalité du revenu). Si pendant la durée du bail, le preneur acquiert du matériel de remplacement ou du matériel neuf, toutes les charges déductibles, ordinaires et extraordinaires lui sont portées en compte (2).

En règle générale, la remise d'une exploitation à un héritier moyennant paiement d'une rente viagère au cédant ne constitue pas une cessation d'activité aux termes du § 14 de la loi sur la fiscalité du revenu. Il y a lieu de considérer le contrat de remise d'une exploitation par anticipation de l'ordre successoral comme une aliénation à titre gratuit, aux termes du § 7 al. 1 des mesures d'exécution de la loi sur la fiscalité de revenu. L'aliénation de réserves occultes accompagnant la remise de l'exploitation n'a, par conséquent, aucune incidence fiscale en matière d'impôt sur le revenu du fait lors de leur cession au cessionnaire (3).

(1) vgl. A. Haupt : Zur steuerlichen Behandlung des Niessbrauchs an einem landwirtschaftlichen Betrieb = InFL 1966, S. 67-69.

(2) vgl. Ziffer 4, Abs. 2 des ergänzenden Ländererlasses vom 17.12.1965, abgedruckt in InFL 1966, S. 4-5, vgl. Bertermann, a.a.O. InFL 1966, s. 3

(3) Bertermann, a.a.O. InFL 1966, S.4.

En matière de prestations au titre de rente viagère, un arrêt de la Cour fédérale du contentieux fiscal en date du 16.9.1965 (1) a introduit dans le système de la fiscalité du revenu une détérioration. Alors que jusqu'ici, le redevable de la rente viagère pouvait déduire de sa déclaration à l'impôt sur les revenus d'exploitation agricole ou forestière, le montant total de celle-ci, au titre de frais d'exploitation, à l'heure actuelle, ces prestations ne sont plus déductibles qu'au titre de dépenses extraordinaires.

Par contre, pour le bénéficiaire d'une rente viagère, celle-ci n'est assujettie à l'impôt sur le revenu qu'à concurrence de la quote-part provenant des bénéfices d'exploitation (§ 22, chiffre la) de la loi sur la fiscalité du revenu (2).

#### dd) Impôt sur les bénéfices industriels

Aux termes de la loi sur la fiscalité du revenu (§ 2, GewStG, §§ 15 et suivants EStG), la loi du 25.5.1965 sur la taxation des revenus industriels n'est applicable qu'aux entreprises industrielles. Par contre, les exploitations strictement limitées au secteur agricole ne sont pas assujetties à l'impôt sur les bénéfices industriels.

Lorsque la production est destinée à subir des transformations, on hésite fréquemment sur le point de savoir si l'on a à faire à une entreprise industrielle ou agricole.

Le § 51 de la loi réglant les modes d'assiette par indices ou par évaluation administrative (Bewertungsgesetz) dans le texte du 10.12.1965 (BGbl I, p. 1862) précise dans quelles circonstances le cheptel vif est inclus dans le matériel d'exploitation agricole. Dans ce cas, le cheptel vif doit être calculé en fonction des besoins alimentaires par tête. Le cheptel vif fait intégralement partie du matériel d'exploitation agricole lorsqu'au cours de l'exercice, l'exploitant n'élève ou ne conserve par ha de terres régulièrement cultivées que le nombre de têtes de bétail fixé par la loi.

Cette réglementation fait l'objet du § 13, al. 1, l de la loi sur la fiscalité du revenu.

A l'égard de l'exploitation agricole qui ne se borne pas à commercialiser sa propre production, mais acquiert régulièrement et habituellement la production de tiers, le fisc a arrêté des directives détaillées pour distinguer les exploitations agricoles des entreprises industrielles (Section 13 des directives du 15.5.1965 en matière de taxation des bénéfices industriels; section 134 des directives du 25.3.1964 en matière d'impôt sur le revenu.

(1) BStBl, III, S.706 = InfL 1965, S. 364

(2) vgl. InfL 1966, S. 6.

Si le montant des achats supplémentaires ne dépasse pas 20 % du chiffre d'affaires, l'exploitation doit, en principe, être considérée comme une exploitation agricole et forestière : s'il dépasse 30 %, on a généralement à faire à une entreprise industrielle. Si la valeur des achats supplémentaires se situe entre 20 % et 30 % du chiffre d'affaires, il y a lieu de trancher cas par cas.

ee) Taxe sur le chiffre d'affaires

En vertu du § 4, chiffre 19 de la loi du 16.10.1934 instituant une taxe sur le chiffre d'affaires, dans le texte du 1.9.1951 (BGBl I, p.791), la commercialisation et la consommation pour son usage personnel des produits que l'exploitant agricole a produit et qu'il commercialise personnellement dans son exploitation, ainsi que les prestations liées à l'élevage et à l'entretien du bétail au sein d'une exploitation agricole, sont exonérées de la taxe sur le chiffre d'affaires.

Les exploitations d'élevage de bétail sont exonérées de la taxe sur le chiffre d'affaires dès lors qu'elles sont considérées comme des exploitations agricoles aux termes du § 51 de la Bewertungsgesetz, dans le texte du 10.12.1965.

L'exonération de la taxe sur le chiffre d'affaires dont bénéficie l'agriculture s'inscrit parmi les mesures d'aide décidées en 1956 en application de la loi agraire.

Une modification se produira dans ce domaine, aussitôt que la R.F. d'Allemagne, dans le cadre de l'harmonisation des régimes fiscaux des Etats membres de la C.E.E., aura instauré la réforme de la taxe sur le chiffre d'affaires, réforme qui a déjà été examinée depuis 1963, et aura remplacé le système actuel de "taxe sur le chiffre d'affaires brut appliqué à tous les échelons" par un système de taxation à la valeur ajoutée. Toutefois, selon les projets présentés jusqu'à maintenant les produits agricoles seraient soumis à une taxe de 5 %, tandis que par ailleurs on fixerait une taxe de 10 %.

ff) Taxe sur les véhicules à moteur

Le § 2 chiffre 6 de la loi sur la taxation des véhicules à moteur, dans le texte du 2.1.1961 - (BGBl I, p. 2), renferme une disposition exonérant de la taxe les tracteurs utilisés dans une exploitation agricole.



gg) Taxation des primes d'assurance

Le § 4, chiffre 9 de la loi sur la taxation des primes d'assurance (Versicherungsteuergesetz), dans le texte du 24.7.1959 (BGBl I.p.540), exempte de la taxation les primes d'assurance pour une police d'assurance sur le bétail, lorsque le montant assuré n'excède pas 7.500 DM.

hh) Contributions au Fonds de péréquation des charges

La loi du 14.8.1952 portant péréquation des charges (BGBl I, p.446) visait à instituer un régime de péréquation des charges et pertes subies par certaines personnes à la suite des expulsions et des destructions du temps de guerre et de l'après-guerre (BGBl I, p. 446) et à équilibrer la rigueur des mesures indispensables dans le cadre de la réforme monétaire (§ 1 LAG).

En vue de rassembler les fonds nécessaires pour atteindre ces objectifs, la loi portant péréquation des charges prévoit diverses contributions au titre de péréquation des charges, destinées à alimenter un Fonds spécial de l'Etat fédéral (Fonds de péréquation). Les agriculteurs y participent en cotisant à l'impôt sur le capital (§§ 16-90 LAG) et à l'impôt sur les bénéfices résultant de la dépréciation des gages fonciers (§§ 91-160 LAG).

En vertu du § 21 de la loi portant péréquation des charges, la base de l'assiette de l'impôt sur le capital est le capital existant au 21 juin 1948, déduction faite à un certain montant exonéré. En vertu du § 31 de la même loi, le montant de l'impôt représente 50 % du capital imposable, payable jusqu'au 31 mars 1979 sous forme de versements trimestriels égaux.

En cas d'aliénation du capital, la reprise de la dette fiscale par l'acquéreur peut, en vertu du § 60 de la loi, être autorisée si elle est stipulée dans le contrat. En vertu du § 61 de la même loi, celui qui acquiert à titre gratuit un bien appartenant à une personne redevable de l'impôt sur le capital est responsable du paiement de l'impôt à concurrence de la valeur courante de son enrichissement. En vertu d'une disposition expresse de la loi, cette disposition est également d'application en cas de remise d'un domaine moyennant l'institution d'une rente viagère (§ 61, al. 1, p. 2 LAG).

L'impôt sur les gains résultant de la dépréciation des gages fonciers est perçu sur les gains réalisés par les créanciers à l'occasion de la conversion des droits de gage foncier ou de la conversion des obligations libellées en Reichsmark garanties par des droits de gage fonciers (§ 91 LAG). Est assujettie à l'impôt, la somme représentant la différence entre le montant nominal en Reichsmark et le montant converti en Deutsche Mark (§ 99 al. 1 LAG).

Selon le § 111, al. 1 LAG, la dette résultant de l'impôt dû sur les bénéfices hypothécaires repose en tant que dette publique sur le terrain en cause.

#### 3. Frais notariés

L'authentification notariée d'actes juridiques en matière de ventes de terres, de pacte successoral, etc.. donne lieu à la perception de certains droits par le notaire lorsque cette formalité est prescrite par la loi à peine de nullité de l'acte. Les divers cas qui nous intéressent ici ont été traités dans les commentaires qui précèdent.

Les droits perçus par le notaire sont calculés sur la base des dispositions des §§ 140 et suivants du décret (Kostenordnung) du 26.7.1957 (BGBl I, p. 960). Leur montant correspond à celui des frais judiciaires; comme ceux-ci ils sont calculés sur la valeur vénale des biens.

#### 4. Autres avantages consentis à l'exploitant agricole

En vertu des diverses directives régissant la matière, le cultivateur débutant dans l'exploitation d'un bien rural peut solliciter des aides de l'Etat. La prime d'encouragement versée par l'Etat aux producteurs laitiers est significative. Le Plan vert prévoit l'octroi de subventions de l'Etat en faveur de la rationalisation des exploitations agricoles, de l'amélioration et de la commercialisation des produits d'origine végétale et animale. En vertu du § 6 de la loi agraire, l'Etat fédéral est tenu d'inscrire au budget les crédits nécessaires pour compenser le préjudice subi par l'agriculture par rapport aux autres secteurs économiques en raison de phénomènes naturels et économiques, et pour promouvoir l'accroissement de la productivité et l'amélioration de la situation sociale des personnes occupées dans l'agriculture.

Des crédits supplémentaires pour encourager l'agriculture sont prévus par les pouvoirs publics en vertu de la loi du 9.9.1965 portant encouragement à l'intégration de l'agriculture allemande dans le Marché commun (EWG-Anpassungsgesetz) (BGBl I, p. 1201). En vertu de cette loi, outre les crédits mobilisés au titre du § 6 de la loi agraire, des crédits supplémentaires d'un montant annuel de 1,03 milliard de DM seront consacrés, jusqu'à la fin de la période transitoire du marché commun (31.12.1969), à accélérer l'intégration de l'agriculture allemande dans le marché commun.

En vertu de l'article 3 de la loi du 20.12.1965 sur la garantie de la péréquation budgétaire (Haushaltssicherungsgesetz) (BGBl I, p. 2065) ce montant a été ramené à 770 millions de DM pour les exercices budgétaires 1966 et 1967, en raison de la situation critique des finances de l'Etat fédéral.

En complétant les mesures prévues selon le § 5 de la loi agraire, ces crédits seront consacrés à compléter les mesures à prendre en vue d'améliorer les structures agricoles et la structure des marchés ainsi que la situation sociale des personnes occupées dans l'agriculture.

En vertu du § 6, al. 2 de la loi, seront exclus de l'application des mesures d'encouragement prises en exécution de la loi sur l'intégration de l'agriculture allemande dans le Marché commun, les exploitations et les secteurs d'exploitation considérés comme entreprises industrielles aux termes des dispositions légales en vigueur en matière fiscale.

L'attribution des subventions d'investissement prévue par cette loi est régie par les directives de l'Etat fédéral en date du 16.6.1966.

## V. CONCLUSION

Il n'est pas possible de formuler une appréciation définitive sur le problème consistant à savoir dans quelle mesure les nombreuses dispositions telles que lois, dispositions administratives et réglementaires et directives en matière de financement arrêtées par le Bund et par les Länder favorisant ou entravant l'accès à l'exploitation agricole. Nous nous contenterons de faire suivre quelques observations générales à ce sujet.

L'agriculture allemande doit faire face à une évolution progressant très rapidement, évolution qui tend à créer des unités d'exploitation de plus grande taille. L'émigration constante de main-d'oeuvre agricole, la mécanisation croissante ainsi que la pression du marché avec sa demande massive de produits standardisés à bas prix force l'agriculture à une adaptation constante.

La loi agricole du 5.9.1955, qui s'était assignée l'objectif d'aboutir à un revenu "paritaire" pour l'agriculture, a constitué la base juridique des subventions officielles très larges, dont parfois l'importance a peut-être été disproportionnée par rapport aux résultats. Notamment certaines subventions telles que l'intervention dans le prix de vente du lait ont été versées à toutes les exploitations sans prendre en considération si l'exploitation était rentable ou non. Toutefois, la limitation des possibilités de financement officielles, limitation due à un manque de couverture budgétaire, imposera à l'avenir le choix de certains centres de gravité en matière de subvention.

En raison de la modification rapide des structures agricoles il existe certains points de friction entre la réalité économique et les "modèles" dont s'inspire la politique agricole officielle, qui est axée sur la promotion

de l'entreprise familiale exploitée personnellement par le propriétaire. Mais la nécessité de créer des unités d'exploitation agricole plus grandes et avec un meilleur rendement impose une certaine modification de cette conception : en raison du prix élevé des parcelles les nouvelles superficies à cultiver ne peuvent souvent être insérées dans une exploitation existante que sous forme d'affermages. En outre, un grand nombre d'exploitations est encore appelé à disparaître, -évolution qui est déjà encouragée par l'octroi d'aides officielles à l'agriculteur sortant en vue de lui procurer un nouveau moyen d'existence (cf. p.ex. le plan social complémentaire au plan d'investissements échelonné du Land de Basse Saxe, en date du 15.7.1965). De nombreuses autres mesures visent à créer un climat favorisant la mobilité foncière.

D'autre part, la mobilité nécessaire des biens fonciers est freinée par l'autorisation obligatoire d'après la Grd.St VG ainsi que par la tendance des lois successorales de maintenir indivis des exploitations même devenues non-rentables.

Si l'on compare la situation dans les régions soumises aux usages de succession favorisant l'héritier principal à la situation dans les régions soumises à l'usage de la répartition de l'héritage entre les divers héritiers, on constate que le transfert indivis de l'exploitation agricole à l'héritier principal a abouti à une structure agricole plus favorable. Toutefois à l'heure actuelle le droit consacrant la succession indivise à l'héritier principal traverse une crise étant donné que la Cour constitutionnelle du Bund a déclaré en 1963 que le statut préférentiel du descendant mâle consacré dans la loi successorale en cause était contraire à la constitution; dès lors cette cour a supprimé le fondement le plus important de l'ancien usage successoral.

On peut se demander s'il ne faudra pas un jour remplacer cet ancien usage en matière de succession avec sa réglementation rapide en faveur de la priorité de l'héritier principal par une procédure judiciaire d'attribution dans le cadre de laquelle le tribunal attribuera l'exploitation agricole à l'héritier le plus qualifié.

Jusqu'à présent il s'est révélé que parmi les mesures les plus efficaces visant à améliorer les structures agricoles il y a lieu de compter le remembrement rural, notamment quand il est accompagné d'un plan d'amélioration global et, si nécessaire, lié à une transplantation ou un agrandissement ainsi que l'agrandissement des exploitations et la colonisation agricole dans l'espace contigu.

Mais à côté des mesures d'aide officielles il faut également que l'agriculture s'aide elle-même. A cet égard toutes les formes de coopération sont utilisables, tant sur le plan de la coopération inter-entreprises (intégration horizontale) que sur celui de "l'agriculture contractuelle" (intégration verticale). La promotion de ces formes de coopération a partiellement déjà été reconnue comme constituant une des tâches de la politique agricole officielle.

Les dispositions législatives qui visent à promouvoir l'acquisition d'une exploitation agricole ne font en règle générale aucune distinction entre un acquéreur jeune et un acquéreur âgé. Objectivement parlant il est toutefois possible qu'un jeune agriculteur ait la préférence lors de la sélection visant à pourvoir à un emploi d'agriculteur.

Parmi les subventions officielles seules les aides à la formation professionnelle sont réservées dans l'agriculture aux jeunes en vertu du chapitre I a des directives en cause (et selon le point lb. de ces directives également aux ouvriers agricoles). Mais la loi de 1957 concernant une pension de vieillesse pour les agriculteurs a eu des répercussions favorables sur l'accès des jeunes agriculteurs à l'acquisition d'une exploitation agricole, étant donné que cette loi fait dépendre l'octroi de la pension de vieillesse de l'abandon par le bénéficiaire de son exploitation agricole. Suite à la promulgation de cette loi les transferts d'exploitations agricoles du vivant de l'ancien agriculteur exploitant se sont fortement accrus de sorte qu'en 1964 les exploitants agricoles de plus de 65 ans ne représentaient plus que 9 % du total par comparaison à 16 % en 1956.

En outre diverses formes de contrats ont été développées en pratique; ces contrats permettent aux jeunes agriculteurs de participer à la direction de l'exploitation sans qu'il soit nécessaire que l'agriculteur exploitant âgé transfère sa propriété à son successeur. A cet égard, il y a lieu de mentionner la conclusion de contrats d'association entre le père et le fils, de transfert de la gestion et de transfert de l'administration de l'exploitation agricole, ainsi que de contrats d'affermage de l'exploitation au successeur ou de transfert d'un droit d'usufruit en sa faveur, dont l'ancien agriculteur exploitant peut, le cas échéant, se réserver la disposition.

Signification des abréviations

ABlKR	Amtsblatt des Kontrollrats in Deutschland Journal Officiel du Comité de Contrôle en Allemagne
AG	Aktiengesellschaft Société par Action
AGBGB	Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch Loi d'application relative au Code Civil
ARG	Anerbenrechtsgesetz Loi relative à l'attribution préférentielle
BBauG	Bundesbaugesetz Loi fédérale sur la construction
BewG	Bewertungsgesetz Loi relative à l'évaluation
BGBI	Bundesgesetzblatt Journal Officiel de la R.F. d'Allemagne
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen Décisions de la Cour fédérale de justice en matière de droit civil
BRD	Bundesrepublik Deutschland RFA République Fédérale d'Allemagne
brit.Z.	britische Zone Zone britannique
BSTBl	Bundessteuerblatt Journal Officiel fédéral des impôts et taxes
BÜL	Berichte über Landwirtschaft Rapports concernant l'agriculture
BvertrG	Bundesvertriebenengesetz Loi fédérale concernant les réfugiés
ErbstG	Erbschaftsteuergesetz Loi concernant les taxes successorales
ESTDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung Arrêté d'application concernant l'impôt sur le revenu
ESTG	Einkommensteuergesetz Loi concernant l'impôt sur le revenu
EWG	CEE
FlurEG	Flurbereinigungsgesetz Loi de remembrement rural
GAL	Gesetz über eine Altershilfe für Landwirte Loi concernant l'aide à la vieillesse en agriculture
GBI	Gesetzblatt Journal Officiel
GD1	Gesetz über die Ermittlung des Gewinns aus Land- und Forstwirtschaft nach Durchschnittssätzen Loi concernant l'établissement résultant d'activités agricoles et sylvicoles sur la base de taux moyens
GenG	Genossenschaftsgesetz Loi sur les coopératives

GewStDV	Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung Arrêté d'application de la taxe professionnelle
GewStG	Gewerbesteuergesetz Loi concernant la taxe professionnelle
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung Société à responsabilités limitées
GrdstVG	Grundstückverkehrsgesetz Loi concernant la commercialisation des biens fonciers
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz Loi concernant la taxe sur l'acquisition des biens fonciers
GrStG	Grundsteuergesetz Loi sur l'impôt foncier
GS	Preussische Gesetz-Sammlung Recueil des lois de Prusse
GVOBl (GVBl)	Gesetz- und Verordnungsblatt Journal Officiel (Lois et arrêtés)
Hess.	Hessen Hesse
HöfeO	Höfeordnung Ordonnance relative aux exploitations agricoles indivises
IK	Innere Kolonisation Colonisation agricole intérieure
InfL	Die Information über Steuer und Wirtschaft (Fachzeitschrift für Land- u. Forstwirtschaft, Garten- u. Weinbau) Informations sur les impôts et l'économie (Journal technique de l'agriculture, de la sylviculture, de l'horticulture et de la viticulture)
KStDV	Körperschaftsteuer-Durchführungsverordnung Arrêté d'application concernant l'impôt sur les sociétés
KStG	Körperschaftsteuergesetz Loi concernant l'impôt sur les sociétés
LAG	Lastenausgleichsgesetz Loi sur la peréquation des charges
LPG	Landpachtgesetz Loi sur les baux à ferme
NRW (NW)	Nordrhein-Westfalen Rhin septentrional-Westphalie
PKG	Pachtkreditgesetz Loi sur le crédit pour le fermage
RdL	Recht der Landwirtschaft Droit agricole
RegBl	Regierungsblatt Journal Officiel du Gouvernement
RGBL	Reichsgesetzblatt Journal Officiel du Reich
RSG	Reichssiedlungsgesetz Loi du Reich sur la colonisation intérieure

Schl.-H.	Schleswig-Holstein
SFG	Siedlungsförderungsgesetz Loi d'encouragement à la colonisation agricole
UStDB	Umsatzsteuer-Durchführungsbestimmungen Dispositions d'application de la taxe sur le chiffre d'affaires
UStG	Umsatzsteuergesetz Loi sur la taxe sur le chiffre d'affaires
VOEBZ	Verordnungsblatt für die britische Zone Journal Officiel pour la zone britannique
VStDV	Vermögensteuer-Durchführungsverordnung Arrêté d'application concernant l'impôt sur le capital
VStG	Vermögenssteuergesetz Loi concernant l'impôt sur le capital
WiGB1	Gesetzblatt der Verwaltung des vereinigten Wirtschaftsgebietes Journal Officiel de l'administration de la région économique unifiée



Table des matières

	Page
Remarques préliminaires	1
I. Où peut-on acquérir une exploitation (ou des terres) ?	
1) Mesures relatives aux personnes	2
a) Colonisation intérieure	2
aa) Fondements juridiques et organisation de la colonisation intérieure	3
bb) Forme juridique de la colonisation intérieure	5
cc) Réinstallation des réfugiés	6
dd) Création d'emplois d'appoint dans l'agriculture	7
ee) Transplantation d'exploitations	7
ff) Financement de la colonisation intérieure	8
gg) Avantages fiscaux réservés aux programmes de colonisation	10
b) Emigration	10
c) Immigration	11
2) Mesures relatives aux exploitations (ou aux terres)	11
a) Planification	11
b) Exploitation du sol	13
c) Remembrement rural	14
d) Reboisement - défrichage	15
e) Terres en friche	16
f) Expropriation	16
aa) Expropriation en vue de la création de nouvelles entreprises	17
bb) Acquisition de terres de remplacement	20
cc) Expropriation au préjudice de l'agriculture	21
3) Mesures relatives aux exploitations non viables	22

	Page
II. Comment peut-on acquérir une exploitation agricole (ou des terres) ?	25
1) En propriété	25
a) Achat	25
b) Echange	28
c) Donation	28
d) Succession	29
aa) Succession légale	29
bb) Succession testamentaire	34
e) Contrat de remise d'un domaine agricole	35
2) Droits d'usage	37
a) Bail à ferme	37
b) Métayage, bail à cheptel, bail assorti de prestations en main-d'oeuvre	41
c) Bail emphytéotique	41
d) Usufruit	41
e) Droit de jouissance	42
f) Contrat de remise de gestion	42
g) Contrat de gérance d'un domaine agricole	42
h) Contrat intérimaire	42
3) Diverses formes de travail en commun	43
a) Sociétés familiales	43
aa) Collaboration des conjoints	43
bb) Communauté d'héritiers	44
cc) Société de prise à bail	45
b) Coopération dépassant le cadre de l'exploitation dans l'agriculture	45
c) Formes juridiques de coopération inter-entreprises	47
aa) Sociétés de droit civil	47
bb) Association	48
cc) Coopératives	49
dd) Sociétés de capitaux (société anonyme - Société de personnes à responsabilité limitée (GmbH)	49
d) Communautés agricoles de droit ancien	50
4) Préalables d'ordre technique	51
a) Justification de connaissances techniques	51
b) Justification d'équipement minimum	52

	Page
III. Financement	52
1) Prêts	52
2) Garantie des crédits (prêts)	56
a) Garantie immobilière	56
b) Garantie mobilière	57
c) Garantie personnelle	58
3) Etablissements de crédit agricole	59
a) Etablissements de crédit foncier	59
b) Coopératives de crédit	59
c) Caisses d'épargne	60
d) Etablissements de crédit aux fermiers	60
e) Etablissements de crédit à la colonisation intérieure	60
f) Banque de gérance du Fonds de péréquation des charges (Lastenausgleichbank)	63
g) Etablissements de crédits à la reconstruction	63
h) La Landwirtschaftliche Rentenbank	63
i) Les pouvoirs publics	65
4) Subventions	65
IV. Avantages et frais liés à l'acquisition d'une exploi- tation agricole	66
1) a) Prix d'achat (terres, cheptel mort et vif)	66
b) Fermage	68
c) Compensations accordées au preneur à l'expiration du bail, au titre des améliorations apportées au bien loué	69
2) Incidences fiscales	70
a) Régime fiscal applicable à l'acquisition d'une exploitation agricole	70
aa) Taxes sur les acquisitions immobilières	70
bb) Droits de succession	71
cc) Taxe sur les donations	72
dd) Régime fiscal des afferriages	72
ee) Impôt sur les sociétés	73
ff) Frais judiciaires	74

	Page
b) Impôts applicables à l'exploitation d'une entreprise agricole	74
aa) Impôt foncier	75
bb) Impôt sur le capital	75
cc) Impôt sur le revenu	76
dd) Impôt sur les bénéfices industriels	78
ee) Taxe sur le chiffre d'affaires	79
ff) Taxe sur les véhicules à moteur	79
gg) Taxation des primes d'assurance	80
hh) Contributions au Fonds de péréquation des charges	80
3) Frais de notaire	81
4) Autres avantages consentis à l'exploitant agricole	81
V. Conclusion	82
Significations des abréviations	85

8326/VI/66-F

Rév. 1

Mai 1967

ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

DISPOSITIONS ET PRATIQUES  
EXISTANT DANS LES ETATS MEMBRES  
DE LA C.E.E. EN VUE DE L'OBTENTION ET  
DE L'AMENAGEMENT D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

IV. F R A N C E

Prof. R. MALEZIEUX

AVANT PROPOS

L'utilisation de la terre par les agriculteurs a fait l'objet, en France, d'un assez grand nombre de mesures législatives et réglementaires, principalement depuis 1960. Ces dispositions complètent et limitent celles du droit civil classique fondé sur le droit de propriété et sur les principes de la liberté contractuelle et de l'autonomie de la volonté. La plupart des dispositions nouvelles ont une influence sur l'accès à l'exploitation agricole, principalement des jeunes agriculteurs. Dans l'état actuel de notre législation et de nos institutions, cet accès est très généralement encouragé. Pourtant, il se heurte encore à de nombreuses difficultés.

Avant de décrire les principes et d'exposer les résultats pratiques des dispositions qui ont une influence sur la disponibilité des terres et des exploitations, celles qui régissent les conditions de l'installation des agriculteurs et l'aide à l'installation des agriculteurs, il est indispensable d'exposer quelques mécanismes juridiques et administratifs d'une utilisation courante en matière de politique des structures de l'exploitation agricole.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS COMMUNES A PLUSIEURS INSTITUTIONS INTERESSANT  
L'INSTALLATION DES AGRICULTEURS

Section 1 - LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES DE DEPART ET EN  
ZONES D'ACCUEIL (1)

Le territoire a été divisé, en fonction des difficultés d'accès à l'exploitation agricole, en zones dites de départ et en zones dites d'accueil.

Sont considérés comme zones de départ les départements ou régions agricoles dans lesquels l'importance de la population active agricole, la structure des exploitations, les systèmes de culture provoquent ou sont de nature à provoquer des déséquilibres rendant particulièrement difficile l'installation sur place des candidats exploitants, les mutations d'exploitations ou l'amélioration des structures existantes.

Sont considérés comme zones d'accueil les départements ou régions agricoles dont le faible effectif de population active agricole, la forte proportion d'agriculteurs de plus de 55 ans, les perspectives de remplacement des exploitants déjà installés, les possibilités d'aménagement des structures d'exploitations déjà constituées ou la création de nouvelles exploitations, les difficultés d'établissement relativement moins accentuées que dans les zones de départ, sont de nature à rendre possible l'installation d'agriculteurs.

La répartition de ces zones est indiquée dans la carte ci-jointe.

---

(1) Texte applicable

Décret n° 63-453 du 6 mai 1963.

Indications bibliographiques

R. Malezieux : "L'action sociale pour l'aménagement des structures agricoles" JCP 1967-1-2056.





Section 2 - Les superficies de référence (1)

Les superficies de référence sont fixées par arrêté du Ministre de l'Agriculture pour chaque région naturelle et compte tenu de la nature des productions (2).

Ces superficies ont été calculées sur la base des superficies moyennées des exploitations des différentes régions. Ces moyennes ont été quelquefois corrigées en fonction du nombre d'exploitations dont la surface est inférieure ou supérieure à cette moyenne, les corrections ne pouvant dépasser la moitié de la superficie moyenne d'une région.

Suivant la réglementation qu'il s'agit d'appliquer, ces superficies de référence sont affectées de coefficients différents dans des conditions que nous aurons à examiner à propos des services du F.A.S.A.S.A. (Fonds d'Action Sociale pour l'Aménagement des Structures Agricoles) et de l'attribution des prêts à long terme du Crédit Agricole Mutuel.

Le double de la superficie de référence constitue la superficie minimum d'installation. Cette superficie joue un rôle important dans l'application des mesures intéressant l'installation des agriculteurs.

(1) Textes applicables :

- L'institution des superficies de référence a été créée, dans des termes à peu près identiques, par 5 décrets publiés au JO du 17.7.1965 :
- Décret n°65-576 du 15.7.1965, relatif aux prêts à long terme du crédit agricole mutuel (article 3) ;
  - Décret n° 65-578 du 15.7.1965 relatif à l'indemnité viagère de départ (article 8) ;
  - Décret n° 65-580 du 15.7.1965, relatif aux migrations rurales (art.2) ;
  - Décret n° 65-581 du 15.7.1965, relatif aux mutations d'exploitations (article 4) ;
  - Décret n° 65-582 du 15.7.1965, relatif aux mutations professionnelles (article 5).

- (2) le J.O. du 17.7.1965 a publié, pour tous les départements, les arrêtés fixant les superficies de référence. Depuis cette date, un assez grand nombre d'arrêtés ont été modifiés.

Section 3 - LES SOCIÉTÉS D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL  
(S.A.F.E.R.) (1)

A. Origine et objet des S.A.F.E.R.

Les S.A.F.E.R. constituent l'instrument essentiel de la politique de remodelage des exploitations agricoles. Leur objet est défini par l'article 15 de la loi d'orientation agricole du 5 août 1960. Ces sociétés "peuvent être constituées en vue d'acquérir des terres librement mises en vente par leurs propriétaires, ainsi que des terres incultes destinées à être rétrocédées après aménagement éventuel. Elles ont pour but notamment d'améliorer les structures agraires, d'accroître la superficie de certaines exploitations agricoles et de faciliter la mise en culture du sol et l'installation d'agriculteurs à la terre". Les S.A.F.E.R. peuvent créer de nouvelles exploitations agricoles.

Ainsi les S.A.F.E.R. apparaissent simultanément comme devant jouer le rôle d'agences immobilières, d'entreprises de travaux et de bureaux de placement. Elles achètent des terres et des exploitations, les aménagent et les rétrocèdent dans un délai maximum de cinq ans.

(1) Textes applicables

- Loi n° 60-808 du 5.8.1960 relative à l'orientation agricole (articles 15, 16, 17 et 18) ;
- Loi n° 62-933 du 8.8.1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole (article 7) ;
- Décret n° 61-610 du 14.6.1961 relatif aux S.A.F.E.R. (JO 15.6.1961) ;
- Décret n° 62-1235 du 20.10.1962 portant application, en ce qui concerne le droit de préemption des S.A.F.E.R., de l'article 7 de la loi n° 62-933 du 8.8.1962 (JO du 21.10.1962) ;
- Arrêté du 5.1.1962 fixant les conditions d'attribution des exploitations créées par les S.A.F.E.R. à des agriculteurs susceptibles d'obtenir la qualité de migrants (J.O. du 4.2.1962) ;
- Arrêté du 4.5.1962 relatif au financement des opérations S.A.F.E.R. (J.O. du 23.5.1962) ;
- Arrêté du 16.5.1962 portant application du décret 61-611 du 14.6.1961 relatif aux S.A.F.E.R. ;
- Circulaire du 13.6.1962 relative au fonctionnement des S.A.F.E.R.

Indications bibliographiques

E. LECOMTE, les S.A.F.E.R., Paris, Librairies techniques 1963

R. ALLOU, Les S.A.F.E.R., en vente chez l'auteur 47, rue Clos François, Montreuil-sous-Bois - 1964.

B. Nature des S.A.F.E.R.

Les S.A.F.E.R., du point de vue juridique, sont des sociétés anonymes d'économie mixte. Mais ce sont des sociétés d'un genre très spécial puisqu'il leur est interdit de faire des bénéfices et les actions doivent être nominatives. Le capital ne peut être rémunéré que par un intérêt dont le maximum est fixé à 5 %.

Le capital des S.A.F.E.R. est souscrit par des organismes professionnels agricoles et par des personnes morales de droit public. L'article 2 du décret du 14.6.1961 prévoit que la majorité des sièges au sein du conseil d'administration doit être assurée "aux représentants des collectivités publiques et aux établissements publics, aux organisations représentatives du monde agricole et rural à caractère professionnel et social et à vocation générale ou à des sociétés constituées sur le plan national avec la participation de ces organisations".

Les S.A.F.E.R. doivent, pour fonctionner en cette qualité, recevoir l'agrément de l'administration. L'arrêté d'agrément signé par le ministre de l'agriculture et le ministre des finances, délimite la zone territoriale d'action du groupement.

Il existe auprès des S.A.F.E.R. deux commissaires du gouvernement, l'un nommé par le ministre de l'agriculture et l'autre par le ministre des finances. Les S.A.F.E.R. doivent soumettre la désignation du président du conseil d'administration et du directeur à l'approbation de l'administration.

Actuellement, la presque totalité du territoire est couverte par des S.A.F.E.R. Il existe 29 S.A.F.E.R. La plupart ont une circonscription englobant plusieurs départements.

C. Moyens d'action des S.A.F.E.R.

Les S.A.F.E.R. peuvent, dans la limite de dix fois leur capital, obtenir de l'Etat un fonds de roulement remboursable pour leur permettre de réaliser leurs opérations d'achat et d'aménagement.

Les opérations d'achat et de vente réalisées par les S.A.F.E.R. sont exonérées des droits de timbre et d'enregistrement, ainsi que des taxes sur le chiffre d'affaires. Pendant la période, qui ne peut excéder 5 ans, au cours de laquelle elles sont propriétaires des terres ou des exploitations, les S.A.F.E.R. peuvent consentir sur ces terres ou sur

ces exploitations des locations qui ne sont pas soumises aux dispositions du statut du fermage relatives à la durée, au renouvellement et au droit de préemption.

Les S.A.F.E.R. disposent, lorsqu'un décret les y autorise, pour faciliter leurs opérations d'achat, d'un droit de préemption dont le mécanisme juridique est le même (sauf quelques exceptions) que celui qui est attribué aux fermiers. Mais ce droit de préemption comporte de nombreuses limitations et restrictions qui en réduisent l'efficacité. Les autres droits de préemption existants, en particulier celui des preneurs en place, priment le droit de préemption des S.A.F.E.R. Le droit de préemption des S.A.F.E.R. ne joue pas lors de certaines opérations ou sur certains biens. Il s'agit :

- des échanges de biens ruraux, à condition que la soulte, le cas échéant, ne dépasse pas le tiers de la valeur des biens échangés ;
- des cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au 4ème degré inclus ou à des cohéritiers ou au conjoint survivant ;
- des acquisitions faites par des propriétaires ou exploitants voisins, le rayon d'intervention étant déterminé par arrêté préfectoral ;
- des acquisitions effectuées par des salariés agricoles ;
- des acquisitions par des fermiers ou des métayers qui ont dû quitter leur exploitation par suite de l'exercice du droit de reprise du propriétaire à la suite du non-renouvellement de leur bail ;
- des terrains destinés à des constructions industrielles.

Section 4 : Le Centre National pour l'Aménagement des Structures  
des Exploitations agricoles

Le Centre National pour l'Aménagement des Structures des Exploitations agricoles (C.N.A.S.E.A.) a été constitué au début de 1967 pour assurer une meilleure coordination des tâches des administrations et des organismes professionnels. Le Centre est un établissement public dont le conseil d'administration comprend 10 représentants des départements ministériels intéressés et 10 représentants des organisations professionnelles agricoles.

Le C.N.A.S.E.A. est chargé de mettre en oeuvre, avec le concours d'organismes professionnels conventionnés, un certain nombre de services et d'actions dont les principaux sont : l'aide aux migrations rurales, l'aide aux mutations rurales, l'aide aux conversions d'exploitations agricoles, la promotion sociale à l'établissement à la terre, l'installation à la terre des agriculteurs rapatriés, l'indemnité viagère de départ et l'aide aux mutations professionnelles.

Le C.N.A.S.E.A. peut, sous le contrôle du ministre de l'agriculture, conclure des conventions avec des organismes professionnels agricoles pour charger ces organismes de l'exécution de certaines tâches qui sont normalement les siennes. Des Associations Départementales pour l'Aménagement des Exploitations Agricoles (A.D.E.A.S.A.) se sont déjà constituées dans plusieurs départements. Ces groupements prennent la suite d'organismes, plus spécialisés, qui avaient été créés avant la constitution du C.N.A.S.E.A.

L'essentiel du financement du C.N.A.S.E.A. provient du Fonds d'Action Sociale pour l'Aménagement des Structures Agricoles (F.A.S.A.S.A.) qui est un chapitre spécial du budget du ministère de l'Agriculture. Pour 1967, le FASASA dispose d'un crédit de 239.563.000 F.

CHAPITRE 2

LES MESURES QUI ONT UNE INFLUENCE SUR LA DISPONIBILITE DE TERRES  
ET D'EXPLOITATIONS POUR L'INSTALLATION D'AGRICULTEURS

La politique des structures de l'exploitation agricole a pour objectif essentiel d'assurer une meilleure utilisation du sol, principalement pour l'aménagement des exploitations existantes, au moyen des terres rendues disponibles. La création d'exploitations nouvelles est également prévue.

La mise en oeuvre de cette politique doit être conciliée avec les besoins croissants de terres pour des fins autres qu'agricoles, en particulier pour les aménagements urbains.

Section 1 : L'attribution d'exploitations nouvelles par les S.A.F.E.R.

Pour l'attribution des exploitations nouvelles, les S.A.F.E.R. doivent observer certaines règles qui sont posées par l'article 13 du décret n° 61-610 du 14 juin 1961. Les domaines sont attribués de préférence aux candidats dont l'installation présente les plus grandes chances de succès du fait, en particulier, de leur situation familiale, de leur expérience professionnelle et de leurs qualités personnelles et offrent le plus d'intérêt au point de vue social, en raison des difficultés qu'ils éprouvent pour poursuivre leur exploitation ou s'installer. Ceci vise notamment :

- les agriculteurs disposant d'une superficie insuffisante du fait de partages successoraux ou de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire ;
- les agriculteurs cédant leur exploitation trop petite à une S.A.F.E.R. afin d'obtenir l'attribution d'une nouvelle exploitation ;
- les agriculteurs privés de leur exploitation à la suite d'expropriation pour cause d'utilité publique ou, sans faute de leur part, du fait de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire ;
- les jeunes agriculteurs : salariés et aides familiaux désireux de s'établir à leur compte, chefs d'exploitation évincés du fait des partages.

L'action des S.A.F.E.R. lente à l'origine, a pris un grand développement à partir de l'année 1965.

Depuis leur origine jusqu'au 31 décembre 1966, les S.A.F.E.R. ont acheté environ 170.000 hectares de terre et rétrocédé, après aménagement, 70.000 hectares. La moitié environ des terres acquises sont utilisées pour l'agrandissement d'exploitations existantes, l'autre moitié sert à la création d'exploitations nouvelles.

## Section 2 - L'aménagement et la création d'exploitations agricoles par les sociétés d'aménagement régional (S.A.R.) (1)

### A. Origine et objet des S.A.R.

L'aménagement rural a été défini de la manière suivante par M. Philippe LAMOUR, Président de la Compagnie Nationale d'Aménagement de la Région du Bas-Rhône-Languedoc. "L'aménagement rationnel et complet d'une

#### (1) Textes applicables

- Loi n° 51-592 du 24.5.1951, relative aux comptes spéciaux du Trésor pour 1951, article 9 ;
- Décret n° 55-253 du 3.2.1955 portant règlement d'administration publique relatif à l'octroi de concessions permettant la mise en valeur de certaines régions ;
- Règlements spéciaux à chacune des sociétés d'aménagement régional, approuvant leurs statuts.

région par l'équipement et la modernisation de ses diverses activités économiques et leur coordination avec les conditions démographiques, sociales, humaines et culturelles de cette région, en vue de l'élévation générale du niveau de vie de ses habitants". Il s'agit d'une tâche immense dans laquelle la création et l'aménagement d'exploitations agricoles ne constitue qu'un élément.

L'aménagement régional a été confié par l'Etat à des sociétés d'économie mixte. Il suppose, la plupart du temps, la réalisation d'importants travaux d'irrigation.

Il existe actuellement plusieurs sociétés d'aménagement régional. Leur ensemble ne couvre cependant pas la totalité du territoire.

La première société d'aménagement régional est la Compagnie Nationale d'Aménagement de la Région du Bas-Rhône et du Languedoc, qui demeure la plus importante des sociétés de ce type.

La Société du Canal de Provence et d'Aménagement Provençal intéresse principalement l'alimentation en eaux d'agglomérations urbaines.

La Compagnie d'Aménagement des Côteaux de Gascogne, d'abord constituée sous la forme d'une organisation interdépartementale, a pris la forme d'une société d'économie mixte.

La Compagnie des Landes de Gascogne (C.A.L.G.) s'est principalement donnée pour tâche la mise en valeur de la forêt landaise. Les aménagements agricoles constituent en quelque sorte une activité accessoire par rapport à cette tâche principale. La mise en valeur des Landes de Gascogne fait l'objet de l'ordonnance du 28 avril 1945 qui définit les travaux à réaliser.

La Société pour la mise en valeur de la Corse (SOMIVAC) a été constituée en 1957.

La Société pour la mise en valeur de la région d'Auvergne-Limousin (SOMIVAL) s'efforce de résoudre les problèmes que pose l'agriculture de montagne.

Les sociétés d'aménagement régional sont groupées dans l'Association Française des Organismes d'Aménagement des Régions dont le siège est à Nîmes. Cette association publie une revue ; Les grands aménagements régionaux.



B. La Compagnie Nationale d'Aménagement de la Région du Bas-Rhône-Languedoc

La plus importante des sociétés d'aménagement régional est la Compagnie Nationale d'Aménagement de la région du Bas-Rhône-Languedoc qui est une société anonyme concessionnaire de travaux publics.

Elle a été constituée en 1956. Ses statuts ont été approuvés par le règlement d'administration publique du 27 juillet 1956.

La Compagnie est concessionnaire pour 10 ans de travaux d'aménagement hydraulique. La concession lui a été accordée par le décret du 4 septembre 1956 ; elle est assortie d'un cahier des charges et d'une convention. La concession s'applique à l'établissement et à l'exploitation des ouvrages nécessaires à l'irrigation et au drainage corrélatif, à la mise en valeur et à la reconversion de la région du Bas-Rhône et du Languedoc dans les départements du Gard, de l'Hérault, et de l'Aude. La concession est renouvelable.

Les travaux sont financés par des subventions de l'Etat. La Compagnie bénéficie également de prêts de l'Etat (Fonds de Développement Economique et Social), de la Caisse des Dépôts et Consignations, La Banque Européenne d'Investissement a également consenti un prêt à la Compagnie.

La Compagnie dispose de ressources propres dont la plus grande partie est le produit des redevances pour l'utilisation de l'eau qu'elle distribue.

Les tâches les plus importantes réalisées par la Compagnie consistent dans la construction de canaux, de barrages, de stations de pompage et d'un réseau d'irrigation. Mais la Compagnie a dû également se préoccuper des problèmes soulevés par la reconversion de la production. Là où la viticulture était dominante, de nouvelles productions ont été entreprises, principalement celle des fruits. L'élevage bovin, ovin et porcin a également été développé.

L'aménagement régional intéresse les exploitants déjà en place, auxquels la Compagnie propose un contrat fixant les conditions de l'aménagement et de la mise en valeur, principalement par l'irrigation.

C. Résultats

L'aménagement des exploitations abandonnées ou très insuffisamment cultivées a permis la constitution de nouvelles exploitations familiales de 20 à 30 hectares. L'objectif de la Compagnie est la création de

30 à 40 exploitations nouvelles par an. La Compagnie, que la S.A.F.E.R. (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement rural) a chargée, dans le périmètre de la concession, de procéder aux opérations qui sont normalement les siennes, procède également à des acquisitions de terres et à l'aménagement d'exploitations.

### Section 3 - La mise en valeur des terres incultes (1)

Plusieurs dispositions de la loi française ont pour objet la récupération des terres incultes en vue de créer de nouvelles exploitations agricoles ou d'améliorer les structures d'exploitations existantes. Dans leur état actuel (des dispositions du même ordre, aujourd'hui abrogées, avaient été prises pendant la guerre), ces dispositions sont pratiquement restées sans application.

#### A. Mise en valeur des petites parcelles incultes par les exploitants du voisinage

Tout exploitant agricole peut demander au tribunal d'instance l'autorisation d'exploiter les parcelles incultes depuis plus de cinq ans, dont la superficie ne dépasse pas celle qui est fixée par le préfet. Il s'agit, en fait, de petites parcelles.

#### (1) Textes applicables

- Articles 39, 40 et 40-1 du Code rural ;
- Loi n° 62-933 du 8.8.1962, complémentaire à la loi d'orientation agricole, article 2 ;
- Loi n° 63-254 du 15.3.1963, article 56
- Décret n° 62-1216 du 11.10.1962, relatif à l'octroi par les tribunaux d'instance, conformément à l'article 39 du Code rural, de l'autorisation d'exploiter certains fonds incultes de superficie limitée ;
- Décret n° 62-1217 du 11.10.1962, relatif aux inventaires des terres incultes ;
- Décret n° 62-1398 du 26.11.1962, relatif à la mise en valeur, prévue par l'article 40 du Code rural, des fonds incultes par les propriétaires ou leurs ayants droit ou, à leur défaut, par les concessionnaires ;
- Décret n° 63-395 du 10 avril 1963 portant application de l'article 2 de la loi n° 62-933 du 8.8.1962, complémentaire à la loi d'orientation agricole relative à la mise en valeur des terres incultes à l'intérieur de certains périmètres.

#### Indications bibliographiques

- J. MEGRET, La législation des terres incultes en France, Actes de la Seconde assemblée de l'Institut de Droit Agraire International et Comparé, Dott. A. GIUFFRÉ, 1964.

Le tribunal d'instance vérifie si les conditions d'inculture sont bien satisfaites et, le cas échéant, attribue la parcelle en location au voisin demandeur, dans des conditions qu'il fixe.

B. Mise en valeur de terres et d'exploitations incultes

Les propriétaires de terres ou exploitations incultes peuvent être mis en demeure, par le préfet, de les exploiter. Si les terres ou exploitations en cause sont louées, il est mis fin au bail. A défaut, par le propriétaire, de mettre son bien en valeur, ce bien est inscrit sur l'inventaire des terres incultes.

Les terres et les exploitations inscrites sur l'inventaire des terres incultes peuvent être concédées à des agriculteurs ou il peut être procédé à l'expropriation de ces biens.

C. Etablissement de nouveaux lotissements dans les périmètres des terres demeurées incultes

A l'intérieur des périmètres déterminés par l'administration, il peut être procédé à des aménagements des terres incultes et à l'établissement de nouveaux lotissements. Les lots sont proposés aux propriétaires détenteurs d'apports au moins équivalents qui s'engagent à en assurer l'exploitation et à acquitter leur part des dépenses d'aménagement. Les propriétaires qui refusent les lots qui leur sont proposés ou dont les apports sont insuffisants en valeur sont considérés comme délaissant leurs parcelles. Ils ont droit à une indemnité calculée sur la base de la valeur des terrains avant la réalisation des nouveaux aménagements.

Les lots non attribués à titre individuel peuvent être acquis par l'Etat ou les collectivités et établissements publics qui peuvent les mettre à la disposition de la S.A.F.E.R. (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural). A défaut d'application de cette procédure, les terres incultes peuvent être mises dans leur ensemble, à la disposition des S.A.F.E.R.

D. La mise des terres incultes à la disposition des S.A.F.E.R.

Lorsque le nombre des terres incultes portées à l'inventaire est très grand ou qu'un grand nombre de propriétaires laissent leur bien à l'abandon, les procédures qui viennent d'être décrites sont insuffisantes. Le préfet peut, dans ces circonstances, après enquête publique, délimiter un périmètre à l'intérieur duquel il pourra être procédé, soit à l'amiable, soit à la suite d'expropriation, au transfert de la propriété des biens incultes à la S.A.F.E.R. qui pourra les utiliser soit pour constituer de nouvelles exploitations agricoles, soit pour améliorer les structures déjà existantes.

Des dispositions spéciales, ayant un caractère temporaire, ont été prises pour permettre l'utilisation des terres incultes pour l'installation des agriculteurs rapatriés d'Algérie. Ces dispositions peuvent aller jusqu'à l'expropriation (Ordonnance n° 62-914 du 4 août 1962).

Section 4 - La libération de terres par l'attribution de l'indemnité viagère de départ (1)

A. Attribution de l'I.V.D. et aménagement foncier

L'indemnité viagère de départ a pour but de favoriser des aménagements fonciers en encourageant la cessation d'exploitation des agriculteurs âgés, de manière à rendre des terres disponibles. L'indemnité proprement dite vient s'ajouter aux avantages de vieillesse dont disposent normalement les agriculteurs âgés.

(1) Textes applicables

- Loi n°63-933 du 8.8.1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole, article 27, alinéa 2 (J.O. 10.8.1962), article 845-I, 3ème alinéa du Code rural (loi du 30.12.1963) ;
- Loi de finances du 23.12.1964, article 52 (J.O. 24.12.1964) fixant la date de promulgation de la loi du 8.8.1962 et le point de départ de l'application de l'article 27, alinéa 2 de cette loi ;
- Décret n°63-455 du 6.5.1963 (J.O. 7.5.1963) modifié par le décret n°64-809 du 29.7.1964 et par le décret n°65-578 du 15.7.1965 (J.O. 17.7.1965) relatif à l'indemnité viagère de départ ;
- Décret n°63-962 du 20.9.1963 (J.O. 21.9.1963) pris pour l'application de l'article 18 du décret n°63-455 du 6.5.1963) ;
- Décret n° 63-1006 du 7.10.1963 portant application de l'article 6, al. 2, du décret n° 63-455 du 6.5.1963, relatif aux conditions dans lesquelles les cessions d'exploitations auront lieu lorsque le cessionnaire a la qualité de parent ou allié jusqu'au troisième degré du propriétaire (J.O. 8.10.1963) ;
- Décret n°63-1207 du 4.12.1963 (J.O. 10.12.1963), modifié par le décret n°65-579 du 15.7.1965 (J.O. 17.7.1965) relatif aux conditions d'attribution de l'indemnité viagère de départ ;
- Décret n°64-809 du 29.7.1964 concernant la durée des baux pour l'application de l'indemnité viagère de départ ;
- Arrêté interministériel du 20.9.1963 fixant les conditions d'attribution de l'élément mobile de l'indemnité viagère de départ (J.O. 21.9.1963), modifié par l'arrêté du 3.5.1965 (J.O. 5.5.1965) ;
- Arrêté du 18.7.1964 augmentant de 33 % le montant de l'indemnité viagère de départ ;
- Arrêté du 15.7.1965 fixant les superficies de référence pour l'application des dispositions réglementaires concernant les prêts du crédit agricole et le Fonds d'Action Sociale pour l'Aménagement des structures agricoles (J.O. 17.7.1965) ;
- Nombreuses circulaires d'application.

Indications bibliographiques

G. Bobin : "L'indemnité viagère de départ" JCP 1966-1-2001.

R. Malezieux op. cit. JCP 1967-1-2056.

Les conditions d'attribution de l'indemnité viagère de départ sont relatives au demandeur lui-même, au mode de faire-valoir de l'exploitation laissée par le demandeur et à la situation du nouvel exploitant bénéficiaire de l'aménagement réalisé.

L'indemnité peut être attribuée à un exploitant étranger au même titre qu'à un français.

Le demandeur doit être exploitant à titre principal, c'est-à-dire tirer de l'exploitation la plus grande partie de ses revenus et consacrer à cette exploitation la plus grande partie de son temps. Il doit cesser effectivement toute activité d'exploitant agricole. Toutefois, les bénéficiaires de l'indemnité viagère de départ sont autorisés à mettre en valeur une exploitation de très faible superficie pour pourvoir à leurs besoins personnels.

Le bénéfice de l'indemnité viagère de départ est réservé aux exploitants qui sont déjà bénéficiaires des avantages normaux de vieillesse agricole. Il en résulte que les intéressés doivent être âgés de 65 ans (60 ans en cas d'inaptitude au travail). Il en résulte également que l'exploitation qu'ils mettent en valeur dépasse la limite inférieure de superficie exigée pour l'attribution des avantages de vieillesse.

La demande peut être présentée dans les cinq ans qui précèdent l'attribution des avantages de vieillesse pour permettre aux intéressés de préparer la cession de leur exploitation dans les conditions requises pour pouvoir bénéficier de l'indemnité viagère de départ.

L'exploitation doit être cédée librement, ce qui exclut les ventes forcées ou le cas d'expropriation.

L'indemnité viagère de départ n'est accordée à l'exploitant qui quitte la terre que si la cessation de son activité permet de réaliser, soit l'installation d'un nouvel exploitant, soit l'aménagement d'une exploitation existante. Si le demandeur est propriétaire de son exploitation, il doit, soit la vendre, soit la donner en fermage. Si le demandeur est lui-même fermier, il peut bénéficier de l'indemnité viagère de départ si l'exploitation est reprise par le propriétaire ou louée par lui à un exploitant agricole pour une durée d'au moins neuf ans.

Dans tous les cas, le bénéfice de l'indemnité viagère de départ est subordonné à la réalisation d'une opération de restructuration. Cette opération peut résulter de l'installation d'un nouvel exploitant à condition que ce dernier soit âgé de moins de 45 ans et que la nouvelle exploitation ait une superficie au moins égale à la superficie d'installation (le double de la superficie de référence).

Des dérogations à ces deux conditions sont admises dans le cas de cession ou de location à des parents ou alliés jusqu'au troisième degré.

L'opération de restructuration peut également consister en une réunion des fonds qui peut être réalisée :

- soit par la cession en bloc de l'exploitation délaissée à un agriculteur déjà installé;
- soit par la cession en pleine propriété à une S.A.F.E.R. (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural). Aucune condition de superficie n'est actuellement exigée dans ces deux premiers cas;
- soit par cession à plusieurs agriculteurs (ou à une S.A.R. (Société d'Aménagement régional)), déjà installés, sous réserve qu'un tiers au moins de l'exploitation soit cédé à un même agriculteur bénéficiaire, après la cession, d'une surface au moins égale à la superficie de référence.

Des dispositions particulières ont été prises dans le cas où la cession ou la location est consentie au conjoint ou à un parent ou allié jusqu'au troisième degré pour garantir la cessation d'activité du bénéficiaire de l'indemnité viagère de départ. Elles font l'objet du décret n° 63-1006 du 7.10.1963 (intervention d'un notaire, etc.).

#### B. Montant de l'I.V.D.

L'indemnité viagère de départ comporte un élément fixe et un élément mobile.

L'élément fixe est de 1.000 F par an.

L'élément mobile varie de 200 à 1.000 F par an, en fonction du revenu cadastral moyen de la région dans laquelle est située l'exploitation et en fonction du revenu cadastral de l'exploitation elle-même, suivant un système assez compliqué.

L'élément mobile comporte six tranches correspondant chacune aux fractions suivantes d'indemnité :

1ère tranche	200 F
2ème tranche	187 F
3ème tranche	173 F
4ème tranche	160 F
5ème tranche	147 F
6ème tranche	<u>133 F</u>

Total des 6 tranches 1.000 F

Les régions agricoles sont réparties en quatre catégories en fonction du revenu cadastral moyen par hectare.

Dans chaque région les exploitations sont elles-mêmes réparties en six catégories en fonction de leur revenu cadastral croissant. Les exploitations de la première catégorie (revenu cadastral faible) n'ouvrent droit qu'à la première tranche de l'élément mobile; celles de la seconde catégorie ouvrent droit aux deux premières tranches, celles de la troisième catégorie aux trois premières tranches, etc.

L'indemnité viagère de départ est réversible sur le conjoint survivant à raison de la moitié de l'élément fixe et de la totalité de l'élément mobile.

### C. Résultats

Au 1er mars 1967, plus de 78.000 indemnités viagères de départ avaient été attribuées. Les opérations correspondantes avaient permis de disposer de près d'un million et demie d'hectares de terre.

### Section 5 - La libération des terres par l'attribution de l'aide aux agriculteurs migrants et aux agriculteurs mutants

Nous examinerons les institutions des migrations rurales et des mutations d'exploitations à propos de l'aide à l'installation des agriculteurs (p. 50 ss.). L'application de ces institutions entraîne la libération d'exploitations agricoles. En ce qui concerne les migrations rurales, l'attribution de l'aide en vue d'une nouvelle installation est, en effet, subordonnée à la cessation de toute activité agricole des bénéficiaires sur leur ancienne exploitation qui devient ainsi disponible. Quant à l'aide aux mutations d'exploitations, l'une des conditions de son attribution est que l'ancienne exploitation soit utilisée dans des conditions qui favorisent l'aménagement foncier ou l'installation de jeunes agriculteurs.

Section 6 - La réglementation des cumuls et réunions d'exploitations agricoles (1)

A. Objectifs sociaux de la réglementation des cumuls et réunions d'exploitations agricoles

Pour des raisons sociales, il a été nécessaire de fixer une limite supérieure à la superficie qu'un même exploitant peut normalement mettre en valeur. De même, a été déterminée une limite inférieure pour protéger les petites exploitations contre le démembrement.

Dans chaque département et, dans un même département pour les différentes régions naturelles, ont été déterminées une surface minimum et une surface maximum.

B. Régime de l'autorisation administrative préalable

Ces déterminations n'affectent pas les exploitations existantes(2). Mais, à l'avenir, les opérations d'achat ou de location de terre qui auraient pour effet de porter la superficie d'un même exploitant agricole au-delà de la limite supérieure ou de réduire la superficie d'un petit exploitant en-deça du minimum prévu ne peuvent être réalisées que si elles sont autorisées par le préfet qui statue après avis d'une commission départementale. Une exception est prévue en ce qui concerne l'accroissement des dimensions mises en valeur par un exploitant par l'attribution de terres à la suite d'une succession ou par une donation-partage.

Les demandes d'autorisations sont examinées "en tenant compte de la nature de l'activité professionnelle du requérant, de sa situation familiale, de la superficie pour laquelle l'autorisation est sollicitée et de la situation des biens qui font l'objet de la demande". Doivent également être pris en considération "la politique d'aménagement foncier poursuivie dans la région agricole et l'intérêt économique et social de maintenir l'autonomie de l'exploitation faisant l'objet de la demande".

(1) Textes applicables

- Code rural, articles 186-1 et suivants ;
- Décret no 62-1373 du 21-11-62, relatif à la procédure d'autorisation préalable en matière de cumuls et de réunions d'exploitations agricoles et à la cessation de réunions et de cumuls irréguliers ou interdits ;
- Décret no 62-1374 du 21-11-62 fixant la composition et le fonctionnement des commissions départementales et de la commission nationale des cumuls en agriculture.

Indications bibliographiques

G. Bobin, Les cumuls et réunions d'exploitations agricoles. JCP 1964-1-1861  
R. Malezieux, Les cumuls et réunions d'exploitations agricoles, Gazette du Palais, 1964, 1964-1 Doc. p. 69 ss.

- (2) Il peut en être autrement dans les départements d'outre-mer, dans lesquels sont applicables des dispositions spéciales en matière de cumuls (code rural art. 188-10 et suivants).



Les exploitants qui se trouvent en infraction avec la réglementation des cumuls peuvent être mis en demeure par le préfet d'avoir à se conformer à cette réglementation. En cas de refus, ils peuvent être déchus du droit d'exploiter les terres mises à leur disposition dans des conditions illégales.

La réglementation des cumuls et réunions d'exploitations agricoles a pour conséquence de permettre à un plus grand nombre d'agriculteurs de s'installer.

En fait, cette réglementation soulève de nombreuses difficultés d'application. A certains égards, elle apparaît en contradiction avec la politique de l'amélioration des structures des exploitations agricoles.

Les superficies utilisées pour la réglementation des cumuls et réunions d'exploitations agricoles sont distinctes des superficies de référence.

#### Section 7 - Les mesures tendant à limiter les superficies de terres disponibles pour l'agriculture

##### A. Expropriations

La pratique de l'expropriation pour cause d'utilité publique, rendue nécessaire principalement pour la réalisation des plans d'aménagement et d'urbanisme, la création de voies de communication, d'aérodromes, etc. enlève chaque année à l'agriculture une superficie qui a pu être évaluée à 15.000 hectares.

Dans l'état actuel de la législation applicable en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique (1), les agriculteurs s'estiment insuffisamment garantis contre la dépossession de leurs biens et jugent insuffisantes les indemnités qui leur sont attribuées.

La loi complémentaire à la loi d'orientation agricole du 8 août 1962 (article 10) pose le principe suivant lequel, en cas d'expropriation, le maître de l'ouvrage a l'obligation de "... remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes et à l'installation

##### (1) Principalement :

- Ordonnance n°58-997 du 23.10.1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, modifiée pour la dernière fois par la loi du 26.7.1962 ;
- Décret n°59-701 du 6.6.1959 portant règlement d'administration publique relatif à la procédure d'enquête préalable aux déclarations d'utilité publique, à la détermination des parcelles à exproprier et à l'arrêté de cessibilité ;
- Décret n°59-1335 du 20.11.1959, portant règlement d'administration publique relatif à l'organisation et au fonctionnement des juridictions de l'ordre judiciaire compétentes en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

sur des exploitations nouvelles comparables, des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu ou serait gravement déséquilibrée, ou, s'ils l'acceptent, la reconversion de leur activité". Mais la mise en oeuvre de ces principes se heurte à de nombreuses difficultés.

#### B. Création de parcs nationaux

Bien qu'elle entraîne des dépossessions beaucoup moins importantes, il convient de mentionner également la législation sur la création de parcs nationaux (1). Cette législation prévoit la constitution de "réserves intégrales" dont l'accès est interdit et, par conséquent, soustraites à toute activité agricole.

#### C. Droit de préemption sur les terres mises en vente dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé

Les dispositions prises pour éviter les effets de la spéculation sur les terrains situés à la périphérie des villes constituent une gêne considérable pour les transactions portant sur les terres agricoles. Dans les zones à urbaniser en priorité (Z.U.P.), les collectivités publiques et les organismes chargés des travaux d'urbanisation, établissements publics ou sociétés d'économie mixte, disposent d'un droit de préemption en cas d'aliénation volontaire à titre onéreux des immeubles. La durée d'exercice de ce droit est de quatre ans à compter de la création de la zone. Cette durée peut être prolongée de deux ans par arrêté du ministre de l'équipement. A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation sur la base de la valeur des biens un an avant la publication de la décision créant la zone. Si le propriétaire estime le prix insuffisant, il peut renoncer à la vente.

Dans les zones d'aménagement différé (Z.A.D.), les collectivités publiques et les organismes chargés des travaux d'urbanisation disposent également d'un droit de préemption pendant un délai de huit ans qui suit la délimitation de la zone. Mais dans les Z.A.D., les propriétaires peuvent, deux ans après la création de la zone, mettre les collectivités en demeure d'acquiescer leur bien ou de renoncer au droit de préemption. D'autre part, si une collectivité a acquis un immeuble et si, à l'expiration du délai de huit ans, elle ne l'a ni aliéné ni affecté à une fin d'intérêt général, ni compris dans une Z.U.P., le propriétaire a un droit de rétrocession(2).

(1) Loi n°60-708 du 22 juillet 1960 relative à la création de parcs nationaux; décret n°61-1195 du 31 octobre 1961 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 22 juillet 1960.

(2) Texte applicable: Loi n°62-348 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction d'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation.

## Section 8 - Le prix de la terre

Le prix de la terre est librement fixé entre l'acheteur et le vendeur. Dans le cas de l'exercice du droit de préemption par les preneurs en place ou par une S.A.F.E.R., l'acheteur peut demander que le prix soit arbitré par un tribunal. Mais, en aucun cas, le prix fixé par l'autorité judiciaire ne s'impose aux parties.

Il est très difficile de donner des indications précises sur le prix de la terre, étant donné l'extrême diversité des terres elles-mêmes et des conditions économiques locales.

A titre purement indicatif, nous citerons quelques passages d'un exposé fait par Me Pierre Deprez, au colloque agriculteurs-notaires réuni le 3 mai 1961 (1).

"L'extrême diversité de notre terroir et de notre agriculture commande de lire avec une grande prudence une évolution des prix fonciers dégagés à l'échelle nationale... il est peut-être permis d'avancer que la terre française vaut aujourd'hui près de deux cents fois sa valeur 1914, quarante fois environ sa valeur 1938 et près de trois fois sa valeur 1950. Il s'agit là évidemment d'une évolution moyenne et abstraite, à corriger en fonction de distorsions régionales. Si, depuis 1960, le prix des terres en Seine-et-Oise, dans le Var et les Alpes-Maritimes a augmenté de 200 à 300 pour cent, par contre il a augmenté à peine de 50 % dans l'Artois et dans les Flandres... L'hectare moyen de labour se vend aujourd'hui entre 4 et 5.000 de nos francs... le prix de la terre en francs constants n'atteint pas en certaines régions son prix de 1914. Le bon labour des Flandres ou le bon herbage de Normandie qui se vendent aujourd'hui 10 à 12.000 francs l'hectare valaient déjà 4.500 F; à l'époque en 1914, voire même en 1828.. Quant aux S.A.F.E.R. elles avaient acheté au 31 décembre 1965, 110.104 hectares à un prix moyen qui doit être de l'ordre de 3.250 francs l'hectare".

---

(1) Ventose, Journal mensuel de l'information notariale, juin 1966, p. 16 ss.

Chapitre 3

LES CONDITIONS ET LES MODALITES DE L'INSTALLATION DES  
EXPLOITANTS AGRICOLES

Section 1 - LES LIMITATIONS A LA LIBERTE D'INSTALLATION COMME EXPLOITANT  
AGRICOLE

La liberté d'installation comme exploitant agricole est l'un des aspects du principe général de la liberté du commerce et de l'industrie. Cette liberté est limitée à l'égard de certains commerçants et de certains industriels et à l'égard des circonstances d'autre part.

A. Limitation de la liberté d'installation comme agriculteur de certains  
industriels et de certains commerçants

Nous avons vu (p.18) que la réglementation des cumuls et réunions d'exploitations agricoles permet de refuser l'autorisation de cumuls en considération notamment de la profession principale exercée par le demandeur. Cette disposition permet, notamment, de refuser aux marchands de bœufs l'extension des superficies qu'ils utilisent pour les besoins de leur commerce.

Le décret n° 62-1375 du 21 novembre 1962, dont les dispositions sont applicables pendant la période transitoire de la politique agricole commune de la C.E.E., oblige les industriels et les commerçants qui veulent créer ou étendre une exploitation agricole en vue d'utiliser les produits de leur industrie ou pour les besoins de leur activité commerciale à faire une déclaration au préfet. Dans un délai de deux mois (trois mois si le siège de l'entreprise industrielle ou commerciale n'est pas situé dans le département), le préfet, après avis d'une commission départementale, peut interdire la création ou l'extension d'exploitations agricoles projetées "compte tenu des incidences économiques et sociales de la création ou de l'extension.. tant au plan local qu'aux plans régional et national".

En fait, cette interdiction ne semble pas avoir été prononcée fréquemment.

## B. Installation des agriculteurs étrangers comme exploitants

Le décret n°54-72 du 20.1.1954 pose le principe suivant lequel un étranger ne peut s'installer en France comme exploitant agricole que s'il y a été autorisé par le directeur départemental de l'agriculture. Les étrangers autorisés reçoivent une carte professionnelle. En fait, seule l'autorisation est exigée. Un arrêté du 30 mars 1955 a renvoyé à une date ultérieure la délivrance matérielle de la carte professionnelle.

Il importe de bien préciser que seule l'exploitation, c'est-à-dire la mise en valeur de la terre, est subordonnée à une autorisation. Les étrangers peuvent librement acquérir en France des exploitations agricoles et des terres.

Les étrangers titulaires d'une carte de résident privilégié et qui justifient de 10 ans de séjour en France bénéficient de plein droit de l'autorisation de s'installer comme exploitant agricole. La durée de séjour de dix ans est abaissée d'un an par enfant mineur des intéressés.

D'autre part, en application des directives du Conseil des Ministres de la C.E.E. du 2 avril 1963 fixant les modalités de réalisation de la liberté d'établissement dans l'agriculture, le décret n°63-1119 du 10 octobre 1963 décide que les nationaux des pays du marché commun peuvent s'installer librement et dans les mêmes conditions que les français sur les exploitations incultes ou abandonnées. Ce même décret permet aux nationaux des pays du marché commun ayant travaillé en France comme salariés agricoles pendant deux ans, de s'installer sans avoir à obtenir une autorisation.

Les bénéficiaires de ce décret sont néanmoins astreints à une déclaration qu'ils doivent adresser au Directeur départemental de l'Agriculture.

### Section 2 - Emigration des exploitants agricoles

L'émigration des exploitants agricoles n'est évidemment subordonnée à aucune autorisation spéciale du gouvernement français. Des accords ont été conclus avec les gouvernements de la République Argentine et du Canada pour venir en aide aux agriculteurs français, principalement aux rapatriés d'Afrique du Nord, désireux de s'installer dans ces pays. En 1965, cette aide a été accordée à 23 exploitants pour l'émigration en Argentine et à 9 exploitants pour l'émigration au Canada.

Section 3 - L'installation à la suite de l'acquisition d'une exploitation agricole

A. Principe de la liberté d'acquisition des terres et des exploitations agricoles

Le principe est que toute personne peut se porter acquéreur de terres ou d'exploitations agricoles. Ce principe comporte comme principale exception l'exercice du droit de préemption des S.A.F.E.R. et des preneurs en place.

Nous avons vu que la liberté d'acquérir la propriété de la terre n'entraîne pas toujours le droit, pour le propriétaire, d'exploiter les terres qu'il a achetées. La réglementation des cumuls et réunions d'exploitations agricoles et le statut des exploitants étrangers peuvent, en effet, apporter des restrictions à ce droit.

D'autre part, les preneurs ayant exercé leur droit de préemption et les bailleurs ayant exercé leur droit de reprise, ou ceux des enfants des bailleurs au profit desquels ce droit a été exercé ont l'obligation de se consacrer, pendant au moins neuf ans, à l'exploitation des biens repris en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

B. La charge fiscale de l'acquisition des terres (1)

Indépendamment du prix de la terre, qui est en constante augmentation, les agriculteurs qui s'installent à la suite de l'achat d'une exploitation doivent acquitter les droits d'enregistrement sur les ventes d'immeubles. Il y a lieu de faire, à cet égard, plusieurs distinctions.

(1) Textes applicables

Code général des Impôts

Article 721 (tarif plein)

Article 1595 (taxes départementales)

Article 1584 (taxes communales)

Article 839 (taxe de publicité foncière)

Article 1370 (acquisition de bois et forêts)

Ordonnance du 30.12.1958, art. 50 & 52 (Echanges d'immeubles ruraux avec soulte)

Loi n°62-808 du 5.8.1962 relative à l'orientation agricole (art. 16)

Loi n°62-933 du 8.8.1962, complémentaire à la loi d'orientation agricole article 7-III ;

Loi n°63-156 du 23.2.1963, art. 84 (exemption des opérations réalisées par les S.A.F.E.R. et exemption au profit des preneurs bénéficiant du droit de préemption).

(La plupart de ces dispositions ont été insérées dans le Code Général des Impôts, à la suite de l'article 1373).

### Régime général

Les achats de terres, auxquels sont assimilés les échanges et les partages avec soulte, sont normalement soumis à un droit d'enregistrement de 13,20 % auquel s'ajoutent des taxes additionnelles au profit des collectivités locales, de 1,60 % et 1,20 %. Les ventes d'immeubles sont, en outre, soumises à la taxe de publicité foncière au taux de 0,50 %. Au total, le tarif normal fait apparaître une imposition de 16,50 % de la valeur des immeubles.

Les ventes de terrains à bâtir ne supportent plus les droits d'enregistrement, mais sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, au taux réduit de 4 %.

### Ventes bénéficiant d'un taux réduit

Les ventes de bois et forêts sont soumises au droit réduit de 1,40 % (au lieu de 13,20 %) auquel s'ajoutent les taxes additionnelles de 1,60 % et 1,20 % et la taxe de publicité foncière de 4,70 %. Le bénéfice du taux réduit est subordonné à l'engagement pris par l'acquéreur d'exploiter les bois pendant au moins trente ans.

Les ventes d'immeubles ruraux sont soumises au taux réduit de 11,20 % (au lieu de 13,20 %).

### Exonérations

Il existe un certain nombre d'exonérations, en particulier pour les ventes réalisées au profit de l'Etat ou des collectivités publiques. Deux régimes d'exonérations intéressent spécialement l'installation des agriculteurs : l'exonération des opérations effectuées par les S.A.F.E.R. (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) et l'exonération du preneur exerçant son droit de préemption.

Les opérations d'achat et de vente d'immeubles réalisées par les S.A.F.E.R. sont exonérées des droits de timbre et d'enregistrement et également des taxes sur le chiffre d'affaires.

Les achats d'immeubles réalisés par les preneurs en place bénéficiant du droit de préemption sont exonérés des droits de timbre et d'enregistrement dans les mêmes conditions que ceux réalisés par les S.A.F.E.R. Toutefois, si l'acquisition immobilière a pour effet de porter la superficie mise en valeur par l'intéressé au-delà de la limite fixée au titre de la législation sur les cumuls et réunions d'exploitations agricoles, l'exonération

ne porte que sur la fraction des terres achetées qui se situe en-deça de cette limite. D'autre part, le preneur doit s'engager à continuer l'exploitation personnelle du fonds pendant un délai minimum de cinq ans. Cette exploitation peut être réalisée, pour partie, par ses héritiers.

C. Honoraires des notaires en matière de ventes immobilières (décret du 29 septembre 1953 modifié par le décret du 27 décembre 1966)

En cas de vente immobilière, l'intervention d'un notaire est obligatoire. Les honoraires du notaire sont calculés sur le prix de vente exprimé, augmenté des charges. Leur montant est dégressif par tranche :

4,50 % de	1 à 9.000 F
3 % de	9.000 à 22.000 F
1,50 % de	22.000 à 60.000 F
0,75 % au-dessus de	60.000 F

Cet honoraire est doublé lorsque l'opération est négociée par le notaire.

Des frais accessoires viennent s'ajouter à cet honoraire, comme les frais forfaitaires de correspondance.

Section 4 - L'installation des successeurs d'un exploitant agricole décédé(1)

A. Inconvénients de la réglementation des partages par le Code Civil

Le Code Civil, promulgué en 1804, avait poussé très loin le souci d'assurer l'égalité dans les partages, ce qui entraînait la dislocation des exploitations agricoles puisque chaque héritier devait avoir une part égale des terres. Des dispositions prises en 1938 ont permis, dans certains cas de surseoir au partage, par périodes successives de 5 ans, au plus tard jusqu'à ce que le plus jeune des cohéritiers ait atteint l'âge de la majorité. Ces dispositions ont également institué l'attribution préférentielle de l'ensemble de l'exploitation à un seul des co-partageants.

(1) Textes applicables

- Articles 832 et 832-1 du Code Civil
- Loi n°61-1378 du 19 décembre 1961
- Article 710 du Code général des impôts
- Loi du 15 janvier 1943
- Arrêté du 20 juillet 1944 (J.O. du 3 août 1944)
- Arrêté du 16 décembre 1960 (J.O. du 5 janvier 1961).

Indications bibliographiques

J. PATARIN, la loi du 19 décembre 1961 tendant à éviter le morcellement des biens dans les partages de successions et de communautés, Paris, Répertoire général pratique du notariat et de l'enregistrement, 1963.



La loi du 19 décembre 1961 a apporté au système de l'attribution préférentielle d'importantes modifications et compléments.

On doit distinguer actuellement : l'attribution préférentielle des exploitations agricoles de type familial, l'attribution préférentielle des grandes exploitations et l'attribution préférentielle des seuls bâtiments d'exploitations.

#### B. Attribution préférentielle des petites exploitations

Les exploitations auxquelles est applicable ce régime doivent être définies par un décret en Conseil d'Etat. En attendant la publication de ce décret, les dispositions anciennes continuent à s'appliquer. Sont considérées comme étant de type familial les exploitations agricoles dont la superficie ne dépasse pas une limite fixée pour chaque département ou une valeur uniformément fixée à 180.000 francs pour toute la France. Les superficies varient, suivant les départements, de 15 à 30 hectares. Une exploitation cesse d'être considérée comme ayant un caractère familial si elle dépasse l'une ou l'autre de ces limites. Ces critères ne sont évidemment pas très satisfaisants : ils conduisent à limiter l'institution de l'attribution préférentielle à des exploitations trop petites.

Le décret dont la publication est prévue devra également se fonder sur les critères de la superficie et de la valeur vénale. On peut penser que les données retenues seront, dans l'un et l'autre cas, assez nettement supérieures à celles qui sont actuellement applicables. Les exploitations ne cesseront d'être considérées comme étant de type familial que si elles dépassent simultanément les conditions de limite en valeur et en superficie.

L'attribution préférentielle peut être demandée par le conjoint survivant ou par tout héritier co-propriétaire. Elle est de droit. L'attribution préférentielle peut être demandée conjointement par plusieurs successibles. En cas de demandes concurrentes, le tribunal de grande instance doit désigner le bénéficiaire de l'attribution préférentielle. Il doit se prononcer en fonction des intérêts en présence et tenir compte de l'aptitude des différents postulants à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

L'attribution préférentielle laisse subsister le principe de l'égalité des partages mais cette égalité n'est plus appréciée qu'en valeur. Le bénéficiaire de l'attribution préférentielle doit indemniser ses cohéritiers en leur versant une soulte. Dans le cas d'une exploitation de type familial, l'héritier attributaire peut exiger de ses cohéritiers,

pour le paiement de la moitié de la soulte, des délais ne pouvant excéder cinq ans. Sauf convention contraire, la somme restant due porte intérêt au taux légal en matière civile.

Une autre disposition nouvelle favorise les cohéritiers de l'héritier attributaire. Si, par suite des circonstances économiques, la valeur d'un bien a augmenté (ou diminué) de plus du quart depuis son attribution, les sommes restant dues à titre de soulte augmentent (ou diminuent) dans la même proportion.

En cas de vente de la totalité du bien attribué, la fraction de soulte restant due devient immédiatement exigible ; en cas de vente partielle, le produit de ces ventes est versé aux co-partageants et imputé sur la fraction de soulte encore due.

L'attribution préférentielle des exploitations agricoles à caractère familial bénéficie d'un régime fiscal particulier moins défavorable que le régime de droit commun. Indépendamment des droits de mutation à titre gratuit (droit sur les donations ou droit de mutation par décès, dont les taux sont identiques), les partages donnent lieu au paiement d'un droit de partage qui est égal à 0,80 % de l'actif net partagé (art. 708 du Code général des impôts). Lorsque le partage est effectué avec soulte, le droit de partage n'est pas perçu, mais, sous le nom de droits de soulte, et de retour, ce sont les droits de vente qui sont exigibles sur les soultes de partage. Tout se passe comme si l'héritier attributaire était devenu acquéreur d'une part de ses biens à la suite d'une vente, dans la limite du montant de la soulte. Le droit de soulte et de retour est variable suivant la nature des biens pour lesquels une soulte est due : meubles ou immeubles.

L'article 710 du Code général des Impôts prévoit une exonération limitée des droits de soulte et de retour dans le cas d'attribution préférentielle d'une exploitation agricole de type familial. Le bénéficiaire de l'attribution préférentielle, à condition de s'engager à mettre l'exploitation personnellement en valeur pendant une durée d'au moins cinq ans, à compter de l'attribution, bénéficie d'une exonération limitée à concurrence de 50.000 francs de la valeur des parts et portions de biens acquis par lui de ses cohéritiers. En cas de cessation de l'exploitation avant le délai de cinq ans, l'impôt devient exigible à moins que l'exploitation ne soit reprise par les héritiers de l'attributaire.

D'autre part, dans la mesure où le bénéficiaire de l'attribution préférentielle dispose d'un délai pour le paiement des soultes qu'il doit à ses cohéritiers, ces derniers bénéficient eux-mêmes d'un délai pour le paiement des droits de succession qui leur incombent.

### C. Attribution préférentielle des grandes exploitations

S'agissant de grandes exploitations, le législateur a estimé que leur protection contre les effets des partages ne constitue pas une nécessité. C'est pourquoi l'attribution préférentielle de ces exploitations n'est pas de droit. A défaut d'accord entre les co-partageants, c'est le tribunal de grande instance qui apprécie l'intérêt qu'il y a à éviter la dislocation de l'entreprise en accordant l'attribution préférentielle. La loi nouvelle décide que le tribunal statue en fonction des intérêts en présence et des possibilités d'existence que la famille peut tirer des biens indivis.

En cas de pluralité de demandes, le tribunal doit tenir compte de l'aptitude des différents postulants à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Le ou les héritiers bénéficiaires de l'attribution préférentielle d'une exploitation agricole dépassant les limites de l'exploitation familiale, qui sont redevables d'une soulte à leur cohéritier doivent, sauf accord amiable, payer cette soulte comptant. Le législateur a estimé qu'il n'était pas nécessaire, dans ce cas, de prévoir des dispositions particulières pour favoriser les héritiers attributaires, au détriment de leurs cohéritiers. Ces derniers n'ont donc pas à jouer le rôle de banquier en faveur de leur frère ayant reçu l'exploitation. Aucun régime fiscal de faveur n'est prévu en ce qui concerne l'attribution préférentielle des grandes exploitations agricoles.

### D. Attribution préférentielle des seuls bâtiments d'exploitation

La loi de 1961 a organisé un système entièrement nouveau et original qui doit permettre à un ou plusieurs cohéritiers d'obtenir, à terme, l'ensemble de l'exploitation agricole, sans imposer de sacrifices trop lourds au bénéficiaire de cette institution et à ses cohéritiers.

L'institution que nous examinons n'est pas réservée aux seules exploitations agricoles ayant un caractère familial ; elle est applicable à toutes les exploitations constituant une unité économique. Elle peut être mise en oeuvre lorsque le sursis au partage (maintien dans l'indivision) ou l'attribution préférentielle de l'ensemble de l'exploitation n'ont pas été utilisés.

L'attribution préférentielle des bâtiments d'exploitation peut être demandée par le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire participant ou ayant participé effectivement à l'exploitation.

Cette attribution préférentielle est, en principe de droit. Mais le tribunal de grande instance peut être appelé à intervenir dans deux cas. S'il y a pluralité de demandes, il doit, à défaut d'accord, désigner le bénéficiaire de l'attribution préférentielle des bâtiments d'exploitation. La loi ne prévoit pas l'attribution à plusieurs cohéritiers. Le tribunal de grande instance peut également intervenir, sur la demande des cohéritiers du demandeur, pour éventuellement décider que l'attribution préférentielle doit être écartée en raison de l'inaptitude manifeste du ou des demandeurs à gérer l'exploitation lorsque cette inaptitude serait de nature à compromettre les intérêts des cohéritiers.

Lorsque l'attribution préférentielle est admise, c'est-à-dire en principe toutes les fois qu'elle est valablement demandée, le bénéficiaire devient propriétaire des bâtiments d'exploitation et le surplus de l'exploitation est partagé en nature suivant le droit commun. Mais le bénéficiaire de l'attribution dispose de prérogatives qui doivent lui permettre, à terme, d'obtenir la totalité de l'exploitation.

Le bénéficiaire de l'attribution préférentielle a un droit de préemption sur les parts de l'exploitation attribuées à ses cohéritiers et également un droit de préférence pour le cas où ses cohéritiers mettraient ces parts en location.

Ces droits sont limités à une période de cinq ans suivant le partage. On envisage de porter ce délai à neuf ans.

Le droit de préemption de l'attributaire est soumis en principe aux dispositions du Code rural relatives au droit de préemption du preneur d'une exploitation agricole louée. Mais l'intervention du tribunal pour le paiement du prix est limitée au seul cas des exploitations agricoles ayant un caractère familial. Le tribunal compétent dans cette hypothèse n'est pas le tribunal paritaire des baux ruraux, mais le tribunal de grande instance.

L'héritier attributaire des bâtiments d'une exploitation peut demander, pour le paiement de la moitié du prix, des délais qui ne peuvent pas dépasser cinq ans.

En cas de location consentie par les cohéritiers sur la partie de l'exploitation mise dans leur lot, l'attributaire préférentiel des bâtiments d'exploitation bénéficie d'un droit de priorité. Si le cohéritier veut louer les terres mises dans son lot, il doit en informer son cohéritier attributaire des bâtiments d'exploitation en lui faisant connaître le prix et les conditions du bail projeté. L'attributaire préférentiel a un délai d'un mois pour faire connaître s'il entend user de son droit de préférence. S'il estime que le prix du bail est trop élevé, il peut demander l'arbitrage du tribunal paritaire. Cette dernière disposition n'est toutefois applicable qu'aux seules exploitations ayant un caractère familial.

Section 5 - L'installation d'un exploitant agricole en application d'une disposition à titre gratuit (1)

A. Possibilités et limites des dispositions à titre gratuit

Le père de famille exploitant agricole peut, de son vivant, régler le sort de l'exploitation agricole et l'attribuer en totalité à l'un de ses héritiers. Cette opération peut être réalisée par une donation, qui prend effet au moment où elle est conclue, par testament ou par la conclusion d'un partage d'ascendant. On appelle partage d'ascendant une opération par laquelle une personne, de son vivant, procède à un règlement anticipé de sa succession. Le partage d'ascendant peut revêtir la forme d'une donation-partage ou d'un testament partage.

Toutes ces opérations sont encouragées par le législateur. En ce qui concerne spécialement les partages d'ascendants, les droits de mutations auxquels elles peuvent donner lieu sont réduits de 25 %.

Toutes les opérations que nous avons évoquées trouvent des limites dans l'obligation prévue par l'article 913 du Code Civil, d'attribuer aux héritiers en ligne directe une part de la succession conformément aux règles normales de la dévolution successorale. Ces héritiers sont appelés héritiers réservataires. A l'ouverture de la succession le patrimoine

(1) Textes applicables

- Article 866 du Code Civil (modifié par la loi n°61-378 du 19.12.61);
- Article 913 du Code Civil (modifié par la loi du 25.3.1896);
- Articles 1075 à 1080 du Code Civil -(modifiés par les lois des 7.2.1938, 17.6.1938 et 20.7.1940).

Indications bibliographiques

J. PATARIN, op. cit.

du défunt comporte deux parts : la réserve et la quotité disponible. C'est seulement dans la limite de la quotité disponible qu'une personne peut disposer de ses biens à titre gratuit. En principe, les libéralités (donations ou legs) qui dépassent la quotité disponible doivent être réduites à cette quotité, le surplus devant être rapporté à la masse successorale pour être partagé entre les héritiers réservataires.

La quotité disponible est de la moitié de l'actif successoral s'il y a un enfant, du tiers s'il y a deux enfants et du quart s'il y a plus de deux enfants. A défaut d'enfant, la quotité disponible est de la moitié des biens si le défunt laisse des ascendants dans chacune des lignes paternelle et maternelle et des trois-quarts si le défunt ne laisse d'ascendant que dans une seule ligne.

**B. Dispositions intéressant spécialement les exploitations agricoles**

Pour favoriser l'attribution de l'exploitation agricole à l'un (ou à plusieurs) des cohéritiers par la volonté même du père de famille, l'article 866 du Code Civil prévoit que si la disposition à titre gratuit (donation ou legs) faite à l'héritier attributaire excède la quotité disponible, l'héritier peut néanmoins retenir la totalité de l'exploitation, à charge pour lui d'indemniser ses cohéritiers de manière à rétablir l'égalité des parts pour la partie de la succession dont la dévolution a été faite conformément à la loi.

En principe, les indemnités sont payables au moment du partage, mais, à défaut de dispositions dans la donation ou dans le testament, il peut être accordé à l'héritier attributaire de l'exploitation un délai ne pouvant pas excéder dix ans.

Si l'héritier attributaire procède à la vente, totale ou partielle, de l'exploitation agricole, le produit de la vente est versé aux cohéritiers et imputé sur l'indemnité qui leur est due.

En ce qui concerne spécialement le partage d'ascendant, si, après l'acte qui l'a réalisé, de nouveaux enfants naissent, le partage peut, dans certaines conditions, être annulé.

Section 6 - Dispositions communes aux section 4 et 5

A. Régime fiscal des mutations à titre gratuit (1)

Les droits d'enregistrement perçus à l'occasion des successions et toutes dispositions à titre gratuit (donations, legs, partages d'ascendants) sont les mêmes. Il existe deux tarifs suivant le degré de parenté. Avant l'application du tarif, il est procédé à un abattement sur l'actif successoral. D'autre part, certains héritiers ou bénéficiaires des dispositions à titre gratuit bénéficient d'une réduction des droits.

B. Tarif pour les mutations à titre gratuit en ligne directe ou entre époux

Ce tarif comporte des taux différents par tranche de la valeur de l'actif successoral ou de la disposition à titre gratuit :

jusqu'à 50.000 F	5 %
de 50.000 F à 100.000 F	10 %
au-dessus de 100.000 F	15 %

C. Tarif pour les mutations à titre gratuit en ligne collatérale ou entre non parents

- entre frères et soeurs	30 %
- entre oncles ou tantes et neveux ou nièces, grands oncles ou tantes et petits-neveux ou petites nièces, cousins germains	50 %
- entre parents au-delà du 4 <sup>ème</sup> degré et entre personnes non parentes	60 %

D. Abattements et réductions

En ligne directe et entre époux, la part du conjoint survivant ou de chacun des ascendants ou descendants subit un abattement de 100.000 F.

Entre frères et soeurs, à condition que les bénéficiaires soient célibataires, veufs ou divorcés, âgés de plus de 50 ans à l'ouverture de la succession ou atteints d'une infirmité les empêchant de subvenir à leurs besoins et aient été domiciliés constamment avec le défunt (ou le disposant) pendant les cinq années ayant précédé le décès, la part de chaque frère ou soeur subit un abattement de 30.000 F.

(1) Textes applicables

- Articles 770 et suivants du Code général des Impôts
- Articles 1370 du Code général des Impôts (Bois et forêts)
- Loi du 29 novembre 1965 art. 5-1

Les bois et forêts et les parts dans les groupements forestiers ne sont, sous certaines conditions, comptés que pour le quart de leur valeur.

Les héritiers, donataires ou légataires ayant trois enfants ou plus vivants ou représentés au jour du décès ou de la donation bénéficient d'une réduction de 100 % des droits de mutation à titre gratuit. Cette réduction ne peut pas excéder :

2.000 F par enfant en sus du deuxième en cas de succession ou donation en ligne directe ou entre époux ;

1.000 F par enfant au-dessus du deuxième dans les autres cas.

Dans le cas des partages d'ascendants ou des donations par contrat de mariage, les droits de mutation à titre gratuit sont réduits de 25 %.

#### E. Honoraires des notaires en matière de successions et de donations et de dispositions à titre gratuit

L'intervention d'un notaire est obligatoire en matière de successions et de donations. Les honoraires du notaire sont calculés sur la valeur totale des biens dévolus ou donnés. Ils sont assis sur la pleine propriété, même si le donateur se réserve l'usufruit. Leur tarif est le même que celui des ventes immobilières (voir p. 25).

#### Section 7 - L'installation comme preneur d'un bail rural (I)

##### A. - Conclusion des baux - Droits d'enregistrement - Frais de notaire

La plupart des dispositions du statut des baux ruraux, actuellement codifiés dans le Code rural, sont d'ordre public. Il n'est donc pas possible d'y déroger par des conventions particulières. Dans chaque département, après consultation d'une commission paritaire, les préfets approuvent les dispositions des contrats-types, dont la plupart des clauses ne font que reprendre les dispositions légales. A défaut d'écrit, ce sont les clauses du contrat-type qui s'appliquent.

Le bail rural doit être enregistré. Les droits dont le montant est fixé à 1,40 % sont calculés sur la base d'une déclaration estimative des fermages pour chaque période triennale.

##### (1) Textes applicables

- Articles 790 et suivants du Code rural. Des modifications importantes ont été apportées à un assez grand nombre de ces articles par la loi n°63-1332 du 30.12.1963. Dans chaque département les statuts-types des baux ruraux approuvés par décision du préfet et des arrêtés préfectoraux fixent certaines règles intéressant les baux ruraux, en particulier la détermination des fermages.

##### Indications bibliographiques

J.MEGRET, Guide des baux ruraux et des fermages. Intérêts privés, Paris 1961, La Revue Fiduciaire.

J. LACHAUD, Guide des baux ruraux, 1966, Annales des loyers, Forcalquier.

J.MEGRET, Cours de droit agraire. Institut des Hautes Etudes de Droit rural et d'Economie agricole - 1964-1966, p. 47 ss.



Dans la conclusion des baux ruraux, l'intervention d'un notaire est facultative. Le cas échéant, les honoraires du notaire sont calculés sur le capital formé du prix total des trois premières années de fermage augmenté des charges et de la moitié du prix total des fermages des années suivantes ; également augmenté des charges. Leur montant est dégressif par tranche (décret du 29 septembre 1953).

1,50 % de	1 F à 9.000 F
1 % de	9.000 F à 22.000 F
0,75 % de	22.000 F à 60.000 F
0,50 % au-dessus de	60.000 F.

Cet honoraire est doublé lorsque le contrat est négocié par le notaire.

Des frais accessoires viennent s'ajouter à cet honoraire, comme les frais forfaitaires de correspondance.

#### B. Disposition tendant à assurer la stabilité des preneurs

Les baux ruraux doivent avoir une durée minimum de neuf ans et sont renouvelables. En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint ou de ses héritiers. En cas d'acquisition, le bail est opposable au nouveau propriétaire.

Mais le propriétaire peut exercer un droit de reprise soit à la fin du bail, soit, si le bail en dispose ainsi, à l'expiration de chaque période triennale.

La reprise peut être exercée pour installer le bailleur lui-même ou un de ses descendants majeur ou émancipé par le mariage.

D'autre part, si le preneur n'exploite pas d'une manière satisfaisante ou méconnaît les clauses du bail, le bailleur peut demander, en cours de contrat, la résiliation du bail, ou, en fin de contrat, refuser le renouvellement du bail.

#### C. Dispositions tendant à assurer l'indépendance du preneur

Le preneur est le chef de l'exploitation. A ce titre il doit disposer d'une certaine indépendance pour la conduite de l'entreprise. Il est prévu qu'il peut procéder, avec des exploitants voisins, à des échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et sont soumis à l'agrément du propriétaire. A défaut d'agrément du propriétaire, le tribunal peut autoriser l'opération.

De même, 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. L'accord du propriétaire n'est pas nécessaire.

Le preneur a le droit de chasser sur les terres louées. Ce droit est personnel et laisse subsister le droit de chasse qui continue à appartenir au propriétaire.

L'intervention du propriétaire dans la conduite de l'exploitation louée est encore assez marquée. Ainsi la modification de l'état des lieux ou du système de culture reste soumise à l'approbation du propriétaire. La méconnaissance de cette règle pourrait justifier la résiliation du bail ou le refus de renouvellement.

En fin de bail, le preneur qui a, par son travail, apporté des améliorations au fonds loué (bâtiments, plantations, mise en valeur du sol) a droit à une indemnité due par le bailleur. Mais la plupart du temps le droit à indemnité est subordonné au fait que le propriétaire a donné son approbation à la réalisation des travaux qui sont à l'origine des plus-values.

Le bailleur doit verser une part du fermage, qui ne peut excéder 25 %, à un compte ouvert à la Caisse de Crédit agricole pour chaque exploitation louée. Les sommes inscrites à ce compte sont affectées à l'amélioration de l'habitat rural et des bâtiments d'exploitation.

D. Dispositions tendant à faciliter l'accès des jeunes à l'exploitation agricole

Pour libérer des exploitations en faveur des jeunes agriculteurs, la loi du 30 décembre 1963 a limité à 65 ans l'âge auquel un preneur en place peut bénéficier du renouvellement de son bail et la limite d'âge que ne doit pas dépasser le propriétaire ou ses descendants pour pouvoir bénéficier du droit de reprise.

E. Dispositions tendant à améliorer les structures des exploitations agricoles

La reprise par le propriétaire ou par un de ses descendants, lorsque le bénéficiaire de la reprise met déjà en valeur une exploitation agricole, est subordonnée à la régularité de la situation de l'intéressé au regard de la réglementation des cumuls. Dans chaque département, et éventuellement dans chaque région naturelle du département, est fixée une superficie

au-delà de laquelle toute acquisition de terres ou toute location de terres nouvelles ne peut être réalisée qu'avec une autorisation du préfet, prise après consultation d'une commission spéciale (p. 18). Si l'exercice de la reprise a pour conséquence de porter les terres exploitées par le bénéficiaire au-delà de la limite des cumuls, l'opération n'est possible que si l'autorisation préfectorale a été donnée.

La loi de 1963 a prévu la possibilité pour un bailleur de refuser partiellement le renouvellement du bail pour permettre d'agrandir une autre exploitation louée par lui à un autre preneur. Ce refus partiel de renouvellement est possible à condition que l'exploitation agrandie atteigne certaines dimensions. Cette institution n'est pas actuellement applicable parce que les textes qui doivent compléter la loi n'ont pas encore été publiés.

#### F. Rapports d'ordre économique et financier

Le propriétaire est tenu d'effectuer les grosses réparations et de payer la contribution foncière. Le preneur doit effectuer les réparations locatives ou de menu entretien.

Les fermages sont calculés sur la base d'une certaine quantité de produits agricoles dont la liste est fixée par un arrêté du préfet. Le préfet fixe également les limites inférieure et supérieure entre lesquelles devront, sauf exception justifiée, être fixées les quantités de denrées servant de base au calcul des fermages.

Les fermages sont payables en nature ou en argent, ou partie en nature et partie en argent.

Le fermage ne peut comprendre, en plus du prix calculé, de la manière qui vient d'être exposée, aucune redevance, prestation ou service.

Il convient de signaler également que dans les régions de grande culture, l'usage (dont la légalité est très discutable) est que le fermier entrant paie à son prédécesseur une redevance, généralement qualifiée de "chapeau" dont le montant est quelquefois proche du prix d'acquisition de la terre elle-même.

#### G. Dispositions particulières au métayage

La plupart des dispositions que nous avons exposées sont également applicables au métayage. Ce contrat est, de plus, soumis aux règles particulières suivantes.

Les produits de l'exploitation sont répartis entre le bailleur et le métayer à raison des  $\frac{2}{3}$  au métayer et  $\frac{1}{3}$  au bailleur. Le partage doit porter sur l'ensemble des produits de l'exploitation.

Le métayer a la qualité de chef de l'exploitation, mais le bailleur est également exploitant agricole. Le bailleur peut participer à la direction de l'entreprise.

Sur la demande de l'une ou l'autre des parties, le métayage peut être converti en fermage. La plupart du temps la conversion est réalisée sur la demande des métayers. Des délais peuvent être accordés au métayer pour acheter le cheptel et le matériel de l'entreprise qui appartiennent au bailleur dans le métayage.

### Section 8 - L'installation comme membre d'une société d'exploitation agricole

#### A. Diverses catégories de sociétés

Les agriculteurs peuvent, bien entendu, constituer des sociétés pour la mise en valeur de la terre. Ils peuvent, à cet effet, choisir la forme des sociétés de capitaux (société anonyme) ou des sociétés de personnes (société en nom collectif, société civile, coopérative de production) ou cette forme mixte que constituent les sociétés à responsabilité limitée.

En fait, il n'existe qu'assez peu de sociétés d'exploitation agricole. La plupart de celles qui ont été constituées l'ont été sous la forme de sociétés civiles.

L'une des raisons de cette situation est le fait que les statuts des différentes catégories de sociétés ont été créés principalement pour les besoins du commerce et de l'industrie. On peut penser que l'adoption d'un statut spécial pour les sociétés d'exploitation agricole provoquera la constitution de nombreux groupements.

B. Groupements agricoles d'exploitation en commun (1)

La loi du 8 août 1962 a créé un statut spécial pour permettre aux agriculteurs de travailler en commun. Les groupements agricoles d'exploitation en commun (G.A.E.C.) sont des sociétés civiles particulières.

L'objet des G.A.E.C. peut être la fusion de plusieurs exploitations agricoles en une seule, mais cet objet peut également être limité et ne porter que sur certaines activités seulement de l'exploitation agricole. Par exemple, l'objet d'un G.A.E.C. peut être l'organisation en commun d'une étable.

Les associés d'un G.A.E.C. peuvent contribuer à la constitution du capital social en apportant soit de l'argent, soit la propriété d'une exploitation ou d'une terre. Mais les G.A.E.C. peuvent également admettre comme associés des agriculteurs ne participant pas à la formation du capital et qui n'apportent que leurs connaissances ou leur travail ou qui apportent une exploitation en jouissance seulement.

La constitution des G.A.E.C. est dispensée du droit d'apport (1 % sur les apports) et de la taxe de publicité foncière (0,50 % sur les apports immobiliers en propriété) et n'est soumise qu'à un droit fixe de 10 F.

La constitution des G.A.E.C. est soumise à un agrément par un comité d'agrément dans lequel siègent des agriculteurs et des fonctionnaires. Cette exigence a pour but d'éviter que les G.A.E.C. ne soient constitués pour tourner le statut du fermage ou n'aboutissent à conférer à un ou plusieurs associés une position dominante par rapport aux autres. Si, en cours de fonctionnement, un G.A.E.C. n'observe pas les règles qui sont à la base de ces groupements, l'agrément peut lui être retiré.

Il existe des statuts-types que les agriculteurs doivent, pratiquement, adopter pour constituer leurs sociétés.

(1) Textes applicables

Code Civil, articles 1832 et suivants ;

Loi n°62-917 du 8.8.1962 relative aux groupements agricoles d'exploitation en commun ;

Décret n°64-1193 du 3.12.1964 fixant les conditions d'application de la loi n°62-917 du 8.8.1962 ;

Arrêté du 4.3.1966 portant approbation des statuts-types des groupements agricoles d'exploitation en commun (capital variable en exploitation intégrale) - J.O. 20.3.1966.

Indications bibliographiques

R. MALEZIEUX, Groupements agricoles d'exploitation en commun, Jurisclasseur Sociétés, Fascicule 1977. Jurisclasseur civil, 4) app. Art. 1832-1873.

G. MORIN, Les groupements agricoles d'exploitation en commun. Répertoire général pratique de notariat et d'enregistrement, 1965, p.1ss;33 ss,73 ss.

Dans les G.A.E.C., tous les associés ont l'obligation de participer personnellement au travail en commun. Des dispenses peuvent être accordées à certains associés à titre exceptionnel, par exemple au profit de ceux qui sont malades ou infirmes ou pour permettre à un associé de participer à un congrès ou à une session d'études.

Les bénéfices sont partagés sous deux formes : en cours d'année par l'attribution aux associés d'une rémunération correspondant à leur travail et en fin d'année sur la base de répartition prévue par les statuts.

Pour l'application des législations fiscales, sociale et économique, les membres d'un G.A.E.C. apporteurs de capital ne peuvent pas se trouver dans une situation moins favorable que s'ils étaient chacun, pour sa part, dans la constitution du capital, un exploitant séparé. Ceci permet d'éviter les inconvénients qui pourraient résulter, pour les associés, de l'application de dispositions comportant des plafonds limitatifs ou des impositions de caractère progressif.

La responsabilité des associés apporteurs de capital à l'égard des tiers ayant contracté avec le groupement est en principe limitée à deux fois la fraction de capital qu'ils détiennent. Mais les statuts peuvent prévoir une responsabilité plus grande des associés. La limitation de responsabilité ne s'applique pas dans les rapports des groupements avec les Caisses de Crédit agricole.

La loi du 8.8.1962 n'est pratiquement entrée en application qu'en 1965. Une centaine de groupements sont actuellement constitués. Plusieurs résultent de la transformation de sociétés civiles préexistantes. De nombreuses demandes sont actuellement soumises à l'examen des comités d'agrément.

## Section 9 - Le régime fiscal de l'exploitation agricole

### A. Impôt sur le capital

Il n'existe pas, en France, d'impôt annuel sur le capital. L'imposition du capital est réalisée par les droits de mutation (enregistrement), principalement par les droits de succession. A cet égard, les agriculteurs sont dans la même situation que les autres catégories socio-professionnelles (voir p. 33). On doit cependant noter qu'en matière de droits de mutation, les opérations portant sur les ventes de terres à destination agricole bénéficient d'un régime fiscal de faveur (voir p. 25). Il en est de même de la constitution d'un groupement agricole d'exploitation en commun (voir ci-dessus).

## B. Impôt sur le revenu

Les revenus sont imposés au titre de l'Etat par l'impôt sur le revenu des personnes physiques et par l'impôt sur les sociétés.

L'impôt sur les sociétés, dont le taux est de 50 %, n'est perçu que sur les très rares sociétés de capitaux qui se sont créées pour l'exploitation agricole. Les groupements agricoles d'exploitation en commun, sociétés de personnes, ne sont pas assujettis à l'impôt sur les sociétés.

L'impôt sur le revenu des personnes physiques comporte deux impositions distinctes : l'impôt sur le revenu physique proprement dit et la taxe complémentaire. L'un et l'autre ont un caractère synthétique et sont assis sur l'ensemble des revenus des chefs de famille et des personnes qui vivent sous leur toit (conjoint et personnes à charge).

La taxe complémentaire est actuellement perçue au taux de 6 %. Cette taxe comporte un abattement à la base de 3.000 F.

L'impôt sur le revenu des personnes physiques, au sens étroit, a un caractère progressif. La progression est réalisée par le procédé des taux différentiels s'appliquant aux différentes tranches de revenu. Le taux le plus faible est de 5 %, il s'applique à la tranche de revenu inférieure à 2.500 F ; le taux le plus élevé est de 65 %, il s'applique à la tranche de revenu supérieure à 72.000 F. La prise en considération du nombre de personnes à charge atténue la charge fiscale des contribuables mariés et chargés de famille.

Les faibles revenus bénéficient d'un abattement à la base. Le montant de cet abattement est variable suivant le nombre de personnes qui sont à la charge des contribuables.

Les exploitants agricoles sont, en principe, soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques dans les mêmes conditions que les autres contribuables. En fait, la définition et l'évaluation du bénéfice agricole favorisent les grandes exploitations. Le régime normal d'évaluation du bénéfice agricole est le système du forfait. Les éléments de calcul du bénéfice agricole forfaitaire sont fixés par les commissions départementales des impôts, dans lesquelles siègent des agents des administrations financières et des représentants des agriculteurs. Les agriculteurs qui estiment que le bénéfice forfaitaire qui leur est attribué est trop élevé ont la possibilité de dénoncer leur forfait et de demander à être imposés sur leur bénéfice réel. Ils doivent alors tenir une comptabilité régulière et complète.

En 1963, sur 1.900.000 exploitants agricoles recensés, 253.000 ont été soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Les autres ont eu un revenu inférieur au minimum imposable.

### C. Impositions diverses

#### Taxe sur la valeur ajoutée

Les agriculteurs ne sont pas normalement redevables des taxes sur le chiffre d'affaires, et spécialement de la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.). La loi no. 66-10 du 6 janvier 1966, qui doit entrer en application le 1er janvier 1968 prévoit l'assujettissement des agriculteurs à la T.V.A. dans deux cas :

- a) lorsqu'ils se livrent à des activités qui, en raison de leur nature ou de leur importance, sont assimilables à celles qui sont exercées par des industriels ou des commerçants, même si ces opérations constituent le prolongement de l'activité agricole ;
- b) lorsqu'ils en feront la demande.

#### Taxe spécifique sur les véhicules servant au transport des marchandises

Bien que cet impôt n'ait pas une incidence très importante sur les entreprises, il paraît utile de mentionner les véhicules d'un certain tonnage (plus de 3 tonnes pour les véhicules, plus de 750 kg pour les remorques) qui servent au transport, public ou privé, des marchandises.

Le tarif ordinaire de cette taxe est de 27 F 50 par trimestre et par tonne.

Les véhicules utilisés pour le transport des produits agricoles ou forestiers, appartenant à des exploitants agricoles ou à des coopératives agricoles, qui ne sortent pas des limites du canton du siège de l'exploitation ou de la coopérative et des cantons limitrophes, sont exonérés de cette taxe (Code général des impôts, Annexe II, art. 016 A 3 - 2c).



## CHAPITRE 4

### L'AIDE A L'INSTALLATION DES AGRICULTEURS

L'installation des agriculteurs est encouragée par des moyens divers dont les uns constituent un aménagement des fonds provenant de l'épargne paysanne, elle-même aidée ou non par la puissance publique (Crédit agricole mutuel, Crédit agricole libre), d'autres sont financés par des ressources publiques (exonérations fiscales au profit des agriculteurs nouvellement installés, aide aux migrations rurales, aux mutations d'exploitations et aux conversions d'exploitations, promotion sociale). Enfin, le contrat de salaire différé ne fait que rétablir des rapports d'équité au sein des familles d'exploitants agricoles.

#### Section 1 - Les prêts des institutions de crédit agricole

Les prêts du Crédit agricole mutuel dont nous allons exposer les mécanismes et les limites constituent le droit commun des prêts des organismes rattachés à la Caisse Nationale de Crédit agricole. Nous verrons que les caisses de crédit agricole mutuel peuvent également attribuer des prêts spéciaux permettant de faciliter l'installation de certains agriculteurs.

##### A. Prêts à long terme du crédit agricole mutuel (1)

Le nouveau régime des prêts à long terme du crédit agricole mutuel, institué en 1965, tient compte de la superficie de l'exploitation agricole. Il ne se réfère plus, comme le système antérieur, à la propriété foncière.

##### Dispositions générales

Le taux de ces prêts est fixé à 3 % et leur durée ne peut pas dépasser trente ans. Ces prêts sont destinés à faciliter l'acquisition de terres par les exploitants. Leur plafond en valeur est fixé à 150.000 F. D'autre part, dans le régime général, le montant du prêt ne peut pas dépasser 60 % du prix d'acquisition de la terre. Si la superficie de l'exploitation, compte tenu de l'acquisition envisagée, dépasse huit fois la superficie de référence, la valeur de l'acquisition entraînant ce dépassement n'est pas prise en considération pour le calcul du prêt.

##### (1) Textes applicables

Décret n°65-576 du 15.7.1965 relatif aux prêts à long terme consentis par le Crédit agricole mutuel pour permettre la réalisation de certaines opérations foncières et immobilières.

##### Indications bibliographiques

G. BOBIN - les différents modes de crédit agricole et les formes de réalisation des prêts aux agriculteurs - J.C.P. 1965-1-1959  
Le nouveau régime des prêts du crédit agricole à long et à moyen terme. Chambres d'Agriculture, supplément au n° 325 du 1er octobre 1965.

Les caisses fixent la durée des prêts et les conditions de l'amortissement en fonction des facultés de remboursement de l'emprunteur et notamment de la rentabilité de son exploitation. En aucun cas l'annuité d'amortissement, ajoutée aux autres charges d'emprunt foncier et de fermage supportées par l'exploitation ne peut être inférieure au montant du fermage qui serait à la charge de l'exploitant si l'exploitation était prise à bail dans son intégralité.

Le décret de 1965 distingue trois catégories de prêts à long terme.

Prêts en vue de l'agrandissement d'une exploitation et prêts consentis à un héritier bénéficiaire de l'attribution préférentielle.

Le montant maximum de ces prêts est fixé à 65 % de la dépense d'acquisition. Le prêt peut comporter deux éléments : un élément principal et, éventuellement, une majoration.

L'élément principal tient compte de l'importance relative de la surface achetée par rapport à la surface initiale. Le prêt est d'autant plus élevé que la surface acquise est importante par rapport à la surface de l'exploitation après acquisition. Le montant de l'élément principal du prêt peut ainsi varier de 30 à 60 % de la dépense d'acquisition.

Un montant complémentaire (majoration) qui ne peut dépasser 30 % du prix d'acquisition peut être accordé si la surface de l'exploitation dépasse la superficie de référence, dans de bonnes conditions de structure parcellaire. Le taux maximum de la majoration (30 %) est accordé si la surface finale de l'exploitation atteint le double de la surface de référence.

Le taux maximum de la majoration est toutefois accordé même s'il n'est pas satisfait à cette dernière condition, lorsque l'acquisition porte sur des terres :

- comprises dans une opération de remembrement ou d'échange amiable ;
- cédées au titre d'une attribution préférentielle à un héritier ;
- cédées par des bénéficiaires du F.A.S.A.S.A. (Fonds d'Action Sociale pour l'Aménagement des structures agricoles) : agriculteurs migrants, agriculteurs mutants, bénéficiaires de l'indemnité viagère de départ).

Prêts en vue de réaliser une première installation ou une installation sur une nouvelle exploitation

Le taux maximum de ces prêts est fixé d'une manière générale à 60 % de la dépense d'acquisition. Ce taux peut être porté à 80 % lorsque l'acquéreur est, soit :

- un jeune agriculteur âgé de moins de 35 ans exerçant une profession agricole depuis au moins cinq ans ou titulaire de certains diplômes agricoles ;
- un bénéficiaire du F.A.S.A.S.A. au titre de la promotion sociale, d'un établissement, des migrations rurales ou des mutations d'exploitations.

L'exploitation ne doit pas dépasser deux fois la surface de référence.

Prêts pour l'acquisition de parts foncières

Des prêts peuvent être consentis pour l'acquisition de parts foncières, notamment de parts d'un groupement agricole foncier ou d'un groupement agricole d'exploitation en commun.

Résultats

Le nouveau régime des prêts à long terme pour l'acquisition de la propriété foncière est plus largement ouvert aux agriculteurs que le précédent. Les demandes de prêts sont très nombreuses. Les statistiques du nombre de prêts accordés et de leur durée n'ont pas encore été publiées.

B. Prêts à moyen terme du crédit agricole mutuel (1)

Le décret du 15 juillet 1965 abroge et remplace un certain nombre d'articles du Code rural (articles 663 et suivants). Il précise et simplifie le régime des prêts à moyen terme du Crédit agricole mutuel.

Dispositions générales

Les prêts à moyen terme du Crédit agricole mutuel ont pour objet de faciliter les investissements mobiliers et immobiliers (à l'exclusion des achats de terres agricoles), de compléter le fonds de roulement lorsque

(1) Textes applicables

- Décret n°65-577 du 15.7. relatif aux prêts à moyen terme du crédit agricole mutuel ;
- Note d'information n°65-49 du 31.8.1965 de la Caisse Nationale de crédit agricole ;
- Note d'instruction n°65-60 du 31.8.1965 de la Caisse Nationale de crédit agricole.

le cycle de production excède la durée habituelle des prêts à court terme ou de faciliter l'acquisition de parts des groupements agricoles d'exploitation en commun (G.A.E.C.), des groupements fonciers ou des groupements forestiers, représentative de biens autres que des immeubles.

Ces prêts sont également accessibles aux jeunes artisans ruraux.

Les prêts à moyen terme bénéficient d'une garantie du Trésor jusqu'à concurrence de 20 %.

Le taux des prêts à moyen terme est fixé à 5 %.

Le montant des prêts ordinaires à moyen terme n'est plus plafonné.

Les caisses de crédit agricole mutuel ont la possibilité d'assortir leurs prêts des différés d'amortissement jugés nécessaires en fonction des possibilités de remboursement de leurs preneurs. En particulier, elles peuvent prévoir le remboursement en une seule fois, en fin de contrat, dans le cas de prêts relatifs à la production de viande de boeuf.

#### Dispositions particulières aux prêts spéciaux

Des prêts spéciaux, au taux réduit de 3 %, peuvent être accordés à des catégories limitativement énumérées de bénéficiaires.

1) les groupements agricoles d'exploitation en commun peuvent bénéficier de prêts à moyen terme.

En ce qui concerne les autres bénéficiaires, la possibilité d'attribution d'un prêt est limitée aux cinq années qui suivent l'installation ou l'aménagement de leur exploitation.

2) les jeunes agriculteurs (l'âge est, en principe, compris entre 21 et 35 ans) peuvent bénéficier de prêts spéciaux à condition :

- a) de mettre en valeur une exploitation dont la superficie est au moins égale au double de la surface de référence ;
- b) d'être français, sous réserve de l'application des conventions internationales. Les nationaux des pays du marché commun peuvent bénéficier de ces prêts dans la mesure où ils bénéficient de la liberté d'établissement en France, en application du programme général pour la suppression des restrictions à la liberté d'établissement à l'intérieur de la C.E.E.;

- c) de justifier d'une qualification professionnelle suffisante soit par l'exercice d'une profession agricole pendant cinq ans, soit par la possession du brevet d'apprentissage agricole ou d'un diplôme équivalent.
- 3) les exploitants ayant, à la suite d'un partage, bénéficié de l'attribution préférentielle.
- 4) les agriculteurs ayant bénéficié de l'aide du F.A.S.A.S.A. (Fonds d'Action Sociale et d'Amélioration des Structures Agricoles) au titre des migrations rurales, des mutations ou des conversions d'exploitations.

### Résultats

Les statistiques des prêts à moyen terme, depuis l'entrée en vigueur du nouveau régime, n'ont pas été publiées. Les demandes de prêts sont très nombreuses.

### C. Les prêts des Caisses de Crédit Agricole "Libres"

Il existe des caisses de crédit agricole qui restent en dehors du réseau contrôlé par la Caisse Nationale de Crédit Agricole, qui est un établissement public. Le statut de ces caisses est, en fait, assez voisin de celui des caisses de crédit agricole mutuel. Ces caisses sont rattachées, par l'intermédiaire des caisses régionales, à la Confédération Nationale du Crédit Mutuel qui joue un rôle comparable à celui de la Caisse Nationale de Crédit agricole.

Un grand nombre de caisses du crédit agricole "libres" sont liées à la Banque Française de l'Agriculteur et du Crédit Mutuel, créée en 1946, qui a le statut d'une société anonyme.

Les caisses du crédit agricole libre accordent des prêts à leurs adhérents dans des conditions variables suivant les établissements. Les caisses de Lille, Arras, et Landerneau en particulier, consentent des prêts à long terme dont la durée moyenne est de 15 ans et dont le taux varie entre 2 et 4 %. Certaines caisses disposent d'un fonds spécial pour l'installation des jeunes agriculteurs.

### D. Garantie des prêts

Jusqu'à ces dernières années, le montant des prêts du Crédit Agricole était uniquement fonction des garanties matérielles fournies par l'emprunteur, soit directement en engageant la valeur des biens mobiliers et immobiliers constituant l'exploitation (principalement par la constitution d'hypothèques sur les terres), soit indirectement par la caution de tierces personnes.

Les prêts n'étaient pas toujours bien adaptés aux possibilités économique des exploitations. De plus en plus, les organismes du crédit agricole s'efforcent de faire intervenir la rentabilité des exploitations dans l'évaluation des crédits qu'ils accordent et également comme éléments de garantie de ces prêts. De nombreuses caisses régionales de crédit agricole mutuel disposent d'un service spécialement chargé d'étudier la situation économique locale et de procéder à un examen des cas individuels en fonction des données techniques et financières des exploitations.

### Section 2 - Exonération fiscale en faveur des jeunes agriculteurs (1)

Les revenus des agriculteurs sont imposables au titre de l'Etat à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, qui a un caractère progressif, et également par la taxe complémentaire, qui a un caractère proportionnel et dont le taux actuel est de 6 %.

L'exonération prévue par l'article 2 du Code général des Impôts n'intéresse que la taxe complémentaire. Cette exonération est prévue, pendant une période de cinq ans, en faveur des "jeunes agriculteurs". Il faut entendre par là les agriculteurs nouvellement installés, quel que soit leur âge. L'exonération n'est prévue que pour les exploitations dont le revenu cadastral est inférieur à 1.300 F.

Le nombre des bénéficiaires de cette mesure n'a fait l'objet d'aucune publication officielle. Ce nombre est, semble-t-il, très réduit.

### Section 3 - Les subventions de l'Etat pour encourager la construction et l'aménagement des bâtiments agricoles (2)

Le Code rural prévoit l'attribution de subventions pour encourager la construction et l'aménagement des bâtiments agricoles d'habitation ou d'exploitation. L'attribution de subventions ne constitue jamais un droit pour les agriculteurs et reste subordonnée à l'ouverture de crédits budgétaires. On peut distinguer cinq catégories de subventions suivant la nature des constructions qu'il s'agit d'encourager.

#### A. Subventions pour la construction, l'amélioration et l'aménagement de logements, bâtiments, équipements immobiliers et abords.

L'article 184 du Code rural prévoit la possibilité d'attribuer une subvention pour la construction de bâtiments et les aménagements d'abords nécessaires à la création d'une exploitation agricole, sur un domaine

(1) Texte applicable

Article 2 du Code général des Impôts

(2) Indication bibliographique

Bulletin d'information du Ministère de l'Agriculture n° 280 du 4.6.1966.

abandonné ou nouvellement constitué. Cette participation ne peut dépasser 50 % des dépenses, avec un plafond de 8.000 F par exploitation.

En ce qui concerne les exploitations déjà constituées, l'article 180 du Code rural prévoit la possibilité d'attribuer des subventions couvrant entre 25 % et 50 % des dépenses, avec des plafonds variant de 2.000 F à 4.000 F par exploitation, en fonction du revenu cadastral des exploitations. Des subventions servent à encourager l'amélioration de l'habitation rurale, son hygiène et celle du logement des animaux et, d'une façon générale, tous travaux concernant l'aménagement rationnel des bâtiments ruraux et de leurs abords.

**B. Subventions pour la construction ou l'aménagement de certains bâtiments d'élevage et de leur équipement**

Le décret du 25.5.1966, complété par un arrêté du même jour prévoit l'attribution de subventions aux exploitants individuels et également aux groupements agricoles d'exploitation en commun. Dans le second cas, les plafonds de subvention sont plus élevés que dans le premier.

En ce qui concerne les exploitations individuelles, les subventions peuvent couvrir, au maximum, 25 % des dépenses en ce qui concerne les constructions nouvelles, avec un plafond de 25.000 F pour les aménagements de bâtiments existants et de 40.000 F pour les constructions nouvelles.

**C. Subventions pour les installations autonomes d'alimentation en eau potable**

Ces subventions sont attribuées en application de l'article 180 du Code rural.

**D. Subventions pour les logements familiaux indépendants, pour les ascendants, descendants et les salariés agricoles**

Ces subventions sont attribuées en application de l'article 180 du Code rural. Chaque exploitation peut cumuler deux subventions à ce titre lorsque l'une d'elles au moins concerne le logement d'un salarié agricole.

**E. Subventions pour la construction et l'aménagement de gîtes ruraux**

Ces subventions sont attribuées en application de l'article 180 du Code rural. Chaque exploitant agricole peut cumuler deux subventions à ce titre.

## Section 4 - L'aide aux migrations rurales (1)

### A. Conditions d'attribution de l'aide aux migrations rurales

Les conditions auxquelles est subordonnée l'attribution de ces avantages sont les suivantes.

Au départ, les intéressés doivent justifier d'une compétence professionnelle suffisante, c'est-à-dire de cinq années de pratique professionnelle ou d'un diplôme au moins équivalent au brevet d'apprentissage agricole complété par un stage pratique d'un an. D'autre part, les intéressés doivent quitter une zone de départ dans laquelle ils doivent avoir exercé une profession agricole pendant les trois années ayant précédé la migration.

A l'arrivée, les intéressés doivent s'installer dans une zone d'accueil et effectuer une migration d'au moins 50 kilomètres. Ils doivent mettre en valeur une exploitation dont la surface est au moins égale à deux fois la superficie de référence (superficie minimum d'installation) déterminée pour la région.

### B. Avantages accordés aux agriculteurs migrants

Les avantages directs accordés aux agriculteurs migrants sont de quatre ordres.

- 1) les candidats qui acceptent le principe d'une migration se voient attribuer une prime de stage fixée forfaitairement à 1.000 F, qui est destinée à faciliter un stage d'au moins six mois en zone d'accueil ;
- 2) des prêts à long terme, d'une durée minimum de trente ans à 3 % peuvent être accordés aux migrants, dans la limite de 80 % de la valeur

#### (1) Textes applicables

- Loi n°62-933 du 8.8.1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole (J.O. du 10.8.1962), article 27, alinéa 3 ;
- Décret n°63-453 du 6.5.1963 portant application des dispositions de l'art.27 de la loi n°62-933 du 8.8.1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole concernant les migrations rurales (J.O. du 7.5.1963) ;
- Décret n°65-580 du 15.7.1965 (J.O. du 17.7.1965) modifiant le décret n°63-453 du 6.5.1963 portant application de l'art.27 de la loi n°62-933 du 8.8.1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole et concernant les migrations rurales ;
- Instruction générale n°46/MR/6 du 26.7.1965 relative à l'application du décret n°65-580 susvisé.

#### Indications bibliographiques

Le Fonds d'Action Sociale pour l'Aménagement des Structures Agricoles depuis les décrets du 15.7.1965 Chambres d'Agriculture, supplément au n° 33 du 15.12.1965. R. Malézieux op. cit. JCP 1967-1-2056.



des terres achetées (contre 60 % dans le cadre général). Les migrants peuvent également obtenir des prêts à moyen terme d'une durée maximum de quinze ans, à 3 %.

- 3) en cas d'acquisition d'une exploitation ou d'une terre en pleine propriété, les migrants bénéficient, pour le paiement des droits de mutation, d'un délai de cinq ans.
- 4) des subventions d'installation sont attribuées aux migrants pour couvrir en partie leurs frais de déménagement et l'achat de cheptel et de matériel adapté aux besoins de l'exploitation.

Des indemnités forfaitaires sont accordées sur la base du barème suivant :

a) Au titre de la région d'accueil :

<u>Distance Km</u>	<u>Zone I</u>	<u>Zone II</u>	<u>Zone III</u>	<u>Zone IV</u>
de 50 à 249	2.500 F	3.000 F	3.500 F	4.000 F
de 250 à 499	3.700 F	4.400 F	5.100 F	5.900 F
de 500 à 749	4.900 F	5.800 F	6.700 F	7.800 F
à partir de 750	6.100 F	7.200 F	8.300 F	9.700 F

b) Au titre de la région de départ, ces sommes sont majorées lorsque les migrants sont en provenance de l'une des régions suivantes :

- régions de programme Bretagne, Nord et département de la Manche	5.000 F
- régions de programme Pays de la Loire et département du Calvados et de l'Orne	3.000 F.

L'indemnité d'installation fait l'objet d'un abattement des 2/3 pour les installations en propriété et d'un tiers pour les installations en fermage quand la surface de l'exploitation est supérieure à huit fois la superficie de référence.

Cette indemnité est diminuée d'un tiers, pour les propriétaires seulement, si la surface de l'exploitation est comprise entre six et huit fois la superficie de référence.

### C. Résultats

En fin 1965, les migrations rurales ont intéressé près de 9.000 familles et environ 45.000 personnes. Il faut y ajouter l'aide au reclassement des rapatriés (principalement ceux d'Algérie) dont ont bénéficié 6.000 rapatriés représentant environ 24.000 personnes.

À la même date, plus de 100.000 hectares avaient été libérés dans les zones de départ par les agriculteurs migrants. 320.000 hectares avaient été repris par les seuls agriculteurs migrants de l'intérieur (à l'exclusion des rapatriés). 35 % des agriculteurs migrants n'étaient pas installés avant leur migration (salariés ou fils d'exploitants agricoles).

#### Section 5 - L'aide aux mutations d'exploitations (1)

##### A. Conditions d'attribution de l'aide aux mutations d'exploitations

Les mutations d'exploitations apparaissent comme une extension de la politique des migrations rurales et de l'aide au placement des agriculteurs qui acceptent de se réinstaller dans des conditions favorisant l'aménagement des structures d'exploitations. Les mutations d'exploitations peuvent être effectuées à l'intérieur d'une zone de départ, à l'intérieur d'une zone d'accueil ou d'une zone de départ vers une zone d'accueil. Le bénéfice des avantages des mutations d'exploitations ne peut pas être attribué à des transferts d'une zone d'accueil vers une zone de départ. Les avantages des mutations d'exploitations ne peuvent pas être attribués à des exploitants pouvant prétendre au bénéfice des migrations rurales.

Le bénéfice de l'aide aux mutations ne peut être attribué qu'aux exploitants qui quittent une exploitation d'une superficie inférieure à la superficie d'installation (le double de la superficie de référence) et s'installent sur une exploitation d'une superficie au moins égale à une fois et demie celle de l'exploitation initiale et, en tout cas, supérieure à la superficie d'installation. Il faut, d'autre part, que l'exploitation quittée par l'agriculteur mutant soit utilisée dans des conditions qui favorisent l'aménagement foncier ou l'installation de jeunes agriculteurs. Il en est ainsi lorsque l'exploitation initiale est soit :

- cédée à une S.A.F.E.R. (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) ou à une société d'aménagement régional ;

##### (1) Textes applicables

- Loi n°62-933 du 8.8.1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole, article 27, alinéa 4 ;
- Décret n°55-581 du 15.7.1965 (J.O. du 17.7.1965)
- Instruction générale du 26.7.1965 relative aux mutations d'exploitations

##### Indications bibliographiques

- voir section 4 - Aide aux migrations rurales.

- utilisée en totalité pour l'agrandissement d'une exploitation préexistante mise en valeur par un agriculteur à titre principal (dans le cas de cession au profit de plusieurs exploitants, l'un au moins doit avoir, après transfert, une superficie au moins égale à la superficie d'installation) ;
- agrandie pour constituer une nouvelle exploitation d'une surface égale à la superficie d'installation, au bénéfice de certains agriculteur (jeunes migrants, agriculteurs évincés à la suite de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire ou à la suite d'une expropriation, bénéficiaires de la promotion sociale, agriculteurs mutants) ;
- ou a fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou d'une reprise par le propriétaire ;
- cédée à un agriculteur de 55 ans au moins qui libérerait une exploitation d'une superficie correspondant à la superficie minimum d'installation.

Les conditions d'aptitude professionnelle exigées des bénéficiaires de l'aide aux mutants sont les mêmes que celles exigées des bénéficiaires de l'aide aux migrations rurales.

#### B. Avantages accordés aux agriculteurs mutants

Les avantages attribués aux agriculteurs mutants ne sont pas exactement les mêmes que ceux dont bénéficient les agriculteurs migrants, mais ils sont du même ordre (indemnité d'installation limitée à 4.000 F, prêts du crédit agricole).

#### C. Résultats

L'institution des mutations d'exploitation n'est entrée en application qu'en juillet 1965. Le nombre des mutations atteint cependant déjà quelques centaines et il s'accroît rapidement. Une analyse effectuée sur 182 bénéficiaires de l'aide aux mutations agricoles a fait apparaître que dans 78 % des cas les mutations se sont effectuées à l'intérieur d'un même département et 22 % vers un autre département.

## Section 6 - L'aide aux conversions d'exploitations (1)

### A. Notion de conversion d'exploitations

Les conversions d'exploitations, dans la mesure où elles s'analysent comme un accroissement des dimensions de l'exploitation, s'apparentent à la mutation d'exploitation. Elles en diffèrent en ce sens qu'elles n'impliquent aucun déplacement géographique.

Mais la conversion d'exploitation peut également consister dans des aménagements mobiliers et dans une reconversion de la production. La conversion d'exploitation implique nettement une renonciation à la vocation première de l'exploitation. Elle doit opérer un changement d'orientation de celle-ci et aboutir à une exploitation spécialisée et comprendre les transformations ou aménagements que cette évolution rend nécessaire.

La conversion suppose la réalisation d'aménagements mobiliers ou immobiliers durables conférant à l'exploitation après conversion, son caractère définitif. A titre d'exemple on peut citer : au titre des aménagements culturels, les plantations de toute nature, herbacées (asperges et fraisiers) arbustives (framboises) ou arboricoles ; au titre des aménagements immobiliers, la construction de serres, de chassis, de silos à fourrages, d'étables mécanisées, d'équipements indispensables à la pratique de la stabulation libre. Il est précisé que les aménagements considérés peuvent être effectués à titre individuel ou collectif dans le cadre des institutions de l'agriculture de groupe.

### B. Conditions d'attribution de l'aide aux conversions d'exploitations

Les agriculteurs sollicitant le bénéfice de l'aide à la conversion doivent justifier d'aptitudes professionnelles dans les mêmes conditions que pour les migrations rurales et les mutations d'exploitations.

L'aide est subordonnée à l'approbation du directeur départemental de l'agriculture auquel les plans de conversion doivent être soumis.

#### (1) Textes applicables

- Loi n°62-933 du 8.8.1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole, article 27, alinéa 4 ;
- Décret n°65-581 du 15.7.1965 (J.O. 17.7.1965) ;
- Instruction générale du 5.8.1965 relative aux conversions d'exploitations, complétée par l'instruction générale du 7.10.1965.

#### Indications bibliographiques

(voir Section 4 - Aide aux migrations rurales)

L'aide à la conversion ne peut être attribuée qu'aux exploitants qui, à l'origine, disposent d'une exploitation d'une superficie inférieure à la superficie minimum d'installation (deux fois la superficie de référence) et dont les aménagements ont pour conséquence d'accroître cette superficie de 50 % au moins et de l'amener au-dessus de la superficie minimum d'installation.

C. Avantages accordés aux agriculteurs procédant à une conversion de leur exploitation

Les avantages attribués pour favoriser la conversion des exploitations agricoles consistent dans l'attribution de prêts spéciaux du crédit agricole et d'une indemnité de conversion dont le montant est fixé par le ministre de l'agriculture.

L'institution de l'aide à la conversion des exploitations agricoles est trop récente pour qu'il soit possible d'apprécier les résultats de son application.

Section 7 - L'établissement à la terre au titre de la promotion sociale (1)

Le décret du 3 mars 1962 prévoit l'attribution d'aide au moment de leur installation à la terre à des agriculteurs (salariés ou membres de la famille d'un exploitant) titulaires de certains diplômes. Ce texte a été complété par des dispositions ultérieures.

A. Conditions d'attribution de l'aide à l'établissement à la terre au titre de la promotion sociale

Les conditions à remplir pour avoir droit aux avantages de la promotion à l'établissement à la terre sont les suivantes :

- 1) effectuer une première installation à la terre. Cette condition est satisfaite principalement par les salariés agricoles et par les membres non salariés de la famille des exploitants ;

(1) Textes applicables

- Loi n°59-960 du 31.7.1959 relative à diverses dispositions tendant à la promotion sociale (articles 14 et 17)
- Décret n°62-249 du 3.3.1962 relatif à l'installation comme chefs d'exploitations agricoles des travailleurs bénéficiaires de la promotion sociale (J.O. 8.3.1962) ;
- Arrêté du 25.10.1965 fixant la liste des diplômes de l'enseignement agricole ouvrant droit aux avantages et prêts spéciaux prévus par la réglementation sur le crédit agricole mutuel, le Fonds d'action sociale pour l'aménagement des structures agricoles et de la promotion établissement à la terre ;
- Instruction générale du 26.7.1965 pour l'application du décret n°62-349 du 3.3.1962, modifié par l'instruction générale du 7.10.1965.

Indications bibliographiques : Voir Section 4 : Aide aux migrations rurales.

- 2) être âgé de plus de 21 ans (il n'y a pas de limite d'âge supérieure);
- 3) être titulaire d'un diplôme d'apprentissage agricole ou d'un diplôme jugé équivalent et justifier de trois ans de pratique professionnelle;
- 4) s'installer sur une surface supérieure à la superficie minimum d'installation (deux fois la surface de référence).

**B. Avantages accordés aux bénéficiaires de la promotion sociale à l'établissement à la terre**

Les avantages de la promotion établissement ne sont pas accordés lorsque l'installation est réalisée à la suite de l'exercice du droit de reprise du propriétaire, pour lui-même ou pour un enfant majeur. Il peut en être autrement lorsque l'installation est réalisée dans une zone classée en zone spéciale d'action rurale en raison de son sous-peuplement, de son sous-aménagement ou d'un exode de population rurale contraire à l'intérêt général.

Les avantages accordés aux promus sociaux consistent dans l'attribution de prêts analogues à ceux qui sont consentis aux agriculteurs migrants, et dans le versement d'une subvention d'installation. Cette subvention, lorsque l'installation est réalisée dans une région de départ, est de 1.250 F. Lorsque l'installation est réalisée dans une région d'accueil, la subvention est de 1.250 F si le bénéficiaire est en même temps un migrant. Lorsque le bénéficiaire n'a pas en même temps la qualité de migrant, la subvention varie de 2.500 F à 5.000 F suivant les zones dans lesquelles est réalisée l'installation.

**C. Résultats**

L'installation au titre de la promotion sociale connaît un vif succès. L'administration a dû créer des sessions spéciales de brevet d'apprentissage pour les agriculteurs adultes, auxquelles se sont présentés plusieurs milliers de candidats pour bénéficier des avantages de l'installation au titre de la promotion sociale.

Au 1er novembre 1965, l'Association Nationale de Migration et d'Etablissement Ruraux (A.N.M.E.R.) qui jouait **a l o r s** un rôle important dans l'instruction des dossiers, avait enregistré plus de 4.000 demandes. Plus de la moitié d'entre elles avaient donné lieu à l'attribution des avantages de l'installation au titre de la promotion sociale.

## Section 8 - Le contrat de salaire différé (1)

### A. Origine, raisons d'être et nature du contrat de salaire différé

La plupart du temps les enfants d'un exploitant agricole qui travaillent avec lui ne sont pas rémunérés comme le seraient des salariés agricoles. Cette situation devient choquante lorsqu'un ou plusieurs enfants seulement sont restés dans l'exploitation, alors que d'autres ont quitté la terre. C'est généralement à l'ouverture de la succession de l'exploitant qu'apparaît le caractère inéquitable de cette situation, puisque les parts des héritiers doivent être égales. C'est pourquoi le décret-loi du 29 juillet 1939 (Code de la famille, articles 63 et suivants) a institué le contrat de travail à salaire différé. Précisons immédiatement que cette institution ne comporte, du point de vue juridique, ni contrat ni salaire. Il s'agit seulement de l'attribution d'un droit à l'encontre de leurs cohéritiers à ceux des héritiers, éventuellement à leur conjoint, qui ont travaillé sur l'exploitation sans être salariés.

Normalement, cet avantage devrait permettre, au moins en grande partie, à celui ou à ceux des héritiers bénéficiant de l'attribution préférentielle de l'exploitation agricole de désintéresser leurs cohéritiers au moment du partage.

La loi d'orientation agricole du 5 août 1960 a prévu la possibilité, pour le père de famille, d'attribuer, de son vivant, en particulier par une donation-partage, le "salaire différé" à ses héritiers travaillant avec lui.

### B. Calcul du "salaire différé"

La créance attribuée par la loi au bénéficiaire du salaire différé tient compte de la durée du travail effectué par lui-même et, s'il y a lieu, par son conjoint depuis l'âge de 18 ans et, au maximum pendant dix ans. De plus, on ne retient, pour le calcul du "salaire" que la moitié d'une rémunération forfaitaire qui est censée correspondre au salaire de l'ouvrier agricole logé et nourri ou de la servante de ferme également logée et nourrie. Si le descendant est marié et si son conjoint participe également à l'exploitation, chacun des époux a droit aux 3/4 du salaire annuel de l'ouvrier agricole logé et nourri, sans qu'il y ait lieu de faire une différence entre le mari et la femme.

#### (1) Textes applicables

-décret-loi du 29.7.1939 (Code de la Famille, articles 63 et suivants) modifié par le décret n°54-1233 du 8.12.1954 et par l'article 10 de la loi n°60-808 du 5.8.1960.

-arrêté du 17.6.1965 portant fixation pour l'année 1964 du salaire de l'ouvrier agricole et de la servante de ferme en vue de l'application des dispositions relatives au contrat de salaire différé (J.O.2.7.65)

Chaque année, un arrêté du Ministre de l'Agriculture fixe, pour chaque département, le montant de ces "salaires".

Pour le calcul de la créance attribuée au bénéficiaire, le décret-loi du 29 juillet 1959 prévoyait l'obligation de totaliser les "salaires" correspondant aux années au cours desquelles avait été réalisé le travail. Sur ce point, un décret du 8 décembre 1954, dans un esprit de simplification et également pour prémunir les bénéficiaires contre les effets de la baisse de valeur de la monnaie, a prévu que le salaire à prendre en considération est celui qui est fixé par le dernier arrêté publié avant le décès de l'exploitant (ou actuellement avant la donation-partage). La loi d'orientation agricole du 5 août 1960 a quelque peu modifié cette formule et se réfère à l'arrêté ministériel "publié au cours de l'année civile pendant laquelle survient le décès". Ainsi, au lieu de reconstituer pour chaque année le "salaire" des intéressés, il suffit de multiplier le chiffre le plus récent obtenu par l'arrêté ministériel applicable par le nombre d'années de travail. Mais le décret de 1954 et la loi de 1960 n'ont pas modifié la rédaction de l'article 63, alinéa 2, du décret du 29 juillet 1939 qui prévoit le calcul du salaire différé "pour chacune des années" durant lesquelles le descendant aura participé à l'exploitation. La Cour d'Appel de Limoges en a conclu qu'il est nécessaire, comme avant l'intervention du décret de 1954, de reconstituer, année par année, la rémunération des bénéficiaires en appliquant pour chaque année le "salaire" correspondant tel qu'il est fixé par l'arrêté ministériel (Limoges, 2 décembre 1964, dame Laumon d/ Bourdet et Barutel). Cette solution est critiquable parce qu'elle va à l'encontre des dispositions du décret du 8 décembre 1954. On peut penser qu'elle ne fera pas jurisprudence.

### C. Résultats

L'institution du contrat de travail à salaire différé reste imparfaite, surtout avec l'interprétation qui en est donnée par la Cour de Limoges. L'idée de laquelle elle procède est cependant intéressante. Une modification des textes actuels serait nécessaire pour assurer une juste rémunération du travail, conduisant à l'acquisition de la propriété familiale.



L'institution du contrat de salaire différé reste assez souvent inconnue de ses éventuels bénéficiaires.

Il n'existe pas de statistique permettant de connaître exactement les résultats de cette institution.

## Section 9 - Les échanges, la réorganisation foncière et le remembrement(1)

### A. Echanges

Les échanges individuels portant sur la propriété des parcelles de terre sont encouragés par des exonérations de droits d'enregistrement. Il en est de même des échanges multilatéraux réalisés suivant un plan d'ensemble établi par les agriculteurs eux-mêmes.

Les commissions du remembrement peuvent, sur la demande d'un exploitant intéressé, établir des plans d'échange qui peuvent être rendus obligatoires dans la mesure où ils intéressent des parcelles non exploitées. Ces échanges peuvent porter sur la propriété ou seulement sur la jouissance des parcelles. En fait, cette disposition (article 38-1 du Code rural), qui devait être complétée par un règlement d'administration publique, n'a jamais été appliquée. Ces opérations s'apparentent à ce qu'on appelle plus spécialement la réorganisation foncière.

### B. Réorganisation foncière

Dans les communes où est réalisé le remembrement, il peut être procédé également à la réorganisation foncière. Ces opérations consistent dans une mise des terres incultes à la disposition d'exploitations existantes

---

#### (1) Textes applicables

Articles 9 et suivants du Code rural.

#### Documentation bibliographique :

- J. MEGRET, Cours de droit agraire à l'Institut des Hautes Etudes de Droit rural et d'Economie Agricole, 1965, p. 901 ss.  
F. DUMAS, Le remembrement rural, Paris, Sirey 1963.

ou dans la constitution, au moyen de ces terres, d'exploitations nouvelles.

Ces dispositions ne paraissent pas avoir reçu d'application.

### C. Le remembrement

Le remembrement est une opération foncière consistant dans la constitution forcée d'une masse de biens agricoles en vue de réaliser une nouvelle répartition de ces biens entre les propriétaires (J. Mégret, Loc. cit.). Il a pour but exclusif d'améliorer l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis. Il doit tendre à constituer des exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien groupées. Le nouveau lotissement doit rapprocher des bâtiments les terres qui constituent l'exploitation rurale (article 19 du Code rural).

Le remembrement est réalisé dans les communes ou les ensembles de communes où, soit les propriétaires, soit les exploitants, soit les services intéressés ont signalé l'utilité d'un aménagement foncier. La décision de procéder au remembrement est prise par le préfet. Lorsque cette décision est prise, les opérations ont un caractère obligatoire. Il est constitué, dans la ou les communes intéressées, une commission de réorganisation foncière et de remembrement, présidée par un magistrat désigné par le premier président de la Cour d'Appel et comprenant, en plus de fonctionnaires, le maire et des représentants des propriétaires exploitants.

L'essentiel des opérations de remembrement est effectué par les commissions communales ou intercommunales, leurs décisions peuvent être portées en appel devant la commission départementale de réorganisation foncière et de remembrement.

A la suite du remembrement, chaque propriétaire doit recevoir par la nouvelle distribution une superficie équivalente en valeur de productivité réelle à celle des terrains possédés antérieurement par lui, déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs. Le remembrement n'affecte que la propriété des parcelles. En cas de location, les baux sont reportés sur les nouvelles parcelles acquises par le propriétaire ou, sur la demande du preneur, résiliés.

La totalité des dépenses occasionnées par le remembrement est prise en charge par l'Etat.

Le remembrement est complété par la réalisation des travaux connexes, en particulier pour l'établissement des chemins nécessaires pour desservir les parcelles, pour assurer l'écoulement des eaux ou pour l'arrachage des haies ou le comblement des fossés. Une partie des dépenses des travaux connexes reste à la charge des propriétaires. Des subventions, couvrant partiellement les dépenses des travaux connexes, peuvent être accordées aux propriétaires.

D. Résultats du remembrement

Les superficies remembrées ont été les suivantes au cours des années récentes :

1958 . . . . .	305.000 hectares
1962 . . . . .	494.000 hectares
1963 . . . . .	525.000 hectares
1964 . . . . .	591.845 hectares

L'avancement des travaux de remembrement est très inégal suivant les régions. D'une manière générale dans la partie nord (soit pour fixer les idées au nord de la Loire) le remembrement est très favorablement accueilli par les agriculteurs. Dans plusieurs communes le remembrement est actuellement repris pour la 3e fois. Dans la partie sud au contraire les agriculteurs, plus attachés à leur terre, sont généralement beaucoup plus réticents. Dans plusieurs départements aucun travail de remembrement n'a encore été réalisé.

Section 10 - L'aide au boisement et au reboisement (1)

Il existe en France de grandes étendues de terres incultes qui peuvent être boisées. L'aide au boisement et au reboisement est accordée sous trois formes différentes : l'attribution de subventions, l'attribution de prêts et l'exécution des travaux.

A. Subventions

Les propriétaires peuvent obtenir des subventions couvrant au maximum 50% des dépenses pour réaliser le boisement des terrains nus; la reconstitution des forêts dévastées, l'enrichissement des forêts pauvres, notamment par enrésinement, ou la plantation hors forêts de banquettes, alignements, rideaux brise-vent, bandes abris comportant au moins 50 pieds de peupliers et de châtaigniers ou 10 pieds pour les noyers dont on peut attendre une production ligneuse économiquement intéressante.

(1) Texte applicable

Décret n° 66-1077 du 30 décembre 1966 portant règlement d'administration publique relatif au fonds forestier national (J.O. 8 Janvier 1967).

Les subventions peuvent être attribuées soit en nature, sous la forme de graines et de plants, soit en espèces.

**B. Prêts**

Les propriétaires peuvent obtenir des prêts pour réaliser le boisement, le résinage, l'enrichissement des forêts pauvres et pour tous les travaux annexes aux opérations de boisement. Les travaux doivent être réalisés dans un délai maximum de trois ans. Le montant des prêts est fixé par le ministre de l'agriculture au vu du devis établi par le demandeur. Les prêts sont attribués au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Pour le remboursement de ces prêts, les propriétaires ont le choix entre le paiement d'annuités égales, sur une durée de 50 ans, et le remboursement différé de 15 ans au plus, sur une période de 50 ans au plus. Dans le second cas, pendant la période de suspension du remboursement en capital, les emprunteurs ne sont tenus qu'au versement des seuls intérêts. Le taux d'intérêt dans le premier cas est de 0,25 % et, dans le second cas, de 1%.

**C. Exécution des travaux par l'Etat**

Les propriétaires peuvent demander l'exécution des travaux de boisement ou de reboisement par l'Etat. Un contrat est conclu entre le propriétaire et l'administration des forêts. La Créance du Fonds Forestier National, augmentée des intérêts simples à 0,25 % est remboursée par un prélèvement effectué sur les produits des terrains boisés ou reboisés. Les propriétaires peuvent être appelés à participer au remboursement anticipé d'une partie de la créance, sous forme de versements périodiques en numéraire.

**Section 11 : Les aides spécifiques et les aides aux agriculteurs des zones deshéritées**

La loi complémentaire à la loi d'orientation agricole, du 8 août 1962 (article 27), dans l'énumération qu'elle donne des actions financées par le Fonds d'Action Sociale pour l'Aménagement des Structures Agricoles (F.A.S.A.S.A.), mentionne les aides spécifiques et l'aide aux agriculteurs des zones deshéritées.

Les aides spécifiques, aux termes de la loi, sont destinées "... à améliorer le niveau de vie des familles et la formation intellectuelle des fils d'agriculteurs qui doivent se maintenir sur leur exploitation agricole". L'attribution de ces aides est prévue pour les agriculteurs des régions surpeuplées.

Le régime de ces aides fait l'objet du décret n° 66-606 du 12 août 1966 dont les dispositions doivent être complétées par des instructions du ministre de l'agriculture. Les aides prévues sont modestes et consistent dans une allocation annuelle de 240 F. par an et par enfant poursuivant des études au-delà de la scolarité obligatoire ou mis en apprentissage. Cette aide peut être majorée de 25 % ou de 75 % lorsque l'enfant est pensionnaire dans un établissement d'enseignement ou accomplit son apprentissage chez un employeur éloigné du domicile de ses parents.

L'aide aux agriculteurs des zones deshéritées peut être attribuée aux agriculteurs des zones sous-développées qui devront être délimitées par des arrêtés interministériels. Le décret n° 66-605 du 9 août 1966 prévoit que l'aide aux agriculteurs des zones deshéritées pourra prendre la forme de subventions d'équipement, de subventions à caractère social, de prêts du crédit agricole mutuel et d'aides à la formation professionnelle. Le décret n° 67-188 du 8 mars 1967 prévoit les conditions particulières d'attribution des prêts à long terme pour favoriser l'acquisition ou l'agrandissement des exploitations agricoles dans les zones deshéritées.

#### Section 12 : La pratique de l'entraide

La pratique d'entraide est de nature à faciliter l'installation des exploitants et contribue à une meilleure utilisation de la main-d'oeuvre. L'entraide peut être définie comme étant l'"aide que consent gratuitement un exploitant agricole à un autre exploitant, en contrepartie d'une aide soit d'ores et déjà convenue, soit seulement espérée"(1).

L'entraide peut revêtir des formes très diverses. L'article 20 de la loi complémentaire à la loi d'orientation agricole du 8.8.1962 précise que le contrat d'entraide est un contrat à titre gratuit même lorsque le bénéficiaire rembourse au prestataire tout ou parties des frais engagés par ce dernier. Il précise que la responsabilité en matière d'accident du travail incombe au prestataire d'entraide et que la pratique d'entraide ne peut donner lieu à l'assujettissement aux taxes sur le chiffre d'affaires ou à la contribution des patentes.

---

(1) Jean Mégret, Cours de Droit Agraire, Institut des Hautes Etudes de Droit Rural et d'Economie Agricole

L'entraide peut être également réalisée par la constitution d'une coopérative d'utilisation en commun de matériel agricole (CUMA). L'objet des CUMA est de "fournir à leurs seuls sociétaires et pour l'usage exclusif de leurs exploitations agricoles et forestières tous services nécessaires à ces exploitations, notamment en mettant à leur disposition du matériel, des machines agricoles, des moyens d'entretien et de réparation, des animaux, des moyens de perfectionnement technique et de formation professionnelle, des organismes d'études, d'expérimentation et d'analyse, ainsi que le personnel spécialisé correspondant". (1)

Ces coopératives peuvent être constituées de 4 membres seulement alors que les coopératives agricoles doivent normalement comporter au moins 7 membres.

---

(1) Article 2.c) du décret n° 59-286 du 4.2.1959 modifié par le décret n° 61-867 du 5.8.1961.

S O M M A I R E

	<u>Pages</u>
<b>AVANT-PROPOS</b>	
<b><u>Chapitre 1.- DISPOSITIONS COMMUNES A PLUSIEURS INSTITUTIONS INTERESSANT L'INSTALLATION DES AGRICULTEURS</u></b>	2
<b><u>Section 1</u> - La division du territoire en zones de départ et en zones d'accueil</b>	2
<b><u>Section 2</u> - Les superficies de référence</b>	3
<b><u>Section 3</u> - Les sociétés d'aménagement foncier et d'établisse- ment rural</b>	4
<b>A. Origine et objet des S.A.F.E.R.</b>	4
<b>B. Nature des S.A.F.E.R.</b>	5
<b>C. Moyens d'action des S.A.F.E.R.</b>	5
<b><u>Section 4</u> - Le centre national pour l'aménagement des struc- tures des exploitations agricoles</b>	7
<b><u>Chapitre 2.- LES MESURES QUI ONT UNE INFLUENCE SUR LA DISPONIBILITE DE TERRES ET D'EXPLOITATIONS POUR L'INSTALLATION D'AGRI- CULTEURS</u></b>	8
<b><u>Section 1</u> - L'attribution d'exploitations nouvelles par les S.A.F.E.R.</b>	8
<b><u>Section 2</u> - L'aménagement et la création d'exploitations agricoles par les sociétés d'aménagement régional (S.A.R.)</b>	9
<b>A. Origine et objet des S.A.R.</b>	9
<b>B. La Compagnie Nationale d'aménagement de la région du Bas-Rhône- Languedoc</b>	11
<b>C. Résultats</b>	11
<b><u>Section 3</u> - La mise en valeur des terres incultes</b>	12
<b>A. Mise en valeur des petites parcelles incultes par les exploi- tants du voisinage</b>	12
<b>B. Mise en valeur de terres et d'exploitations incultes</b>	13
<b>C. Etablissement de nouveaux lotissements dans les périmètres des terres demeurées incultes</b>	13
<b>D. Mise de terres incultes à la disposition des S.A.F.E.R.</b>	13
<b><u>Section 4</u> - La libération de terres par l'attribution de l'indem- nité viagère de départ</b>	14
<b>A. Attribution de l'I.V.D. et aménagement foncier</b>	14
<b>B. Montant de l'I.V.D.</b>	16
<b>C. Résultats</b>	17

	<u>Pages</u>
<u>Section 5</u> - La libération de terres par l'attribution de l'aide aux agriculteurs migrants et aux agriculteurs mutants	17
<u>Section 6</u> - La réglementation des cumuls et réunions d'exploitations agricoles	18
A. Objectifs sociaux de la réglementation des cumuls et réunions d'exploitations agricoles	18
B. Régime de l'autorisation administrative préalable	18
<u>Section 7</u> - Les mesures tendant à limiter les superficies de terres disponibles pour l'agriculture	19
A. Expropriations	19
B. Création de parcs nationaux	20
C. Droit de préemption sur les terres mises en vente dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différencié	20
<u>Section 8</u> - Le prix de la terre	21
<u>Chapitre 3.- LES CONDITIONS ET LES MODALITES DE L'INSTALLATION DES EXPLOITANTS AGRICOLES</u>	22
<u>Section 1</u> - Les limitations à la liberté d'installation comme exploitant agricole	22
A. Limitation de la liberté d'installation comme agriculteur de certains industriels et de certains commerçants	22
B. Installation des agriculteurs étrangers comme exploitants	23
<u>Section 2</u> - Emigration des exploitants agricoles	23
<u>Section 3</u> - L'installation à la suite de l'acquisition d'une exploitation agricole	24
A. Principe de la liberté d'acquisition des terres et des exploitations agricoles	24
B. La charge fiscale de l'acquisition des terres	24
C. Honoraires des notaires en matière de vente immobilière	26
<u>Section 4</u> - L'installation des successeurs d'un exploitant agricole décédé	26
A. Inconvénients de la réglementation des partages par le Code Civil	26
B. Attribution préférentielle des petites exploitations	27
C. Attribution préférentielle des grandes exploitations	29
D. Attribution préférentielle des seuls bâtiments d'exploitation	29
<u>Section 5</u> - L'installation d'un exploitant agricole en application d'une disposition à titre gratuit	31
A. Possibilités et limites des dispositions à titre gratuit	31
B. Dispositions intéressant spécialement les exploitations agricoles	32



	<u>Pages</u>
<u>Section 6</u> - Dispositions communes aux sections 4 et 5	33
A. Régime fiscal des mutations à titre gratuit	33
B. Tarif pour les mutations à titre gratuit en ligne directe ou entre époux	33
C. Tarif pour les mutations à titre gratuit en ligne collatérale ou entre non parents	33
D. Abattements et réductions	33
E. Honoraires des notaires en matière de successions et de donations et de dispositions à titre gratuit	34
<u>Section 7</u> - L'installation comme preneur d'un bail rural	34
A. Conclusion des baux - Droits d'enregistrement - frais de notaire	34
B. Dispositions tendant à assurer la stabilité des preneurs	35
C. Dispositions tendant à assurer l'indépendance du preneur	35
D. Dispositions tendant à faciliter l'accès des jeunes à l'exploitation agricole	36
E. Dispositions tendant à améliorer les structures des exploitations agricoles	36
F. Rapports d'ordre économique et financier	37
G. Dispositions particulières au métayage	37
<u>Section 8</u> - L'installation comme membre d'une société d'exploitation agricole	38
A. Diverses catégories de sociétés	38
B. Groupements agricoles d'exploitations en commun	39
<u>Section 9</u> - Le régime fiscal de l'exploitation agricole	40
A. Impôts sur le capital	40
B. Impôts sur le revenu	41
C. Impositions diverses	42
<u>Chapitre 4</u> - <u>L'AIDE A L'INSTALLATION DES AGRICULTEURS</u>	43
<u>Section 1</u> - Les prêts des institutions de crédit agricole	43
A. Prêts à long terme du crédit agricole mutuel	43
B. Prêts à moyen terme du crédit agricole mutuel	45
C. Les prêts des caisses de crédit agricole libres	47
D. Garantie des prêts	47
<u>Section 2</u> - Exonération fiscale en faveur des jeunes agriculteurs	48

	<u>Pages</u>
<u>Section 3</u> - Les subventions de l'Etat pour encourager la construction et l'aménagement des batiments agricoles	48
A. Subventions pour la construction, l'amélioration et l'aménagement des logements, bâtiments, équipements immobiliers et abords	48
B. Subventions pour la construction ou l'aménagement de certains bâtiments d'élevage et de leur équipement	49
C. Subventions pour les installations autonomes d'alimentation en eau potable	49
D. Subventions pour les logements familiaux indépendants pour les ascendants, descendants et les salariés agricoles	49
E. Subventions pour la construction et l'aménagement des gîtes ruraux	49
<u>Section 4</u> - L'aide aux migrations rurales	50
A. Conditions d'attribution de l'aide aux migrations rurales	50
B. Avantages accordés aux agriculteurs migrants	50
C. Résultats	51
<u>Section 5</u> - L'aide aux mutations d'exploitations	52
A. Conditions d'attribution de l'aide aux mutations d'exploitations	52
B. Avantages accordés aux agriculteurs mutants	53
C. Résultats	53
<u>Section 6</u> - L'aide aux conversions d'exploitations	54
A. Notion de conversion d'exploitations	54
B. Conditions d'attribution de l'aide aux conversions d'exploitations	54
C. Avantages accordés aux agriculteurs procédant à une conversion de leur exploitation	55
<u>Section 7</u> - L'établissement à la terre au titre de la promotion sociale	55
A. Conditions d'attribution de l'aide à l'établissement à la terre au titre de la promotion sociale	55
B. Avantages accordés aux bénéficiaires de la promotion sociale à l'établissement à la terre	56
C. Résultats	56
<u>Section 8</u> - Le contrat de salaire différé	57
A. Origine et raisons d'être et nature du contrat de salaire différé	57
B. Calcul du "salaire différé"	57
C. Résultats	58

	<u>Pages</u>
<u>Section 9</u> - Les échanges, la réorganisation foncière et le remembrement	59
A. Echanges	59
B. Réorganisation foncière	59
C. Remembrement	60
D. Résultats du remembrement	61
<u>Section 10</u> - L'aide au boisement et au reboisement	61
A. Subventions	61
B. Prêts	62
C. Exécution des travaux par l'Etat	62
<u>Section 11</u> - Les aides spécifiques et les aides aux agriculteurs des zones déshéritées	62
<u>Section 12</u> - La pratique de l'entraide	63

4906/2/VI/66-F  
Orig. I

Mai 1967

ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

DISPOSITIONS ET PRATIQUES EXISTANT DANS LES ETATS MEMBRES

DE LA C.E.E. EN VUE DE L'OBTENTION ET L'AMENAGEMENT

D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

V. I T A L I E

Prof. E. ROMAGNOLI

I. OU TROUVER UNE EXPLOITATION (OU DES TERRES) ?

1. Mesures relatives aux personnes : migration  
émigration

Le problème du transfert de personnes se consacrant à l'agriculture, d'Italie à l'étranger ou de l'étranger en Italie, en vue de la création d'exploitations agricoles n'est pas un problème actuel. La législation ne se préoccupe pas des ressortissants italiens se rendant à l'étranger afin d'y exercer l'activité d'agriculteur, ni des ressortissants étrangers se rendant en Italie dans le même but.

Cependant, il est un fait que le Ministère de l'Agriculture et des Forêts a toujours écarté les personnes n'ayant pas la nationalité italienne du bénéfice éventuel des allègements fiscaux et des facilités de crédit ainsi que des crédits prévus en général par la législation en faveur de la propriété du "petit exploitant agricole" (coltivatore diretto). Dans le cas où les allègements et les facilités étaient demandés par une coopérative agricole constituée conformément à la législation italienne, mais où les membres n'étaient pas des ressortissants italiens, l'avocat général (Avvocatura Generale dello Stato) a estimé (lettre du 11 juillet 1959, n° 17325/Cons.2525/56), que la demande devait être prise en considération car la société, dont l'acte constitutif avait été conclu conformément au droit italien, devait être considérée comme italienne (cette motivation suppose que l'avocat général estimait également que la nationalité italienne est une condition pour bénéficier des allègements et facilités en vue de la constitution de la propriété du "petit exploitant agricole" (coltivatore diretto).

En pratique, pour les cultures d'un revenu assez élevé, comme par exemple les cultures de légumes et de fleurs en serres pour lesquelles la région autonome de Sardaigne a accordé de grandes facilités, il est arrivé quelquefois que des étrangers spécialisés dans ce type particulier d'exploitation se soient associés à des ressortissants italiens et aient pu bénéficier de tous les avantages qui, dans le cas mentionné, ont en fait été considérables.

En Italie, le problème des migrations intérieures n'est pas non plus un problème d'actualité. Des avantages sont accordés à tout citoyen remplis-

sant des conditions déterminées, de quelque partie de la République qu'il provienne. On peut observer que les déséquilibres entre la population employée dans l'agriculture et la population employée dans l'industrie et l'abandon corrélatif des campagnes, se produisant de manière marquée surtout dans certaines zones, s'ils ont augmenté la masse des terres mises à la disposition du marché en vue de la constitution de la propriété du petit exploitant agricole et ont provoqué la diminution des prix du marché et facilité l'acquisition de ces terres, n'ont cependant pas stimulé de manière importante l'accès à ces zones, d'agriculteurs provenant d'autres parties de la République.

Cependant, on peut prévoir que dans un avenir prochain le problème des migrations intérieures attirera l'attention du législateur italien. On peut observer que, en plusieurs cas, lorsque les hommes trouvent une occupation dans l'industrie, les femmes, les soeurs ou les filles des membres de la famille paysanne qui sont devenus des ouvriers remplacent les hommes dans l'exploitation du fond.

## 2. Mesures relatives aux exploitations (ou terres)

### a) Planification

En Italie, l'orientation de la législation est nettement favorable à la propriété en faire-valoir direct et au petit exploitant agricole ou "cultivateur direct" (coltivatore diretto).

Cette orientation se fonde essentiellement sur l'art. 44 de la Constitution dont la teneur est la suivante :

"Afin de rationaliser l'exploitation du sol et d'établir des rapports sociaux équitables, la loi impose des obligations et des limitations à la propriété foncière privée; elle fixe des limites à son étendue selon les régions et les zones agraires, elle favorise et impose la bonification des terres, la transformation des latifondia et la reconstitution des unités de production; elle aide la petite et la moyenne propriété. La loi prend des mesures en faveur des zones de montagne".

Le principe de la préférence accordée à la propriété en faire-valoir direct est affirmé de manière nette par l'article 47 de la Constitution, en vertu duquel la République favorise entre autres l'accès de l'épargne populaire à la propriété directe du cultivateur.

La loi accorde sa préférence à la propriété en faire-valoir direct du cultivateur, à condition qu'elle ait des dimensions économiques et qu'elle ne consiste pas en parcelles tellement petites qu'elles ne permettent pas la culture rationnelle du sol.

L'optimum visé est la constitution d'une propriété en faire-valoir direct (c'est à dire où le cultivateur exploitant est également propriétaire). La loi s'efforce de définir les dimensions de la propriété en faire-valoir direct du cultivateur. Etant donné, toutefois, que l'exploitant et le propriétaire ne sont pas toujours la même personne, que là où il existe une exploitation agricole, il existe également un fonds correspondant à cette exploitation (sauf dans des cas qui en Italie ne sont pas très nombreux et qui de toute façon font l'objet de dispositions particulières) et qu'il y a nécessairement des rapports entre propriété et exploitation, la loi se préoccupe aussi des dimensions de la propriété agricole et des dimensions de l'exploitation du non-propriétaire.

Le code civil en vigueur (de 1942) contient déjà certaines dispositions relatives aux dimensions des fonds et exploitations agricoles ainsi qu'au remembrement, et prévoit la réalisation d'opérations de remembrement (déjà règlementées par ailleurs par le Regio Decreto - Décret royal n° 215 du 13 février 1933 sur la bonification intégrale. En ce qui concerne les problèmes du remembrement, voir infra sous remembrement).

Les articles 846 sqq. du code civil contiennent des dispositions destinées à éviter le fractionnement excessif de la propriété et donnent la définition suivante de l'unité de culture minimum : "On entend par unité de culture minimum la superficie de terrain nécessaire et suffisante pour le travail d'une famille agricole et, s'il ne s'agit pas d'une ferme, la superficie nécessaire et suffisante pour effectuer une culture rentable d'après les règles de la technique agricole courante". Il convient cependant d'observer que les dispositions du code civil relatives à l'unité de culture minimum ne sont pas d'application pratique en Italie, en principe parce que l'on n'a pas désigné les autorités compétentes pour déterminer, zone par zone, ce qu'il faut entendre par unité de culture minimum, mais en fait, en raison de l'impopularité de l'interdiction de fractionnement dans un pays où le principe de l'égalité des droits de tous les héritiers sur le patrimoine paternel reste

profondément enraciné. (En ce qui concerne les autres mesures prises en vue de conserver l'unité de l'exploitation agricole, voir infra II, 1 c).

Outre les dispositions relatives aux dimensions de la propriété foncière, il faut mentionner celles qui concernent l'exploitation agricole.

L'art. 2083 du Code civil définit par petits exploitants en général, les "cultivateurs directs du fonds" (coltivatori diretti del fondo), les artisans, les petits commerçants et ceux qui exercent une activité professionnelle essentiellement constituée par leur travail personnel et celui des membres de leur famille. Quant à l'art. 1647, en matière de "bail en faire-valoir direct (affito a coltivare diretto), il se fonde en substance sur la définition du petit exploitant de l'art. 2083, en considérant comme "cultivateur direct à bail" (affittuario coltivateore dirett) celui qui cultive le fonds en travaillant seul ou avec les membres de sa famille, à condition que le fonds ne dépasse pas une certaine superficie.

Cependant, la notion de "cultivateur direct" (coltivatore diretto) a considérablement évolué dans la législation spéciale de prorogation des baux ruraux actuellement en vigueur, législation qui s'est orientée dans un sens favorable aux exploitations agricoles dans lesquelles le travail manuel de la famille de l'agriculteur subsiste, mais où le niveau d'efficacité technique et économique est élevé. L'art. 1 de la loi n° 353 du 25 juin 1949 stipule en effet que la prorogation du bail est acquise au preneur qui "cultive la propriété seul ou avec sa famille - à condition que cette main-d'oeuvre représente au moins un tiers de celle qui est nécessaire pour couvrir les besoins normaux que demande la culture du fonds". Une telle exploitation en faire-valoir direct peut avoir des dimensions d'une certaine importance et posséder un équipement mécanique de nature à valoriser le travail humain (cf. Cass. 15 juillet 1957, n° 2908).

Le chef de famille qui dirige cette exploitation agricole peut également effectuer en plus des tâches manuelles, des tâches se situant essentiellement au niveau de l'organisation (Cass. 15 juillet 1957, n° 2908 cit.).

En ce qui concerne la constitution de la petite propriété rurale, les premières dispositions ont également adopté, pour l'octroi des privilèges fiscaux, un critère de stricte proportionnalité entre les besoins



du fonds en journées de travail et la capacité de travail de la famille rurale (cf. (DL) -Decreto Legge - décret loi - 24 février 1948, n° 114 et (DM) Decreto ministeriale 22 septembre 1948 relatifs au fonctionnement de la "Cassa per la formazione dello proprietà contadina" (Caisse pour la constitution de la propriété rurale) instituée par Decreto Legge - Décret loi - n° 121 du 5 mars 1948).

Les dispositions ultérieures, y compris la loi n° 2362 du 11 décembre 1952, adoptent le même critère de proportionnalité.

Les critères de l'art. 4 du Décret du Président de la République (DPR) n° 1979 du 16 novembre 1952 sont également des critères restrictifs (règlement d'application de la loi n° 991 du 25 juillet 1952 en faveur des territoires de montagne).

Le critère de proportionnalité susmentionné est aussi appliqué par les lois de réforme foncière (art. 16 de la loi n° 230 du 12 mai 1950, repris par l'art. 1 de la loi n° 841 du 21 octobre 1950; art. 37 sqq. de la loi n° 104 de la région de Sicile du 27 décembre 1950 relative à la réforme agraire en Sicile).

La nécessité de mieux coordonner les interventions dans l'agriculture a fait de la nouvelle notion de "cultivateur direct" qui avait déjà été définie de manière précise par les lois de prorogation des baux ruraux, un facteur qui entre en ligne de compte pour l'octroi des interventions favorisant la propriété rurale et la constitution de la petite propriété rurale du cultivateur en faire-valoir direct.

Le plan organique d'interventions dans le secteur agricole, dit "Plan Vert" (loi n° 454 du 2 juin 1961, plan quinquennal de développement de l'agriculture) stipule dans son article 48 : "Au sens de la présente loi et de la loi n° 949 du 25 juillet 1952 et de son règlement d'application approuvé par décret n° 1317 du Président de la République en date du 17 octobre 1952, sont à considérer

- a) comme "cultivateurs directs" (coltivatori diretti) ceux qui, de manière directe et habituelle, se consacrent à la culture des terres, ainsi qu'à l'élevage et aux soins du bétail, à condition que la main-d'œuvre familiale totale ne soit pas inférieure au tiers de la main-d'œuvre normalement nécessaire pour la culture du fonds et pour l'élevage et les soins du bétail;

b) comme petites exploitations celles où la culture normale, l'élevage du bétail et les soins aux animaux ne demandent pas plus de 1.500 journées de travail par an".

Enfin, la loi n° 590 du 26 mai 1965 qui prévoit d'importants crédits, des facilités d'octroi de crédits et des allègements fiscaux en vue de l'extension de la propriété en faire-valoir direct (et innove en outre jusque dans le domaine des rapports privés en introduisant le droit de préemption et autres institutions similaires) reprend dans son art. 31 la nouvelle notion de "cultivateur direct" - coltivatore diretto - (voir également les art. 1 et 8). Le Decreto del Presidente della Repubblica - Décret du Président de République (DPR) n° 1390 du 15 novembre 1965 contient des dispositions d'application de la loi n° 590 précitée du 26 mai 1965.

+

+ +

Une partie des dispositions législatives susmentionnées a permis ou permet la constitution de propriétés rurales sur la base de plans précis prévoyant les dimensions et l'emplacement des exploitations. C'est le cas des plans de remembrement visés aux art. 850 sqq. du Code civil et des attributions de terres dont ont bénéficié les organismes de réforme foncière en vertu des lois n° 841 du 21 octobre 1950, n° 230 du 12 mai 1950 et loi de la région sicilienne n° 104 du 27 décembre 1950.

L'agrandissement et la consolidation de la propriété rurale font également l'objet d'interventions systématiques dans le plan quinquennal de développement de l'agriculture (loi n° 454 du 2 juin 1961) (1).

Le chapitre III de cette loi (art. 27 à 30) prévoit :

- a) des avantages financiers sous forme de subventions pour l'exécution d'ouvrages, l'achat de terres et de maisons d'habitation, l'augmentation des fonds mis à la disposition de la Caisse de constitution de la petite propriété rurale (Cassa per la Formazione della Piccola Proprietà Contadina), le concours de l'Etat aux prêts contractés aux fins de constituer et d'agrandir une propriété rurale;
- b) des allègements fiscaux;
- c) des mesures pour l'accroissement de la productivité économique agricole.

(1) Voir note (1) p. 38

Le chapitre IV de la même loi délègue au gouvernement le pouvoir d'arrêter les dispositions concernant les consortiums de bonification (dispositions qui traitent plus particulièrement des avantages à accorder à l'initiative rurale privée) et les dispositions conférant aux organismes de colonisation le pouvoir d'intervenir dans des zones agricoles particulièrement déprimées et de mettre en valeur des études ou des projets de développement économique et social des zones d'intervention soit en y collaborant ou en les réalisant, soit en encourageant ou en effectuant des opérations de remembrement, soit enfin en favorisant la constitution de coopératives pour la gestion des services communs et la transformation des produits agricoles.

L'art. 29 de cette loi relative aux allègements fiscaux a été modifié par la loi n° 486 du 13 juin 1964.

Le Décret ministériel (Decreto ministeriale : DM) du 5 août 1961 (supplément de la Gazzetta Ufficiale n° 195 du 7 août 1961) qui contient des directives d'intervention prévues par l'art. 17 de la loi n° 454 du 2 juin 1961, précise que "les interventions visées à l'art. 27 de la loi n° 454 du 2 juin 1961 sont destinées à encourager la constitution d'exploitations saines et viables ayant des dimensions suffisantes sur le plan économique, compte tenu de la nature des terres et des caractéristiques du milieu environnant, ainsi que l'agrandissement des propriétés rurales n'ayant pas des dimensions de nature à permettre une gestion économiquement valable et techniquement efficace.

Le Décret ministériel (DM) du 17 août 1961 (Gazzetta Ufficiale n° 235 du 20 septembre 1961) contient également les modalités d'octroi des crédits destinés à faciliter l'exploitation de la propriété rurale et prévus à l'art. 19 de la loi n° 454 du 2 juin 1961 ainsi qu'à l'art. 3 qui indique les catégories de bénéficiaires des prêts à taux réduit.

Le Décret ministériel (DM) du 28 novembre 1961 (supplément ord. de la Gazzetta Ufficiale n° 297 de novembre 1961) (1) contenait les directives annuelles organisant et coordonnant la mise en oeuvre des initiatives et des interventions visées à l'art. 2 de la loi n° 454 du 2 juin 1961. Au décret ministériel (DM) est joint un tableau des zones d'intervention indiquant les caractéristiques et les problèmes de chacune d'elles.

Le Décret ministériel (DM) du 12 janvier 1963 (Gazzetta Ufficiale n° 1 du 17 janvier 1963) a prorogé la validité des directives d'intervention susmentionnées et le Décret ministériel (DM) du 31 octobre 1963 (Gazet-

(1) Voir note (2) page 40.

ta Officielle n° 298 du 16 novembre 1963) en a prorogé la validité, avec quelques modifications.

Il convient de mentionner en particulier l'art. 14 du décret ministériel (DM) du 28 novembre 1961 dont la teneur est la suivante : "Les interventions visées à l'art. 27 de la loi n° 454 du 2 juin 1961 seront destinées à favoriser la constitution d'une propriété rurale viable pour ~~les diverses~~ catégories de travailleurs agricoles métayers, fermiers, colons, coparticipants emphytéotes et ouvriers agricoles, ainsi que les acquisitions destinées à l'agrandissement ou à la fusion de propriétés fragmentées et émiettées.

La durée des prêts bénéficiant du concours de l'Etat devra normalement être égale à la période maximum fixée par la loi, à moins que les revenus de l'exploitation en cours de constitution ne permettent pas d'amortissement économique à plus bref délai. L'art. 9 du décret ministériel (DM) du 31 octobre 1963 stipule que parmi les acquisitions visées à l'art. 14 du décret ministériel (DM) du 28.11.1961 "il faudra accorder une attention particulière à celles qui visent à améliorer la structure et la viabilité des exploitations rurales de dimensions inappropriées, en particulier dans les zones où ces exploitations restent morcelées et parcellées".

Entretemps, le Décret du Président de la République (DPR) n° 948 du 23 juin 1962 a arrêté des dispositions relatives aux organismes de développement en application du mandat prévu par l'art. 32 de la loi n° 454 du 2 juin 1961 ("Plan Vert"). Ces organismes ont notamment pour tâche d'encourager et de faciliter la constitution et l'agrandissement d'exploitations agricoles à caractère familial, viables et rationnellement organisées, d'encourager et de favoriser la coopération agricole (art. 1) ainsi que l'établissement dans les campagnes.

Les organismes de développement élaborent les plans de mise en valeur agricole en vue du développement économique et social du territoire.

Ces plans sont soumis à l'approbation du ministère de l'agriculture (art. 4).

Les organismes de développement ont également des compétences particulières en matière d'opérations de remembrement et d'initiatives destinées à faciliter l'application des dispositions relatives au crédit agricole; ils peuvent également se constituer fidejusseurs pour les "cultivateurs directs", isolés ou groupés, ou les coopératives agricoles.

La loi n° 901 du 14 juillet 1965 a délégué au gouvernement le pouvoir de mettre sur pied les organismes de développement et d'arrêter les règles relatives à leur activité. L'art. 3 de cette loi attribue aux organismes de développement en plus de leurs autres tâches, celle d'acheter les terres destinées à des opérations de remembrement (art. 3 lettre f).

De nouvelles fonctions ont ainsi été attribuées à des organismes italiens exerçant déjà leur activité dans le secteur agricole (cf. art. 1 Décret du Président de la République (DPR) n° 948 du 23 juin 1962 et art. 16 de la loi n° 901 du 14 juillet 1965), qui prennent en plus de leurs fonctions originaires, celles des nouveaux organismes de développement. Les organismes existants sont l'"Ente Nazionale per le Tre Venezie" institué par la loi n° 1780 du 27 novembre 1939, l'"Opera per la Valorizzazione della Sila", institué par la loi n° 1629 du 31 décembre 1947, l'"Ente per la Valorizzazione del Territorio del Fucino", institué par la loi n° 639 du 9 août 1954, l'"Opera Nazionale Combattenti", institué par la loi n° 1100 du 16 juin 1927, par le Regio decreto legge - décret-loi royal (RDL) n° 1606 du 16 septembre 1926; l'"Ente Autonomo del Flumendosa", institué par le Décret loi (DL) n° 498 du 17 mai 1946; l'"Ente per l'irrigazione in Puglia e Lucania", institué par le Decreto legge del capo provvisorio dello stato - Décret loi du chef provisoire de l'Etat, (DLCPS) n° 281 du 18 mars 1947 ainsi que les organismes et sections de réforme foncière institués en vertu du mandat prévu par la loi n° 841 du 21 octobre 1950. Il existe en outre l'"Ente per la Riforma Agraria in Sicilia" (ERAS) transformé en organisme de développement agricole par la loi de la région sicilienne n° 21 du 10 août 1965.

Récemment un nouveau programme d'interventions en agriculture a été prévu par la loi n° 910 du 27 octobre 1966 qui concerne les mesures pour le développement de l'agriculture dans le quinquennium 1966-1970.

Les finalités de la loi susmentionnée (qui a été appelée "le deuxième Plan Vert") sont ainsi énoncées par l'art. 1 : "Les dispositions de la présente loi visent à réaliser - par interventions ayant caractère extraordinaire - dans le quinquennium 1966-1970 les indications du programme national de développement économique dans le cadre de l'insertion de l'agriculture nationale dans le Marché Commun Européen, en favorisant le consolidation et l'amélioration des structures, fonctionnelle et économique des exploitations, spécialement des exploitations

familiales, afin d'en élever la viabilité et la compétitivité. Particulièrement les interventions viseront aux fins de favoriser le développement des prix et l'organisation des marchés agricoles, l'obtention de capitaux de prêts de campagne et de prêts pour achat de cheptel mort ou vif, le développement de la coopération et des autres formes d'organisation des producteurs agricoles, le développement des produits zootechniques, l'amélioration, la protection et la spécialisation des cultures d'arbres, horticoles et fruitières, l'amélioration des structures des exploitations ou entre plusieurs exploitations, la diffusion de l'irrigation et le complément et le rétablissement des ouvrages publics d'assainissement, le développement forestier et l'accès au crédit agricole".

La coordination des interventions est confiée par l'art. 38 au Ministère de l'Agriculture et des Forêts qui doit consulter le Comité Interministériel pour la reconstruction. L'art. 35 concerne des dispositions pour l'application du règlement communautaire n° 17/64.

Le deuxième "Plan Vert" vise à une meilleure coordination des activités des organismes (Enti) qui agissent dans le secteur agricole.

L'activité législative des régions à statut spécial en matière de propriété en faire-valoir direct présente un grand intérêt, en ce qui concerne aussi bien les dispositions relatives à l'exploitation rurale que les dispositions en faveur de la propriété rurale ou celles qui constituent de véritables programmes.

En application du Plan Vert, la région du Trentin-Haut Adige a élaboré par voie du D.P. Giunta Regionale (Décret du Président de l'Assemblée Régionale) n° 103 du 3.10.1962, un système cohérent d'intervention. Il s'agit d'une des rares mesures établissant le principe d'une sollicitude particulière à l'égard de l'assistance, de la formation et du recyclage professionnels de la jeunesse rurale (art. 2) ainsi que de la préparation des jeunes ruraux à l'exercice des tâches de chef d'exploitation (art. 17, n° 2)

D'autres lois de la région du Trentin-Haut Adige, qui ne sont pas très récentes, établissent des conditions de faveur pour les "cultivateurs directs", en se référant, en ce qui concerne la qualification de ces derniers, au critère de la proportionnalité qui, comme nous l'avons déjà vu, a été adopté à cette époque par le législateur national lui-même (cf. lois n° 20 et 21 de la région du Trentin-Haut Adige en date du 10 novembre 1950).

Les art. 15 à 25 de la loi n° 588 du 11 juin 1962 (plan extraordinaire en faveur de la renaissance économique et sociale de la Sardaigne, élaboré en application de la loi constitutionnelle n° 3 du 26 février 1948) exposent un plan cohérent d'intervention dans le secteur agricole qui accorde une attention particulière à la propriété et à l'exploitation en faire-valoir direct.

En Sicile il convient de rappeler, outre l'important système planifié d'interventions prévu par la loi de la région sicilienne n° 104 du 27 décembre 1950, les pouvoirs que la très récente loi de la région sicilienne n° 21 du 10 août 1965, confère à l'"Ente per la riforma agraria in Sicilia" (ERAS) qu'elle transforme en organisme de développement agricole chargé d'assurer notamment l'extension et l'agrandissement des propriétés rurales en faire-valoir direct, isolées ou groupées.

L'Ente élaborera le plan régional et les plans de développement des zones, qui seront soumis à l'approbation du gouvernement régional. La loi n° 717 du 26 juin 1965 qui régit les interventions pour le développement économique du Midi de l'Italie contient d'autres directives programmatiques.

La loi susmentionnée prévoit aux articles 6-11, des interventions en matière agricole, ou en tout cas, concernant l'agriculture.

Le programme économique national pour la période de cinq ans 1966-70 (premier programme économique national italien) a été approuvé par la loi n° 685 du 27 juillet 1967, publiée dans la Gazzetta ufficiale n° 203, supplément du 16 août 1967. Ce programme concerne, de toute évidence, également l'agriculture et ses rapports avec les autres activités économiques. L'article premier du programme indique parmi les objectifs généraux "la réalisation d'une parité substantielle entre la rémunération du travail dans l'agriculture et la rémunération du travail dans les autres secteurs".

- 11bis -

L'article 3 indique parmi les objectifs du programme de cinq ans l'accélération du rythme de développement de la production agricole. L'article 7 envisage un accroissement des productions pour une utilisation moindre de main-d'oeuvre et l'article 8, l'emploi dans d'autres secteurs d'activité de la main-d'oeuvre rendue disponible par l'agriculture. Les articles 179 à 191 prévoient les grandes lignes des politiques d'intervention en agriculture, et précisent les objectifs de la programmation, les directives et l'ordre de priorité des interventions, les organes et les modalités de l'intervention et les investissements et les dépenses publiques dans le secteur agricole. Les problèmes du secteur de la pêche sont traités au chapitre XVIII du plan, consacré à l'agriculture.

b) Aménagement du territoire

La législation italienne ne prévoit pas de système d'interventions analogue à celui du Code rural français. Mais les tâches de direction qui concernent l'organisation de la propriété foncière peuvent, dans une certaine mesure, être dérivées des pouvoirs d'intervention des organismes de développement dont il a été question à propos de la planification (cf. notamment l'article 1 du Décret du Président de la République (DPR) n° 948 du 23 juin 1962, et l'art. 1 de la loi n° 454 du 2 juin 1961; en ce qui concerne les pouvoirs d'expropriation confiés à quelques organismes en vue de la transformation et de la distribution de terres, voir infra sous expropriation).

D'autres pouvoirs reviennent aux consortiums de bonification visés aux art. 857 sqq. du code civil et au Décret royal (RD) n° 215 du 13 février 1933 sur la bonification intégrale.

c) Remembrement

Le remembrement peut être effectué par les consortiums visés aux art. 850 sqq. du code civil (voir supra sous planification) avec faculté



de procéder à des échanges forcés ou à des petites expropriations (Décret royal (RD) n° 215 du 13 février 1933) et enfin, par des organismes de développement (voir ci-dessus sous planification). Le remembrement vise toujours la création d'exploitations viables (1).

d) Déboisement - Reboisement

Le problème qui se pose en Italie n'est pas celui des mesures à prendre en faveur du déboisement pour la mise en culture de terres boisées et la création d'exploitations rurales, mais bien le problème inverse, celui du reboisement des terres imprudemment mises en culture.

Les bois font l'objet de réglementations et là où le déboisement peut être utile à l'agriculture, il est soumis à des autorisations spéciales. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte du déboisement dans le cadre de la création de la propriété en faire-valoir direct (propriété cultivatrice).

En effet, l'art. 1 de la loi n° 1360 du 18 août 1962 prévoit l'expropriation et l'inclusion dans la forêt domaniale des terres de montagne, soit déjà exploitées à des fins agricoles, soit nues, couvertes de broussailles ou partiellement boisées, pour peu qu'elles n'aient plus été cultivées ou normalement utilisées depuis 3 ans au moins et qu'elles puissent, à elles seules ou avec d'autres terres appartenant déjà à l'"Azienda di Stato per le foreste demaniali", constituer des ensembles d'une superficie suffisante pour créer une unité technique administrative autonome.

Ces terres doivent être reboisées ou utilisées comme prés ou pâturages.

En outre, le premier alinéa de l'article 3 stipule que "les communes, les provinces et leurs consortiums sont autorisés à acheter, pour en faire des bois, des prés ou des pâturages, des terres situées sur leur territoire qui sont soit déjà exploitées à des fins agricoles, soit nues, couvertes de broussailles ou partiellement boisées, et peuvent être considérées comme terres de montagne au sens de la loi n° 991 du 25 juillet 1952 et de ses modifications ultérieures. Une faculté analogue est accordée aux instituts de crédit et aux organismes de prévoyance, même en dérogation à leurs propres statuts, dans les limites des montants destinés aux investissements immobiliers et sous réserve de l'approbation des autorités de tutelle". Les alinéas suivants prévoient des allègements fiscaux et des facilités de crédit.

---

(1) voir note (3) p. 41

La récente loi n° 910 du 27 octobre 1966 (deuxième Plan Vert) prévoit des nouvelles interventions pour le reboisement à la charge de l'Etat, pour l'institution de pépinières forestières et pour l'agrandissement du domaine forestier de l'Etat. Elle prévoit encore la concession d'aides dans le cas de reboisements volontaires et des allègements fiscaux pour les terres reboisées. Des aides particulièrement élevées sont prévues en faveur des exploitations spéciales qui administrent les bois ou les pâturages communaux et les autres collectivités (ENTI).

e) Terres en friche

Le problème des terres en friche se pose dans les mêmes termes que celui des forêts.

L'Etat italien a intérêt à les conserver et à en augmenter la superficie. On se réfère donc à ce qui a été dit à propos des forêts. Il convient de remarquer, qu'en Italie, même à une époque encore relativement récente (immédiatement après la guerre) la "faim de terres" a stimulé la population rurale (qui seulement récemment est devenue moins nombreuse) à exploiter plusieurs terrains qu'il aurait été plus sage de laisser incultes. Aujourd'hui même, il n'y a plus de terres utilisables aux fins de la production agricole surtout en plaine, qui ne soient pas exploitées; tandis qu'on exploite des terres de montagne ou de colline qui sont très peu productives et qu'il serait utile de destiner au reboisement ou de laisser incultes. Ce phénomène peut être facilement expliqué soit par le rapport qui existait, il n'y a pas longtemps, entre la population employée dans l'agriculture et la population employée dans d'autres activités, soit par le rapport qu'il y a en Italie entre les terres de montagne et les terres en plaine, car les terres en plaine sont proportionnellement moins nombreuses en Italie que dans les autres pays d'Europe.

f) Expropriations en vue de restructuration, de création de complexes industriels, routes, aérodromes.

L'expropriation est considérée comme un moyen exceptionnel de constitution de la propriété rurale. En vertu de lois anciennes mais encore en vigueur, certains organismes de colonisation (Opera nazionale combattenti, Ente per le Tre Venezie) disposent de pouvoirs d'expropriation en vue de la bonification et de la colonisation, mais il y a longtemps que ces pouvoirs n'ont plus été appliqués en pratique. C'est ainsi que l'art. 15 du règlement approuvé par le Décret-loi royal n° 1606 du 16 septembre 1926

stipule que : "L'"Opera nazionale (combattenti)" peut demander que lui soit transférée la propriété des biens immobiliers qui, à quelque propriétaire qu'ils appartiennent, sont sous le coup d'obligations de bonification ou semblent pouvoir soit faire l'objet de transformations foncières importantes, soit être utilisés à des fins industrielles étroitement liées à l'activité agricole de l'"Opera" ou enfin, sont nécessaires à la construction de bourgades rurales ou de centres de colonisation..."

En outre, l'art. 1 de la loi n° 240 du 31 mars 1955 a autorisé l'"Ente nazionale delle Tre Venezie" à préparer et à exécuter un plan détaillé d'acquisition et d'expropriation, aux fins de bonification ou de transformation foncière, des terres qui doivent permettre d'installer sur le territoire des "Tre Venezie", et d'intégrer de façon durable dans le circuit de la production les "cultivateurs directs" réfugiés de la zone de la "Venezia Giulia" administrée ou annexée par la République fédérative de Yougoslavie.

En revanche, la procédure de l'expropriation a été largement utilisée et a même constitué le fondement de la mise en oeuvre de la réforme foncière en application des lois mentionnées au chapitre "planification".

Les consortiums de remembrement disposent, comme il a été dit, de pouvoirs limités d'expropriation pour mener à bien leurs opérations de remembrement. L'expropriation a une plus grande possibilité d'application en cas d'abandon de la culture de biens intéressant la production nationale (art. 838 du Code civil) ou de non-exécution des obligations de bonification (art. 42 du Décret royal (RD) n° 215 du 13 février 1933). L'expropriation pour non-exécution des obligations de transformation de l'exploitation est prévue par l'art. 20 de la loi n° 588 du 11 juin 1962 ("Piano di Rinascita della Sardegna" cf. supra sous "planification").

L'article 9 de la loi n° 841 du 21 octobre 1950 prévoyait une expropriation sans indemnisation pour la non-exécution de certains travaux (cf. ci-dessus "planification").

La pratique de la concession de terres incultes ou insuffisamment cultivées aux groupes d'agriculteurs visés au Decreto legge luogo Tenanziale (Décret-loi du Vice-Roi) (DLL) n° 279 du 19 octobre 1944 en retire au propriétaire non pas la propriété, mais la jouissance.

L'expropriation des terres abandonnées dont il a été question dans la rubrique déboisement-reboisement est une pratique particulière et dont l'objet est d'agrandir le domaine forestier.

En ce qui concerne la constitution de la petite propriété rurale, il faut par contre conclure que la politique législative de la République italienne est basée sur des formes d'allègements et de facilités, ainsi que sur l'achat par la "Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina" sur le marché libre de terres à attribuer à des cultivateurs (cf. supra sous "planification").

L'article 20 de la loi n° 558 du 11 juin 1962 confère à la région de Sardaigne, le droit d'effectuer des acquisitions, directement ou par l'intermédiaire d'organismes, pour constituer un "monte terra" (masse de répartition) destiné à la transformation et à l'attribution à des "cultivateurs directs", isolés ou groupés.

Par ailleurs, l'art. 42 de la constitution prévoit, comme pratique de caractère général, l'expropriation pour cause d'intérêt général; en outre la loi fondamentale n° 2359 du 25 juin 1865 qui régleme la procédure d'expropriation et un grand nombre d'autres lois prévoient des cas dans lesquels les expropriations peuvent avoir lieu en faveur de l'administration publique ou de personnes privées effectuant des travaux d'utilité publique ou d'intérêt général. L'expropriation est également prévue pour favoriser par exemple l'implantation de nouvelles industries dans l'Italie méridionale (article 4 du Décret-loi du Chef provisoire de l'Etat (DLCPS)n° 1598 du 14 décembre 1947) de même qu'elle est prévue, dans une large mesure, pour des raisons d'urbanisme, comme moyen d'acquérir des zones à bâtir pouvant recevoir des habitations sociales ou présentant un certain intérêt économique (cf. notamment la loi n° 167 du 18 avril 1962 qui généralise l'achat de telles zones aux municipalités).

La destination des terres à la construction d'ouvrages d'utilité publique (routes, ponts, voies ferrées, aéroports, etc..) ou à la création de complexes industriels ou à la construction de bâtiments prime la destination à l'exploitation agricole. L'autorité administrative pourra être tenue d'effectuer une estimation comparative entre l'intérêt agricole que l'on se propose de sacrifier et l'intérêt public de l'expropriation.

Il convient de rappeler un autre phénomène susceptible de modifier l'arrangement de la propriété rurale, à savoir celui des plans d'urbanisation qui peuvent prévoir diverses possibilités d'utilisation des terrains parmi-lesquelles les "espaces verts" (cf. la loi n° 167 du 18 avril 1962).

### 3. Mesures relatives aux exploitations non-viables ou à leur amélioration en viabilité ou en rentabilité

On se réfère au cadre exposé à propos de la planification et de l'expropriation (en vue de restructuration, de création d'exploitations nouvelles).

En principe, on peut dire que les facilités de crédit, les allègements fiscaux et les crédits en général sont accordés lorsqu'il a été établi qu'ils sont demandés en vue de créer des exploitations viables ou de rendre viables celles qui ne le sont pas en raison de l'insuffisance de leurs dimensions.

On peut rappeler en particulier que le par. 2 de l'art. 3 de la loi n° 1760 du 5 juillet 1928 concernant le crédit agricole, admettait déjà, entr'autres opérations de crédit agricole d'amélioration, les prêts contractés en vue d'acquérir des terrains permettant l'amélioration définitive des fonds.

Cette règle est reprise par l'art. 32 du Décret royal (RD) n° 215 du 13 février 1933 en vertu duquel le solde dû pour les échanges effectués en vue du remembrement peut être payé par des opérations du crédit agricole.

On peut également rappeler l'article 8 de la loi n° 1078 du 3 juin 1940 qui stipule que : "Le fait pour le(s) bénéficiaire(s), cultivateur(s) direct(s) du fonds de contracter des prêts, est considéré comme une opération de crédit agricole d'amélioration, à cette exception près que l'Etat ne peut intervenir dans le paiement des intérêts et sans préjudice de l'application des privilèges fiscaux aux seuls prêts contractés auprès d'institutions de crédit bénéficiant de ces allègements".

Il faut noter enfin, que les dispositions générales relatives aux facilités de crédit et aux allègements fiscaux accordés pour l'acquisition d'une propriété rurale ne concernent pas seulement les acquisitions effectuées en vue de créer une exploitation, mais également celles qui permettent "d'agrandir" la propriété rurale (cf. enfin l'article 27 de la loi n° 590 du 26 mai 1965 rédigé comme suit : "L'acquisition de fonds ruraux destinés à la constitution de la propriété rurale peut bénéficier des facilités de crédit prévues par la présente loi ainsi que des facilités de crédit et des allègements fiscaux prévus par le décret-loi

n° 114 du 24 février 1948 et ses modifications et compléments ultérieurs, sans préjudice des autres conditions requises, lorsque l'acquisition porte sur des terrains dont la valeur cadastrale imposable n'est pas inférieure à 1.000 liras ou bien, dans les cas d'agrandissement, lorsque la valeur cadastrale imposable des terrains à ajouter additionnée à la valeur cadastrale imposable des terrains déjà détenus en propriété ou en emphytéose par le cultivateur n'est pas inférieure au montant susmentionné" (il s'agit d'une disposition qui s'ajoute aux autres, déjà mentionnées, et qui est destinée à empêcher la formation de propriétés trop exiguës).

Une autre disposition relative à la constitution d'exploitations de dimensions convenables se trouve dans l'art. 29 de la loi n° 590 du 26 mai 1965 en vertu duquel "les transferts du droit de propriété ou d'usufruit sur des parts indivises ou déterminées de fonds ruraux provenant d'un même héritage, réalisés en faveur d'un co-héritier "cultivateur direct," sont considérés, lorsque les conditions prescrites sont remplies, comme des actes inhérents à la formation de la propriété rurale et peuvent bénéficier des mesures prévues par les dispositions en vigueur en la matière, ainsi que des facilités de crédit mentionnées ci-dessus à l'article premier".

On rappellera en particulier les directives énoncées à l'article 9 du Décret ministériel (DM) du 31 octobre 1963 mentionné retro sous 2, planification.

On rappellera aussi les facilités accordées pour les travaux d'amélioration foncière et en particulier pour la construction de bâtiments ruraux en vertu de l'article 3 de la loi n° 53 du 1er février 1956, pour l'acquisition de terrains et de bâtiments d'habitation destinés à la formation et à l'agrandissement de la propriété rurale par l'art. 5 de la même loi (voir sous II, 1), ainsi que pour l'acquisition de cheptel vif et de cheptel mort pour la dotation de la petite propriété rurale (art. 4 de la même loi).

L'art. 3 de la loi n° 1154 du 5 octobre 1960 prévoit aussi des facilités en vue de l'acquisition de bâtiments, même s'ils ne sont pas situés sur le fonds, lorsqu'il est prouvé que l'acquisition de ces bâtiments est destinée à doter des petites propriétés qui en ont besoin.

"Le deuxième Plan Vert" (loi n° 910 du 27 octobre 1966) prévoit, à l'art. 17, des contributions et des facilités de crédit pour l'amélioration des

structures des exploitations, principalement en matière de zootecnie, utilisation des eaux, arrangement du sol et installation des 'cultivateurs directs' dans les fonds dont ils deviennent les propriétaires, au moyen des ouvrages d'amélioration de la terre et de l'exploitation.

## II. COMMENT OBTENIR UNE EXPLOITATION (OU DES TERRES) ?

### 1. En propriété

#### a) Achat (la question de la préemption)

L'achat et la vente demeurent la principale manière de constituer des exploitations rurales et les contrats d'achat et de vente en vue de la constitution de la propriété rurale bénéficient de nombreux allègements fiscaux et de nombreuses facilités de crédit (voir ci-dessus, planification, et infra, prêts, garanties, autres possibilités, situation fiscale).

Il convient de rappeler que les attributions par les organismes de colonisation, par les organismes de réforme foncière et par la "Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina" constituent une forme particulière de transfert (ordinairement différé dans le temps) de la propriété en faveur des "cultivateurs directs" (voir ci-dessus I, 2, planification).

Les dispositions les plus récentes favorisant les acquisitions en vue de la formation de la propriété rurale (y compris celles qui sont destinées à agrandir des unités foncières préexistantes) se rattachent au décret-loi n° 114 du 24 février 1948; ce décret prévoyait des allègements fiscaux et des facilités de crédit en faveur des ventes et concessions emphytéotiques visant à la formation (ou l'agrandissement) de la propriété rurale et qui autorisait les organismes de colonisation et les consortiums de bonification intégrale à faire bénéficier des mêmes mesures "l'achat, la répartition et la vente de terrains à des "cultivateurs directs" isolés ou groupés en coopératives ainsi que, le cas échéant, l'exécution des travaux nécessaires au lotissement et au transfert éventuel des terrains à répartir" (cf. article 4 de la loi n° 114 du 24 février 1948. L'article 1 de la loi n° 473 du 29 juillet 1949 étend les facilités à tous les organismes publics).

L'article 3 du décret-loi n° 114 susmentionné du 24 février 1948 prévoyait des avantages majeurs pour les "achats de fonds ruraux effectués par des coopératives régulièrement constituées, dont les membres sont tous travailleurs agricoles" ainsi que pour la "division et la répartition de ces mêmes fonds entre les associés", à condition, que la part attribué à chaque associé ne dépasse pas les limites prévues par la loi pour les ventes aux "cultivateurs directs". L'article 5 (modifié par les lois n° 144 du 29 mars 1950 et n° 1354 du 20 novembre 1951) prévoyait encore la vente par l'Etat, par les provinces et par les communes de fonds ruraux patrimoniaux destinés à la constitution de la propriété rurale. La loi n° 144 du 20 février 1956 a ensuite autorisé le Ministère des finances à transférer gratuitement à la "Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina", aux organismes de réforme foncière ou à l'"Opera nazionale combattenti" (voir supra) des fonds ruraux patrimoniaux destinés à la formation de la propriété rurale.

Les dispositions du décret-loi du 24 février 1948 ont été modifiées en vue d'étendre et d'augmenter l'importance des mesures prises pour favoriser la formation de la propriété rurale et d'en prolonger l'effet dans le temps par la loi n° 1242 du 5 mai 1948, la loi n° 473 du 29 juillet 1949, la loi n° 144 du 22 mars 1950 (ratification des décrets-lois n° 1242 du 5 mai 1949 et 114 du 24 février 1948), la loi n° 1354 du 20 novembre 1951, la loi n° 2362 du 11 décembre 1952 qui étend l'application de ces mesures à l'achat et à la vente de maisons rurales, même lorsqu'elles ne sont pas situées sur le fonds qui fait l'objet de l'achat, de la vente ou de l'emphytéose... à condition qu'elles soient destinées à servir d'habitation à l'acheteur ou à l'emphytéote... qui procède par cette même opération à l'acquisition de fonds destinés à la formation de la petite propriété rurale" (article 4) et majore de 1.700 millions de lires les dépenses déjà permises par le Décret-loi (DL) du 24 février 1948 concernant l'octroi de subventions, conformément aux lois en vigueur, pour les travaux d'amélioration foncière des fonds acquis en vue de la formation de la propriété rurale; ces dispositions ont été modifiées aussi par la loi n° 604 du 6 août 1954 qui a exempté du droit de timbre et assujéti au droit normal d'enregistrement réduit à 1/10ème et à un impôt hypothécaire fixe de 500 lires, non seulement les actes d'achat et de



vente ou bails emphytéotiques conclus en vue de constituer une propriété rurale, mais aussi les échanges entre cultivateurs désirant agrandir leur propriété rurale et les autres actes destinés à la formation et à la consolidation de l'exploitation agricole; par les lois n° 869 du 14 octobre 1959 et n° 267 du 9 avril 1955; par la loi n° 53 du 1er février 1956 qui étend l'application de ces mesures aux actes nécessités par les travaux d'amélioration foncière et en particulier à la construction de bâtiments ruraux destinés à servir d'habitation aux cultivateurs, de refuge aux animaux, de lieu de stockage ou de transformation des produits (article 3) et qui prévoit l'octroi d'une subvention de l'Etat en faveur de l'achat de terrains ou de bâtiments d'habitation destinés à la formation ou à l'agrandissement de la propriété rurale; par les lois n° 189 du 20 février 1956, n° 726 du 12 juillet 1960, n° 1154 du 5 octobre 1960 (dont on rappellera notamment l'article 3 concernant les acquisitions de bâtiments non situés sur le fonds) et par la loi n° 1218 du 14 octobre 1960.

Comme il a été dit ci-dessus au point I (planification) la loi n° 454 du 2 juin 1961 (plan quinquennal pour le développement de l'agriculture) consacre le chapitre III du titre III au "développement et à la consolidation de la propriété rurale, et prévoit des facilités ultérieures de crédits (dont il est question au point III, 1, prêts) et des allègements fiscaux (dont il est question au point IV, 2 (situation fiscale)). D'autres et de plus importantes facilités de crédits sont prévues par la loi n° 590 du 26 mai 1965 (dont il est question au point III, 1, prêts) et par l'article 16 de la loi n° 910 du 27 octobre 1966.

Toujours dans le cadre des dispositions arrêtées en vue de la formation de la propriété rurale, il y a lieu de rappeler le décret-loi n° 121 du 5 mars 1948, instituant la "Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina" à laquelle il assigne pour but l'achat de terrains, leur éventuel lotissement et leur revente aux "cultivateurs directs" isolés ou associés en coopératives. Le décret ministériel du 22 septembre 1948 (Gazzetta Ufficiale n° 269 du 18 novembre 1948) réglementant l'organisation et le fonctionnement de la "Cassa" précitée, la loi du 5 juin 1954 et la loi n° 1339 du 21 décembre 1955 (apport de fonds nouveaux à la même "Cassa"); la loi n° 144 précitée du 20 février 1956 (transfert de biens ruraux patrimoniaux de l'Etat à la "Cassa"), le décret ministériel du 11 janvier 1958 (Gazzetta Ufficiale n° 54 du mars 1959) édictant de nouvelles règles au sujet de l'organisation et du fonctionnement de la "Cassa".

D'autres financements et d'autres dispositions concernant la "Cassa" figurent dans les autres lois relatives à la formation de la propriété rurale.

Conformément à l'article 6 du décret-loi n° 114 du 24 février 1948 et à l'article 11 de la loi n° 2362 du 11 décembre 1952, les expropriations de terrains (dont il est question ci-dessus au point I, 2, expropriations) dont les propriétaires se sont soustraits, aux obligations de bonification énoncées soit par l'article 4 du Décret royal (RD) n° 215 du 13 février 1933 ainsi que par ses compléments et modifications ultérieures, soit par l'article 10 du Testo Unico (Texte unique) n° 647 du 10 novembre 1905 et par ses compléments ultérieurs, sont également exécutées, en vue de la formation de la propriété rurale.

Le dit art. 11 de la loi n° 2362 du 11 décembre 1952 prévoyait l'achat des dits terrains à la "Cassa" avant le 31 décembre 1953, et un mode particulier d'expropriation dont l'indemnité était fixée à un niveau nettement inférieur à celui de la valeur vénale.

Des facilités juridiques, particulières sont prévues en matière de prescription acquisitive pour les "cultivateurs directs" possédant le fonds depuis au moins deux années sur la base d'un titre irrégulier, soit depuis plus de 20 ans (loi n° 1610 du 14 novembre 1962).

Il convient aussi de se rappeler que l'article 4 du décret-loi n° 114 du 24 février 1948 stipulait que la "Cassa depositi e prestiti" et d'autres organismes de crédits, d'assurances ou d'assistance pouvaient constituer des sociétés s'occupant de l'achat, de la transformation et de la cession de terrains aux "cultivateurs directs" isolés ou groupés en coopératives, et que les lois suivantes parlent de telles sociétés. Nous ne sachons pas que cette règle soit appliquée en pratique.

Une quantité considérable de terres destinées à la constitution de petites propriétés rurales a eu pour origine dans le passé (et continue à avoir pour origine) la répartition des terres attribuées aux communes et aux associations agricoles lors de la liquidation des vaines pâtures ou des domaines communaux réservés (demanio esclusivo). En ce qui concerne les premières, le phénomène est le suivant : une population détient ab antiquo des droits sur un terrain déterminé (en général un ancien domaine féodal devenu propriété privée) comme par exemple le droit de pâturage, de ramasser du bois, de semer moyennant contrepartie éventuelle.

Ces pratiques constituant un système anachronique d'utilisation du sol, font l'objet de liquidation par l'attribution d'une partie des terres à la population (c'est-à-dire, à la commune ou à l'association agricole) et par la libération de la partie restante en faveur du propriétaire. La partie attribuée à la commune (ou encore à l'association) est répartie entre les familles des "cultivateurs directs" de la commune ou de l'association, pour autant qu'il ne s'agisse pas de bois (auquel cas la loi sur les forêts est d'application), sur la base de baux emphytéotiques.

Par contre, on entend par domaine communal réservé, les biens qui appartiennent à la commune (ou à sa population) et sur lesquels la population exerce ses droits. Ceux là aussi sont destinés à être répartis.

Les terres qui sont l'objet de domaine ou de droits collectifs (terreni di uso civico) peuvent également être acquises à ceux qui les occupent, c'est-à-dire à ceux qui sans pourtant les posséder en titre, en ont joui depuis plus de dix ans et y ont apporté des améliorations substantielles. La "légitimation" par imposition d'un canon emphytéotique joue en leur faveur.

Cette matière est régie par la loi n° 1766 du 16 juin 1927 et par le règlement qui s'y rapporte (Décret royal (RD) n° 332 du 26 février 1928).

L'accès des "cultivateurs directs" à la propriété du fonds est à l'heure actuelle considérablement facilité par le droit de préemption que l'article 8 de la loi n° 590 du 26 mai 1965 (voir ci-dessus, sous planification) a institué en faveur des "cultivateurs directs", qu'ils soient des fermiers, des métayers, des colons partiaires ou coparticipants. Ce droit ne concerne pas uniquement la vente, mais également la conclusion de baux emphytéotiques par le propriétaire. La préemption joue également en faveur des copropriétaires en cas de vente d'une partie d'une exploitation rurale par l'un des membres de la famille.

Un droit d'une portée plus grande que la simple préemption a ensuite été créé au bénéfice des membres de la famille rurale à l'égard du membre de cette même famille qui cesse de participer à l'exploitation en commun du fonds.

En effet, si ce membre, dans un délai de cinq ans à partir du jour où il a quitté l'exploitation, ne met pas sa part en vente (dans le cas de la mise en vente, la préemption jouerait en faveur des autres membres de la famille), les autres membres ont le droit de racheter cette part au prix considéré comme juste par l'"Ispettorato provinciale dell'agricoltura" (Inspection Provinciale de l'Agriculture).

Il convient aussi de se rappeler, à propos de ce qui sera dit au point 2 c, que le bail emphytéotique est la "porte d'accès à la propriété" grâce au droit de libération (diretto di affrancazione) que la loi prévoit en faveur de l'emphytéote (art. 971 du code civil).

b) Succession (testament, partages d'ascendants par testament. La question du salaire différé)

L'indivisibilité de l'unité de culture minimum est stipulée, comme nous l'avons vu ci-dessus (planification), par les articles 846 sqq. du code civil. Une obligation particulière d'indivisibilité est en outre prévue par la loi n° 1078 du 3 juin 1940 concernant les unités d'exploitation attribuées à des "cultivateurs directs" (voir ci-dessus, planification).

Une institution juridique qui plonge ses racines dans des traditions anciennes, mais qui n'est propre qu'à une petite partie du territoire de l'Etat italien est celle du "maso chiuso" (domaine agricole héréditaire) du Haut Adige. Dans le cadre des prérogatives particulières accordées par le statut spécial du Trentin-Haut Adige à la province de Bolzano, l'art. 11 dudit statut a notamment attribué à cette province le pouvoir d'édicter des règles législatives relatives aux domaines agricoles héréditaires (masi chiusi) et aux communautés familiales régies par des coutumes ou des statuts anciens.

Actuellement, le régime du "maso chiuso" est réglementé par le Décret présidentiel de l'Assemblée de la province de Bolzano, n° 8 du 7 février 1962 (Texte unique des lois provinciales relatives à l'organisation des domaines agricoles héréditaires de la province de Bolzano). L'article 2 dudit Texte unique stipule notamment que : "pour pouvoir être constituée en "maso chiuso", une exploitation agricole devra comprendre une maison d'habitation ainsi que les bâtiments ruraux annexes et que son rendement annuel moyen devra suffire à entretenir de façon convenable cinq personnes au moins, sans dépasser trois fois le dit rendement. Le principe est que le "maso chiuso" est indivisible et il est attribué à un héritier unique, en cas de succession.

Des dispositions particulières régissent, en cas de décès, la succession (ou le remplacement) du titulaire de terres attribuées dans le cadre de la réforme foncière (cf. art. 19 de la loi n° 230 du 12 mai 1950).

Ces dispositions, conformes au but poursuivi par l'attribution, dérogent au régime commun des successions en admettant qu'un titulaire décédé dans les 30 ans suivant l'attribution ne peut être remplacé que par des descendants en ligne directe ou, à leur défaut, par le conjoint qui n'est pas légalement séparé avec les torts à sa charge, à condition qu'ils répondent aux conditions visées à l'article 16 (c'est-à-dire être des cultivateurs manuels qui ne sont pas propriétaires ou emphytéotes de fonds ruraux, ou qui sont propriétaires ou emphytéotes mais en telle mesure qu'ils ne peuvent pas utiliser totalement la main-d'oeuvre familiale).

En Italie, le salaire différé n'existe pas, mais les jeunes cultivateurs sont particulièrement sensibles à ce problème.

c) Donations (partages d'ascendants, institutions contractuelles)

Aucune disposition particulière à la propriété rurale ne régleme la matière.

2. Autrement qu'en propriété

a) Bail à ferme.

L'affermage de fonds ruraux est régi par les articles 1628 sqq. du Code Civil et le bail à ferme conclu avec un "cultivateur direct" est régi notamment par les articles 1647 sqq. En Italie, tous les bails à ferme conclus avec un "cultivateur direct" sont prorogés et cette catégorie comprend non seulement les baux qui répondent à la définition de l'article 1647, mais encore ceux qui répondent à la définition beaucoup plus large des lois de prorogation des contrats agricoles (voir ci-dessus, I, 2 planification). A présent, la prorogation à temps indéterminé, favorise la consolidation de l'exploitation du "cultivateur direct". De plus le propriétaire, ayant beaucoup de difficulté à reprendre la possession du fonds, est souvent forcé à vendre et dans ce cas-ci le droit de préemption visé par l'art. 8 de la loi n° 590 du 26 mai 1965 (v. retro, n° 1 a, Achat - La question de la préemption) favorise l'accès du cultivateur à la propriété.

Le propriétaire d'un fonds affermé peut demander que le bail ne soit pas prorogé en vue d'obtenir que le fonds soit remis à lui-même s'il est ou a été cultivateur, ou à ceux de ses fils qui ont cette qualité (cf. art. 1, a) du DLCPS (décret-loi du Chef provisoire de l'Etat) n° 273 du 1er avril 1947 et art. 1 de la loi n° 505 du 15 juillet 1950). Dans ce cas cependant la notion de cultivateur direct est plus restreinte (semblable pour l'essentiel à celle que donne l'article 1647 du Code civil). Cette norme vise à réunir dans les mêmes mains la propriété et "l'exploitation du fonds".

Le régime des baux à ferme a été profondément modifié, notamment par les lois n° 171 du 2 avril 1962 et n° 567 du 12 juin 1962 (voir infra, IV, 2). En plus la loi n° 606 du 22 juillet 1966 a apporté des innovations au régime des baux à ferme conclus avec des fermiers qui ne sont pas cultivateurs directs, en visant une durée de six ans minimum, en établissant un terme de douze mois pour la résiliation et en assurant au fermier le droit à la prorogation de trois ans (de sorte que, à discrétion du fermier, le bail peut avoir une durée de neuf ans minimum au lieu de six). La forme écrite est devenue obligatoire. Le bail du fermier qui n'est pas "cultivateur direct" peut être résilié avant terme en cas de mise en vente ou de conclusion de bail emphytéotique avec des "cultivateurs directs" seuls ou associés, ou à des organismes de développement (Enti di sviluppo) ou à la "Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina" (v. retro I, 2 a, planification).

Des facilités de crédit et des financements ont été prévus en faveur du "cultivateur direct" pour lui permettre de constituer un cheptel et d'effectuer des transformations (cf. ci-dessus I, 2 planification)

#### b) Bail à cheptel-métayage-colonage partiaire

Ces contrats sont réglementés par les articles 2141 à 2187 du Code Civil. Tout récemment, la loi n° 756 du 15 septembre 1964 a interdit la conclusion de nouveaux contrats de métayage et a apporté des innovations considérables en ce qui concerne les contrats existants, surtout en matière de répartition des produits, de la participation des métayers à la direction de la métairie, de modifications dans la composition de la famille du métayer et d'initiatives de ce dernier en ce qui concerne les améliorations. Les vieux contrats de métayage

restent en vigueur, mais ils sont réglementés par la nouvelle loi favorable aux métayers. Les nouveaux contrats de métayage (toujours stipulés en grand nombre) sont nuls, mais, jusqu'au moment où l'on fait remarquer la cause de nullité, ils produisent les mêmes effets qu'un vieux contrat de métayage réglementé par la nouvelle loi.

Aux fins de l'accès à l'exploitation et à la propriété, la défense de conclure des nouveaux contrats de métayage peut être considérée comme le moyen indirect pour réunir dans les mêmes mains la propriété et l'exploitation. Le propriétaire d'un fonds ne pouvant plus effectuer une administration en association avec le métayer, sera forcé à administrer directement ou à vendre, à moins de conclure un bail à ferme.

La même loi a rénové le régime des contrats de colonage partiaire, dont la conclusion n'est pas interdite. Ces innovations sont semblables à celles qui sont intervenues pour le métayage. Il faut encore prendre en considération le fait qu'il existe dans certaines régions d'anciens baux de colonage perpétuel d'amélioration. En ce qui concerne des derniers, la doctrine avait déjà discuté le point de savoir s'il s'agissait de contrats obligatoires ou si le colon perpétuel était titulaire d'un véritable droit réel assimilable au droit de l'emphytéote. En ce qui concerne ces contrats, l'article 1 de la loi n° 327 du 25 février 1963 stipule que :

"Sont soumis aux dispositions de la présente loi ainsi qu'à celles du titre IV du livre trois du Code Civil et de la loi n° 998 du 11 juin 1925, avec ses modifications et additions ultérieures, et déclarés perpétuels les contrats d'amélioration en vigueur dans la province du Latium qui, quelle que soit leur dénomination et quelques termes qu'ils aient été conclus, ont conféré aux cultivateurs la possession du fonds depuis plus de 30 ans, à condition que les cultivateurs aient apporté à ce fonds des améliorations conformes à l'usage local ou au contrat. Sont considérés comme contrats d'amélioration, ceux en vertu desquels le cultivateur a apporté au fonds des améliorations soit par la plantation d'arbres ou d'arbustes, soit par la construction ou la non-construction de bâtiments ruraux, ou ceux en vertu desquels le cultivateur a payé la valeur des améliorations, conformément au contrat ou à l'usage local, au moment de la prise de possession du fonds".

La Cour constitutionnelle, invitée à donner son avis sur la constitutionnalité de cette loi, a considéré que l'article 1 précité était légal cependant qu'elle a déclaré inconstitutionnelles les autres dispositions relatives à la fixation du montant du capital de libération parce qu'elles sont de nature à engendrer une inégalité de traitement à l'égard des autres emphytéotes ou à créer une expropriation effective sans que soit indemnisé le propriétaire des dommages subis (arrêt n° 30 du 28.4.1966).

c) Bail emphytéotique.

Ce contrat, régi par les articles 957 et suivants du Code Civil et par certaines lois spéciales, est rarement utilisé en Italie. Normalement, les lois, accordant des avantages pour les ventes en vue de la constitution de la propriété rurale, étendent aussi ces avantages aux baux emphytéotiques. En ce qui concerne les baux à colonat perpétuel d'amélioration et leur assimilation aux baux emphytéotiques, on se référera au point b. Un coup mortel a été infligé à l'institution de l'emphytéose par la loi n° 607 du 25 juillet 1966, qui porte le prix du bail (et donc le montant du capital de libération) à un niveau minimum et arrête qu'en tout cas la demande de libération prime sur celle de dévolution".

d) Usufruit - droit d'usage

Ces droits réels sont réglementés par les articles 978 et suivants du Code Civil. En ce qui les concerne, il n'y a aucune disposition importante à signaler en matière de constitution de la propriété rurale.

Des allègements fiscaux sont prévus pour les actes passés en vue de la constitution et de l'agrandissement de la petite propriété rurale, actes au moyen desquels les parents et les enfants font séparément, mais simultanément, l'acquisition de l'usufruit et de la nue-propriété, ainsi que pour les actes par lesquels le nu-propriétaire ou l'usufruitier font respectivement l'acquisition de l'usufruit et de la nue-propriété (cf. article 1 de la loi n° 604 du 6 août 1954).

e) Divers

La législation agricole actuellement en vigueur en Italie tend à ramener les contrats agricoles à un petit nombre de formes types régies par la loi et à assimiler à ces formes types les différents rapports coutumiers ou contractuels.



L'expression la plus nette de cette orientation de la législation est l'article 13 de la loi n° 756 du 15 septembre 1964, libellé comme suit: "A dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, il est interdit de conclure des baux ruraux qui ne correspondent à aucun des types de contrats réglementés par les lois en vigueur".

Les dispositions suivantes s'appliquent aux baux qui ne correspondent pas aux types susmentionnés.

Aux contrats contenant des éléments communs à un ou plusieurs types de contrat s'appliquent exclusivement les dispositions réglementant le contrat type ou le type de contrat prédominant (la loi n° 607 du 22 juillet 1966 a assimilé de nouveau les baux à colonat d'amélioration aux baux emphytéotiques, en fixant, pour la détermination du prix du bail et pour la libération, des critères plus rigoureux que ceux fixés par la loi n° 327 du 25 février 1963).

Aux contrats ne contenant aucun élément des types réglementés par les lois en vigueur s'appliquent exclusivement les dispositions légales régissant le type de contrat le plus analogue.

Le régime du bail emphytéotique sera le seul applicable, conformément aux dispositions de la loi n° 327 du 25 février 1963, aux contrats contenant des éléments, prédominants ou plus analogues, à l'emphytéose; considérés sur la base de ces critères et dans les limites fixées par la loi susmentionnée.

Les dispositions du présent article s'appliquent même aux contrats en vigueur.

Dans son arrêt n° 30 du 28 avril 1966, la Cour constitutionnelle a déclaré illégale la disposition de l'article précité concernant les contrats dans lesquels prédominent les clauses du bail emphytéotique pour les mêmes motifs que ceux pour lesquels elle a déclaré illégitimes les articles 4, 5, 6, 7 et 8 de la loi n° 327 du 25 février 1963 (voir ci-dessus sous b. (bail à cheptel, métayage, colonage partiaire)).

Des allègements fiscaux sont accordés pour les baux à ferme et de coparticipation avec obligation d'amélioration prévoyant la cession partielle du fonds amélioré au bailleur ou au coparticipant (article 1 de la loi n° 604 du 6 août 1954).

### 3. Sous-formes diverses de collaboration (en propriété ou non)

#### a) Groupements de fait (associations familiales)

Dans l'organisation sociale de l'agriculture italienne, les groupements familiaux de fait ont eu une grande importance et l'article 2140 du Code Civil renvoie pour leur réglementation, aux usages établis. Jusqu'à des temps encore relativement récents, ces groupements familiaux qui constituent à la fois des unités sociales à base patriarcale et des communautés d'entreprises (la doctrine italienne prédominante parle d'agrégats institutionnels) ont revêtu une importance considérable et ont constitué les cellules de base de l'exploitation agricole. On peut considérer que la famille du métayer est modelée, dans le contrat de métayage, sur la communauté familiale de fait.

Aujourd'hui, les groupes familiaux répondant à la définition de la "communauté de fait" sont moins fréquents que dans le passé et il arrive même souvent que certains membres de familles rurales normales quittent l'exploitation en vue d'exercer des activités non-agricoles.

Quoiqu'il en soit, ces divers avantages que la législation italienne accorde en vue de la constitution de la propriété rurale sont consentis en fonction du noyau familial, soit que la famille rurale dispose de la capacité de travail nécessaire pour une culture rationnelle, soit qu'elle constitue une garantie de continuité de l'exploitation au fil des successions mortis causa.

Il existe aussi des communautés plus larges composées de différentes familles exploitant de vastes ensembles de terres cultivées, de forêts et de pâturages dans une forme assimilable à la communauté de droit germanique. C'est le cas des communautés visées à l'article 34 de la loi n° 991 du 25 juillet 1952 (cf. supra I, 2 planification). L'intérêt que ces communautés présentent ne se situe pas sur le plan de la constitution de la propriété rurale, mais sur celui de la reconnaissance de la propriété commune de groupements familiaux se consacrant à une activité relevant de l'agriculture, de la sylviculture et de l'élevage.

#### b) Groupements légaux

##### Sociétés d'exploitation

Il n'y a pas de dispositions particulièrement importantes.

Coopératives.

Les dispositions relatives à la constitution de la petite propriété rurale font bénéficier des allègements fiscaux et des avantages financiers, non seulement les "cultivateurs directs" mais encore leurs coopératives régulièrement constituées (cf. article 3 du décret-loi n° 114 du 24 février 1948; article 15 de la loi n° 2362 du 11 décembre 1952). Tel est le cas des sociétés coopératives à responsabilité illimitée ou limitée visées aux articles 2511 et suivants du Code civil et par le Décret-loi du chef provisoire de l'Etat (DLGPS) n° 1577 du 14 décembre 1947, dont les membres sont tous des travailleurs agricoles (on peut faire exception des 4 % d'entre eux qui exercent des fonctions administratives ou techniques dans l'intérêt de la société) même si l'accès à la propriété des divers membres est prévue (l'attribution aux membres d'une partie de la propriété bénéficie aussi des avantages accordés pour la constitution de la petite propriété rurale).

Anonyme.

L'exploitation agricole peut être gérée par des sociétés constituées en sociétés par actions, mais ce phénomène n'intéresse pas la constitution de la propriété rurale.

En nom collectif.

Cette forme est typique des entreprises commerciales et n'est pas employée en agriculture.

De personnes à responsabilité limitée (SPRL).

Cette forme n'est pas connue en Italie.

A. Conditions techniquesDiplômes.

La loi italienne n'exige pas la possession de diplômes pour être admis au bénéfice des avantages en matière de constitution de la propriété rurale.

Stage; expérience professionnelle.

Les lois relatives à la constitution de la propriété rurale demandent uniquement que l'acquéreur, le permutant ou l'emphytéote soit une personne dont l'activité manuelle habituelle est la culture de la terre (article 2 de la loi n° 604 du 6.8.1954).

C'est à l'"Ispettorato provinciale per l'agricoltura" qu'il appartient de vérifier si cette condition est remplie. Il va de soi que cette condition est également requise pour les membres de la famille rurale dont la capacité est un facteur intervenant dans la détermination du rapport entre la capacité de travail de la famille rurale et les besoins du fonds (voir ci-dessus, I, planification).

B. Justification d'un matériel minimum, d'un capital, de garanties

La justification de la capacité économique n'est pas demandée. Les garanties portent normalement sur le capital destiné à la constitution de la petite propriété rurale.

III. POSSIBILITES DE FINANCER L'ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

1. Prêts ordinaires.

La loi fondamentale relative au crédit agricole (loi n° 1760 du 5 juillet 1928 à l'art. 3, n° 3) compte au nombre des opérations de crédit agricole d'amélioration, les prêts accordés en vue de l'achat de terres pour la constitution de la petite propriété en faire-valoir direct du cultivateur.

Les dispositions arrêtées en faveur de la constitution de la propriété rurale sont variées. Récemment, l'article 27 de la loi n° 454 du 2 juin 1961 a stipulé que : "le taux de l'intérêt dû par les bénéficiaires des prêts pour la constitution et l'agrandissement de la petite propriété rurale prévus par l'article 2 du décret n° 114 du 24 février 1948 ainsi que par les modifications et additions ultérieures est fixé à 2 %, dans les limites des fonds disponibles au titre des autorisations de dépenses susmentionnées, pour les achats effectués au cours de la période de cinq ans allant de 1960/61 à 1964/65.

Conformément aux dispositions de l'article 34 de la présente loi, le concours de l'Etat pour ces opérations est calculé sur la base d'un prêt de trente ans, quelle que soit la durée effective de l'opération.

Le taux d'intérêt débiteur ne peut être supérieur au taux maximum de 2 %, soit que les terres aient été vendues au cours de cette période de cinq ans par la "Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina" soit qu'elles aient été attribuées par les organismes de réforme foncière, ou par "l'Ente Nazionale per le Tre Venezie" conformément à la loi n° 240 du 31 mars 1955.

En ce qui concerne les prêts destinés à financer l'achat de la propriété rurale, la disposition susmentionnée est périmée depuis la promulgation de la loi n° 590 du 26 mai 1965 dont l'article 1 dit qu'"il peut être accordé aux métayers, aux colons partiaires, aux coparticipants, aux fermiers et emphytéotes cultivateurs directs, ainsi qu'aux autres travailleurs manuels de la terre, isolés ou groupés en coopératives, des prêts d'une durée de quarante ans au taux annuel d'intérêt de 1 %, s'ils sont destinés à financer les achats effectués, après l'entrée en vigueur de la présente loi, de fonds ruraux que l'"Ispettorato provinciale dell' agricoltura" estime, compte tenu de la situation concrète du milieu environnant et de la composition de la famille du cultivateur acheteur, dont la capacité de travail ne doit pas être inférieure à un tiers de celle que nécessitent les besoins normaux de culture du fonds, convenir à la constitution d'exploitations qui présentent les caractéristiques (ou soient susceptibles de devenir) des exploitations familiales viables du point de vue technique et économique".

"Les prêts, dont il est question à l'alinéa précédent, peuvent également être accordés aux propriétaires "cultivateurs directs", isolés ou groupés en coopératives, dont la famille a une capacité de travail supérieure au tiers de celle qui est nécessaire pour la culture normale du fonds".

D'autres facilités de crédit sont prévues pour l'amélioration des structures des exploitation, y compris la construction ou la restauration des bâtiments ruraux qui sont destinés à l'habitation des cultivateurs.

La disposition la plus récente qu'il convient de rappeler est l'art. 16 du deuxième "Plan Vert" (loi n° 940 du 27 octobre 1966).

## 2. Garanties

### a) Hypothécaires.

L'hypothèque est la garantie classique des prêts accordés en vue de l'achat de fonds pour la constitution et l'agrandissement de la propriété rurale (article 6 de la loi n° 1760 du 5 juillet 1928).

### b) Privilège agricole (warrant).

Une convention peut également instituer un privilège spécial sur les fruits suspendus et récoltés au cours de l'année, sur les denrées se trouvant dans les fonds du débiteur et provenant de ces derniers, ainsi que sur tout ce qui sert à cultiver et à équiper ces mêmes fonds (article 9 de la loi précitée).

c) Cautionnements divers.

Puisqu'en outre, les prêts visés par la loi n° 454 du 2 juin 1961 et par la loi n° 590 du 26 mai 1965 peuvent atteindre le montant de la valeur de la caution des fonds et des installations (article 36 de la loi n° 454 du 2 juin 1961), il est devenu nécessaire de créer un "fonds interbancaire de garantie" entre les institutions gérant le crédit agricole d'amélioration (article 36 précité); ce fonds, doté de la personnalité juridique et d'une gestion autonome, a été augmenté en vertu de l'article 6 de la loi 590 du 26 mai 1965.

L'article 7 de la loi n° 53 du 1er février 1956 prévoyait l'octroi de garanties par la "Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina" pour les prêts contractés en vue de la constitution de la propriété rurale, jusqu'à concurrence de la partie du prêt supérieure aux deux tiers de la valeur de la caution. Cependant, cette disposition a été rendue caduque par l'adoption de la disposition susmentionnée.

3. Institutions de crédit.

En général, le crédit agricole ne peut être géré que par les institutions qui y sont directement autorisées par la loi ainsi que par celles qui, en vertu de la loi, peuvent y être autorisées par l'autorité compétente (cf. surtout les articles 13 sqq. de la loi n° 1760 du 5 juillet 1928).

4. Autres possibilités (subventions diverses).

Les subventions à la constitution de la propriété rurale sont accordées sous forme de bonification d'intérêts, de fonds versés aux institutions de crédit et de garanties subsidiaires mentionnées aux n° 1, 2 et 3.

IV. AVANTAGES ET DEBOURS DIVERS, LIES A L'ACCES A L'EXPLOITATION.1. Prix d'achat - terresa) Bâtiments

Comme nous l'avons vu, il existe de nombreuses facilités de crédit pour l'achat et la transformation des terres. En ce qui concerne le prix d'achat, un prix politique a été fixé pour l'attribution des terres de réforme foncière (voir planification). Les attributions par la "Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina" se font au prix jugé équitable par les organismes compétents.

Le rachat de parts en faveur d'acheteurs cultivateurs au sens du par. 10 de l'article 8 de la loi n° 590 du 26 mai 1965 est le seul cas dans lequel il y a obligation de vendre à un prix fixé par l'autorité administrative (les copropriétaires membres d'une même famille jouissent d'un droit de préemption, voir ci-dessus II, 1).

b) Fermages

La loi n° 567 du 12 juin 1962 a définitivement introduit dans la législation italienne le système du juste loyer selon lequel les fermages des fonds ruraux doivent obligatoirement être conformes au barème établi par les commissions spéciales.

c) Indemnités de reprises

Légales

La loi ne prévoit pas le versement d'indemnités lors de l'abandon d'un fonds. On ne peut considérer comme indemnité de départ, l'indemnité versée pour les améliorations apportées par le preneur et prévue dans les cas particuliers par les articles 1632 à 1634 et par l'article 1651 du Code civil. Par ailleurs, il n'est pas interdit de verser un dédommagement pour la renonciation à la prorogation.

Coutumières.

La coutume régit uniquement les compensations versées pour les cultures en cours, pour les stocks laissés dans la propriété ou des avantages particuliers inhérents à la phase du cycle de culture au cours duquel intervient le départ.

Occultes.

Il n'est pas possible d'indiquer des taux de caractère général. Dans de nombreuses zones d'Italie, les exploitations sont abandonnées par les cultivateurs de leur plein gré. Par contre, dans d'autres zones, le propriétaire qui veut obtenir la renonciation au renouvellement et le départ du fonds ne peut y arriver qu'en payant de fortes sommes, moyen qui parfois ne réussit même pas.

2. Situation fiscale

a) Impôts indirects

Enregistrement.

Les opérations de constitution de la propriété rurale sont soumises à un impôt fixe de 2.000liras et échappent aux droits proportionnels

d'enregistrement et d'hypothèques (Décret-loi n° 114 du 24 février 1948; Décret-loi n° 1242 du 5 mai 1948; loi n° 2362 du 11 décembre 1952; loi n° 604 du 6 août 1954; loi n° 53 du 1er février 1956; loi n° 1154 du 5 octobre 1960; loi n° 454 du 2 juin 1961; article 25 de la loi n° 590 du 26 mai 1965 : les premières mesures mentionnées prévoyaient des allègements de moindre importance, les dernières ont instauré le régime décrit).

#### Succession.

La loi n° 1680 du 29 novembre 1962 a prévu l'exonération de l'impôt sur la valeur globale de l'héritage et de l'impôt de succession stricto sensu portant sur la partie de l'héritage ou sur des legs "consistant en fonds ruraux cultivés directement par le défunt ou par des parents jusqu'au troisième degré vivant avec lui et légués à des agriculteurs directs, qui font partie de la famille du défunt ou dont les moyens normaux de subsistance proviennent du travail agricole salarié ou de l'élevage du bétail".

L'exonération est également accordée aux héritières ou aux légataires, pour autant qu'elles n'exercent aucune autre activité, soient mariées à des agriculteurs, des "cultivateurs directs" ou à des ouvriers agricoles, ou bien si elles sont veuves continuant à exercer leur activité dans une famille de colons.

La valeur exonérée ne peut, en toute hypothèse, être supérieure à 6.000.000 de lires par bénéficiaire si ces derniers sont plus de deux, et à 16.000.000 de lires dans tous les autres cas.

"Conformément au présent article, la transcription des actes indispensables à la transmission de propriétés ayant fait l'objet d'une succession exonérée d'impôt est soumise à une taxe hypothécaire pouvant atteindre 2.000 lires".

Le bénéfice en est étendu aux métayers, aux fermiers et aux autres travailleurs du fonds au cours d'une période de cinq ans. La même loi prévoit d'autres allègements fiscaux.

Il convient de rappeler que conformément à l'article 1 de la loi n° 1044 du 20 octobre 1954, les droits d'enregistrement et de succession sont perçus sur la valeur des fonds ruraux transférés, déterminée sur la base de l'assiette de l'impôt extraordinaire progressif, cette assiette étant affectée chaque année d'un indice correcteur déterminé par la "Commission censuaria centrale".



Donations.

Pas de dispositions intéressantes.

Baux.

Pas de dispositions intéressantes.

Transfert.

Pas de dispositions intéressantes.

Constitutions de sociétés, groupements.

Divers allégements fiscaux favorisent la constitution de coopératives.

Divers.

Les opérations de crédit agricole bénéficient également de la taxe fixe et de l'exemption du droit de timbre.

Les actes afférents à la préemption ne font l'objet d'aucune taxe (articles 25 et 26 de la loi n° 590 du 26 mai 1965).

b) Impôts directs : sur le capital  
sur le revenu

Conformément à l'article 28 de la loi n° 454 du 2 juin 1961, "les surtaxes et impôts additionnels sur le revenu domanial et agricole ne sont pas perçus, pendant cinq ans, sur les terres achetées sur la base du décret n° 114 du 24 février 1948 et de ses modifications et additions ultérieures, y compris celles qui ont été acquises avec l'intervention de la "Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina" ou attribuées conformément aux dispositions des lois n° 1100 du 16 juin 1927, n° 1629 du 31 décembre 1947, n° 230 du 12 mai 1950, n° 841 du 21 octobre 1950 (avec ses modifications et additions ultérieures), n° 240 du 31 mars 1955 ainsi que de la loi n° 104 de la région de Sicile du 27 décembre 1950 (avec ses modifications et additions ultérieures).

"La période d'exonération débute le 1er janvier suivant la date d'entrée en vigueur de la présente loi ou le 1er janvier suivant la date de l'attribution et de l'achat, s'ils sont postérieurs".

Le bénéfice est accordé pour une durée de huit ans en ce qui concerne les terres de montagnes.

c ) Avantages fiscaux.

Il y a lieu de se référer aux chapitres et paragraphes précédents.

d ) Frais notariés.

Les frais notariés sur les actes relatifs à la constitution de la propriété rurale sont normalement réduits de moitié.

3. Avantages divers.

On se réfèrera aux chapitres et paragraphes précédents.

NOTES1. Page 6 (1)

Dans le présent rapport, il n'est pris en considération que les dispositions relatives à l'accès à la propriété ou à l'exploitation. Dans le désir de rendre l'information plus complète encore, il est reproduit ci-après le texte de l'article 2 de la loi n° 454 du 2 juin 1961 qui donne un aperçu sommaire des directives d'intervention :

" Conformément aux objectifs mentionnés dans l'article 1 du plan quinquennal de développement et aux directives qui seront arrêtées chaque année en application de l'article 3, le Ministre de l'Agriculture et des Forêts est autorisé à prendre des initiatives et à mettre en oeuvre des programmes d'intervention visant à :

créer un service de recherche chargé d'étudier de façon permanente et systématique les phénomènes du marché ainsi qu'un service semblable d'information et d'orientation des agriculteurs, avec la collaboration des organismes représentant les divers secteurs de la production et les diverses catégories agricoles intéressées,

améliorer la recherche agricole expérimentale en modernisant les moyens dont elle dispose et les programmes de recherche appliquée,

développer l'information et l'assistance technique en fonction du résultat des recherches expérimentales et des tendances du marché,

encourager les exploitations ou groupements d'exploitations à moderniser leurs structures et leur équipement, en particulier ceux qui font l'objet des plans de reconversion de la production et d'amélioration des conditions de vie des travailleurs, à l'aide de stimulants destinés avant tout soit à provoquer l'extension de l'aire de transformation foncière et agricole dans les zones où les métairies prédominent, dans les régions en difficulté et dans les exploitations familiales, soit à développer l'irrigation, à relever le niveau minimum de viabilité ou à étendre les réseaux de distribution d'eau et d'électricité,

relever le taux de l'emploi agricole, en fonction de la répartition de la population active sur le territoire national et de l'évolution de l'emploi,

intensifier l'amélioration des productions de prix et la défense des cultures contre les agents nuisibles,

seconder et accélérer l'assainissement et l'augmentation du patrimoine zootechnique et les travaux connexes de réorganisation culturelle, par l'octroi d'allégements fiscaux et de facilités de crédit spéciaux, pousser la mécanisation en la rendant accessible notamment aux petites exploitations,

favoriser, au moyen de stimulants et d'interventions appropriés, le renforcement et la large diffusion de la coopération agricole considérée comme un instrument fondamental de progrès social et économique, réduire les frais de gestion en fournissant notamment des capitaux à taux d'intérêt peu élevé aux coopératives ainsi qu'aux petites et moyennes exploitations en cours de transformation,

mettre en valeur la production agricole soit en subventionnant la construction et la gestion d'installations coopératives de transformation et de vente des produits agricoles ou en construisant directement des installations similaires d'intérêt national, soit en favorisant le stockage et l'introduction régulière des produits sur les marchés pendant des périodes où la conjoncture est défavorable.

Dans le cadre des objectifs du plan quinquennal, le Ministre de l'agriculture et des forêts est notamment autorisé à accorder, conformément aux règles visées aux articles suivants, les interventions prévues pour la bonification et l'irrigation ainsi que pour la constitution et le renforcement de la propriété agricole jusque dans les zones de réforme foncière".

Le titre II de cette loi comprend les dispositions relatives à l'accroissement de la productivité agricole et le titre III les dispositions relatives à la bonification, l'irrigation et la colonisation.

En ce qui concerne les résultats pratiques de ce plan, on peut constater que les moyens mis à la disposition des organismes publics et des personnes physiques sont restés nettement en-deça des besoins, mais qu'il a néanmoins été possible d'atteindre, en partie du moins, certains objectifs (les objectifs relatifs à la coopération se sont révélés très difficiles à atteindre parce que les coutumes et la mentalité des populations de quelques zones rurales se sont opposées à une diffusion rapide et heureuse de cette institution; en revanche, les résultats ont été meilleurs dans le domaine de la bonification, de la modernisation des exploitations et dans le passage de la grande propriété à la propriété agricole).

## 2. Page 7 (1)

Dans les décrets ministériels portant application de la loi n° 454 du 2 juin 1961 également, nous ne mettrons en relief que les parties relatives à l'accès à la propriété agricole.

Dans le souci d'être complet, il est reproduit ici le texte de l'article 1 du décret ministériel du 28 novembre 1961 précité : "Pendant la première année d'application de la loi n° 454 de 2 juin 1961, les initiatives et les interventions qui y sont visées devront essentiellement s'inspirer, dans le cadre des critères déterminés par le décret ministériel du 5 août 1961 et conformément aux directives suivantes arrêtées par le présent décret, de l'opportunité de :

1. favoriser le développement des productions répondant aux possibilités des différents territoires, selon les indications figurant dans l'annexe au présent décret, aux possibilités concrètes de les vendre dans des conditions favorables sur les marchés internes et étrangers,
2. apporter à l'organisation et à l'équipement de l'exploitation les modifications et les améliorations qui, répondant aux conditions visées à l'article 1, paragraphe 2 du décret ministériel précité du 5 août 1961, seront adoptées dans la mesure du possible en coordination avec les directives susmentionnées,
3. encourager les initiatives portant sur l'aménagement du territoire et répondant aux critères visés à l'article 1, paragraphe 3 du décret précité, en veillant tout particulièrement à compléter celles qui n'ont pas encore été menées à bonne fin,
4. favoriser toute initiative concernant le marché, en fonction des perspectives ouvertes aux productions des différents territoires et de la situation du marché,
5. favoriser les initiatives visant à la constitution ou au renforcement d'exploitations familiales efficaces,
6. favoriser les initiatives qui permettraient d'arriver, même à une date ultérieure, à une stabilité meilleure de l'emploi agricole et à une amélioration du revenu du travail et des conditions de vie de la population rurale.

Dans la mise en oeuvre de ces initiatives et l'octroi de ces interventions, il y aura lieu d'accorder une attention toute particulière à celles

qui, du fait qu'elles se fondent sur des critères économiques, répondent le mieux aux exigences des populations rurales et de la technique moderne".

L'article 2 du décret ministériel précité porte sur la recherche expérimentale agricole, l'article 3 sur l'assistance technique, l'article 4 sur l'amélioration des exploitations et des groupements d'exploitations, l'article 5 sur les lacs artificiels, l'article 6 sur l'amélioration foncière des territoires de montagne, l'article 7 sur les productions de prix (olives, agrumes, fruits et vigne), l'article 8 sur la protection des végétaux contre les agents nuisibles, l'article 9 sur le développement zootechnique, l'article 10 sur la mécanisation, l'article 11 sur la coopération, l'article 12 sur l'irrigation des zones de bonification, l'article 13 sur la bonification des terres de montagnes, l'article 14 sur la propriété rurale. L'annexe décrit les caractéristiques des diverses zones d'intervention de chaque région.

### 3. Page 12 (1)

En application des art. 851 sqq. du Code Civil lorsque plusieurs terres contigües, qui ont une superficie inférieure à l'unité de culture minimum (v. retro, planification) et appartiennent à plusieurs propriétaires, à l'instance d'un intéressé ou à l'initiative officielle, un consortium peut être constitué parmi les propriétaires afin de pourvoir au remembrement.

Le consortium peut élaborer un plan de réaménagement à réaliser par des expropriations, des transferts forcés et des arrondissements des fonds. Les transferts forcés sont effectués avec exclusion des fonds qui sont dotés de bâtiments particuliers ou qui ont des caractéristiques particulières. Dans le cas de transferts forcés, les servitudes sont abolies ou créées selon les exigences du nouvel aménagement.

Le droit d'usufruit et l'usage sont transférés sur les fonds attribués en échange. Les hypothèques sont aussi transférées sur les fonds attribués en échange et dans le cas d'expropriation, le droit du créancier se place sur l'indemnité.

Le plan de réaménagement doit être notifié aux intéressés qui peuvent faire recours à l'autorité administrative. Le plan est ensuite approuvé par l'autorité administrative et cette approbation donne lieu aux transferts forcés.

LISTE DES TEXTES LEGISLATIFS CITES

Significations des abréviations

DLCPS :	Decreto legge Capo provvisorio dello stato Décret-loi du Chef provisoire de l'Etat
DL :	Decreto legge Décret-loi
DLL :	Decreto legge luogotenenziale Décret-loi du Lieutenant-Général du Royaume
DP Giunta (provinciale o regionale) :	Decreto del Presidente della Giunta (provinciale o regionale) Décret du Président de l'Assemblée (provinciale ou régionale)
DPR :	Decreto del Presidente della Repubblica Décret du Président de la République
GU :	Gazzetta Ufficiale Journal Officiel
LRS :	Legge della Regione Siciliana Loi de la Région de Sicile
RD :	Regio decreto Décret royal
RDL :	Regio decreto legge Décret-loi royal

N° 2359	Loi 25 juin 1865
N° 647	R.D. 10 novembre 1905
N° 1970	D.L. 10 décembre 1917
N° 998	Loi 11 juin 1925
N° 1606	R.D.L. 16 septembre 1926
N° 1766	Loi 16 juin 1927
N° 1100	Loi 16 juin 1927
N° 332	R.D. 26 février 1928
N° 1760	Loi 5 juillet 1928
N° 215	R.D. 13 février 1933
N° 1780	Loi 27 novembre 1939
N° 1078	Loi 3 juin 1940
N° 279	D.L.L. 19 octobre 1944
N° 498	D.L. 17 mai 1946
N° 281	DLCPS 18 mars 1947
N° 273	DLCPS 1er avril 1947
N° 1577	DLCPS 14 décembre 1947
N° 1598	DLCPS 14 décembre 1947
N° 1629	Loi 31 décembre 1947
N° 114	D.L. 24 février 1948
N° 3	Loi 26 février 1948
N° 5	Loi 26 février 1948
N° 121	D.L. 5 mars 1948
N° 1242	D.L. 5 mai 1948
(GU.18/11/1948, N°269)	DM 22 septembre 1948
N° 253	Loi 25 juin 1949
N° 473	Loi 29 juillet 1949
N° 144	Loi 22 mars 1950
N° 230	Loi 12 mai 1950
N° 505	Loi 15 juillet 1950
N° 841	Loi 21 octobre 1950
N° 20	Loi 10 novembre 1950
N° 21	Loi 10 novembre 1950
N° 104	LRS 27 décembre 1950
N° 1354	Loi 20 novembre 1951



N° 991	Loi 25 juillet 1952
N° 949	Loi 25 juillet 1952
N° 1317	DPR 17 octobre 1952
N° 1979	DPR 16 novembre 1952
N° 2362	Loi 11 décembre 1952 n° 2362
N° 382	Loi 5 juin 1954
N° 604	Loi 6 août 1954
N° 639	Loi 9 août 1954
N° 1044	Loi 20 octobre 1954
N° 240	Loi 31 mars 1955
N° 267	Loi 9 avril 1955
N° 1339	Loi 21 décembre 1955
N° 53	Loi 1er février 1956
N° 144	Loi 20 février 1956
N° 189	Loi 20 février 1956
(GU n° 54-4.3.59)	DM 11/1/1958
N° 189	Loi 20 février 1958
N° 1242	D.L. 5 mai 1958
N° 869	Loi 14 octobre 1959
N° 726	Loi 12 juillet 1960
N° 1154	Loi 5 octobre 1960
N° 1218	Loi 14 octobre 1960
N° 910	Loi 27 octobre 1960
N° 454	Loi 2 juin 1961
(Suppl.G.U.7/8/61 N°195)	DM 5 août 1961
(G.U. N° 235-20/9/1961)	DM 17 août 1961
(G.U. N° 297-30/11/1961)	DM 28 novembre 1961
N° 8	DP Giunta Prov. Bolzano 7 février 1962
N° 171	Loi 2 avril 1962
N° 167	Loi 18 avril 1962
N° 588	Loi 11 juin 1962
N° 567	Loi 12 juin 1962
N° 948	DPR 23 juin 1962
N° 1360	Loi 18 août 1962
N° 103	DP Giunta Reg. Trentin-Haut Adige 3 octobre 1962
N° 1610	Loi 14 novembre 1962

- 45 -

N° 1680	Loi 29 novembre 1962
(N° 1 G.U. 17/1/63)	DM 12 janvier 1963
N° 327	Loi 25 février 1963
(N. 298 GU 16/11/1963)	DM 31 octobre 1963
N° 486	Loi 13 juin 1964
N° 756	Loi 15 septembre 1964
N° 590	Loi 26 mai 1965
N° 901	Loi 14 juillet 1965
N° 21	LRS 10 août 1965
N° 1390	DPR 15 novembre 1965

CODE CIVIL

Art. 838	Art. 978	Art. 2083
Art. 846	Art. 1628	Art. 2140
Art. 850	Art. 1632	Art. 2141
Art. 857	Art. 1634	Art. 2187
Art. 957	Art. 1647	Art. 2511
Art. 971	Art. 1651	

CONSTITUTION

Art. 42, 44, et 47.

BIBLIOGRAPHIE

I. OU TROUVER UNE EXPLOITATION

Planification

GERMANI : Relazione di maggioranza alla Camera dei Deputati sulla legge 2 giugno 1961, n. 454 : "Piano quinquennale per lo sviluppo dell'agricoltura" in Le leggi, 1961, Roma, 1961, pag. 829.

(Rapport de majorité à la chambre des députés sur la loi n° 454 du 2 juin 1961 : "Plan quinquennal pour le développement de l'agriculture", dans Les lois, 1961, Rome, 1961, p. 829).

MENGGI : Relazione al Senato sulla legge 2 giugno 1961, n. 454 : "Piano quinquennale etc..." ivi, pag. 869.

(Rapport au Sénat sur la loi n° 454 du 2 juin 1961 : "Plan quinquennal etc. op. cit., p. 869)

RUMOR : Relazione alla Camera dei Deputati sulla legge 2 giugno 1961, n. 454 : "Piano quinquennale etc." ivi pag. 781.

(Rapport à la Chambre des députés sur la loi n° 454 du 2 juin 1961 : "Plan quinquennal etc..., op. cit. p. 781.

PALERMO : Sviluppo dell'agricoltura e piano verde, in Giurisprudenza Agraria Italiana, 1961, 143.

(Développement de l'agriculture et Plan vert, dans Jurisprudence agricole italienne, 1961, 143)

PARLAGRECO : Pianificazione e autonomia privata in agricoltura, in Giurisprudenza Agraria Italiana, 1963, 599.

(Planification et autonomie privée en agriculture, dans Jurisprudence agricole italienne, 1963, 599)

BASSANELLI : Tre leggi planificatorie dell'agricoltura; in Riv. Trim.Dir. e Proc. Civ. 1965, pag. 1353.

(Trois lois de planification de l'agriculture, dans Revue trimestrielle de droit et procédure civils, 1965, p. 1353.

FERRARI AGGRADI : Relazione al disegno di legge sul secondo Piano Verde presentata al Senato il 14 gennaio 1966, in Leggi e decreti di interesse agrario suppl. n. 9

(Rapport sur le projet de loi concernant le 2e Plan vert présenté au Sénat le 14 janvier 1966, dans Lois et décrets d'intérêt agricole, supplément n° 9.

GALLONI, Coltivatore diretto in Enciclopedia del diritto  
(Cultivateur direct dans Encyclopédie du droit).

BONOMI, Coltivatore diretto, in Noviss. Dig. It.  
(Cultivateur direct, dans Recueil de droit italien (dernière mise à jour))

PUTZOLU, Sulla nozione di coltivatore diretto e di impresa diretto-coltivatrice in Giur. agr. it. 1966, 521.  
(Sur la notion de cultivateur direct et d'exploitation en culture directe dans Jurisprudence agricole italienne, 1966, 521)

BIGIAVI : La piccola impresa Milano, 1947.  
(La petite entreprise, Milan 1947)

#### Remembrement

ROMAGNOLI : Aspetti dell'unità aziendale in agricoltura, Milano 1957  
(Aspects de l'unité d'exploitation en agriculture, Milan, 1957).

MEDICI-SARLI-CASTRATARO : Polverizzazione e frammentazione della proprietà fondiaria in Italia, Milano, 1962.  
(Dispersion et morcellement de la propriété foncière en Italie, Milan 1962)

CARROZZA : Considerazioni sulla struttura del "remembrement rural" in Annuario di Diritto Comparato, Roma, 1966, vol. XL, fasc.2-3  
(Considérations sur la structure du "Remembrement rural" dans l'Annuaire de droit comparé, Rome, 1966, vol. X., fascicules 2, 3)

#### Déboisement - Reboisement - Terres en friche

FRASSOLDATI : L'ordinamento giuridico forestale e montano, in Italia, Firenze, 1960.

(Le régime juridique de la sylviculture et des terres de montagnes en Italie, Florence, 1960).

MILANI : La proprietà forestale  
(La propriété forestière).

Expropriations

ROMAGNOLI : Studi sulla riforma fondiaria, Milano, 1965  
(Etudes sur la réforme foncière, Milan, 1965)

Mesures relatives aux exploitations non viables, etc..  
(voir planification)

## II. COMMENT OBTENIR UNE EXPLOITATION (OU DES TERRES) ?

Achat

CORVISIERI : La proprietà contadina, Roma, 1963.  
(La propriété paysanne, Rome, 1963)

PARLAGRECO : La formazione della proprietà contadina nel diritto vigente, Milano, 1958.  
(La formation de la propriété paysanne dans la législation en vigueur, Milan, 1958)

CONFEDERAZIONE NAZIONALE COLTIVATORI DIRETTI, GRUPPO GIOVANI COLTIVATORI :  
La gioventù contadina di fronte ad un'agricoltura moderna e progredita, Roma, REPA, 1960.  
(CONFEDERATION NATIONALE DES CULTIVATEURS DIRECTS, SECTION JEUNES AGRICULTEURS : La jeunesse paysanne face à une agriculture moderne et évoluée, Rome, REPA, 1960).

CARROZZA : L'assegnazione delle terre di riforma come posizione di studio del diritto agrario, Milano, 1957.  
(L'attribution des terres de réforme en tant qu'objet d'étude du droit agraire, Milan, 1957)

LONGO : Sulla natura giuridica dell'assegnazione di terre di riforma fondiaria e del periodo di prova nell'assegnazione stessa in Giur. Ital. 1957, IV, 17.

(De la nature juridique de l'attribution de terres de réforme foncière et de la période d'essai dans le cadre de cette attribution, dans Jurisprudence ital. 1957, IV, 17).

IRTI : Profili civilistici dell'assegnazione di fondo rustico in Riv. dir. agr. 1960, I, 212.

(L'attribution des fonds ruraux vue sous l'angle du droit civil, dans Revue du droit agricole, 1960, I, 212).

Le droit de préemption

ALBERTINI : La recente legislazione sui contratti agrari, Milano, 1967.  
(La législation récente en matière de contrats agricoles, Milan, 1967).

Succession

ROMAGNOLI : Aspetti dell'unità aziendale in agricoltura, Milano, 1957.  
(Aspects de l'unité d'exploitation en agriculture, Milan, 1957)

FRASSOLDATI : Maso chiuso, in Noviss. Dig. It.  
("Maso Chiuso"(transmission intégrale à un héritier unique) dans Recueil de droit italien (dernière mise à jour))

FRASSOLDATI : Il maso chiuso e le associazioni agrario-forestali dell'Alto Adige nella recente legislazione della Provincia di Bolzano, in Riv. dir. agr. 1962, I, 295.  
(Le "maso chiuso" et les associations agricole-forestières du Haut-Adige dans la législation récente de la province de Bolzano, dans Revue de droit agricole, 1962, I, 295)

Bail à ferme

CARRARA : I contratti agrari, Torino, 1959  
(Les contrats agricoles, Turin, 1959)

BASSANELLI : Affitto di fondi rustici, in Enciclopedia del diritto  
(Fermages, dans Encyclopédie du droit)

CARRARA-VENTURA : Fondi rustici (affitto di), in Noviss. Dig. It.  
(Fermages (baux ruraux) dans Recueil de droit italien (dernière mise à jour))

BETTI : Lezioni di diritto civile sui contratti agrari, Milano, 1957  
(Cours de droit civil sur les contrats agricoles, Milan 1957).

PARLAGRECO : Il canone locatizio nel contratto di affitto rustico, Milano, 1963.

(Le loyer dans le contrat de fermage, Milan, 1963)

ALBERTINI : La recente legislazione sui contratti agrari, Milano, 1957.  
(La législation récente en matière de contrats agricoles, Milan, 1957)

Bail à cheptel; métayage, colonat, partiaireCARRARA : I contratti agrari, Torino, 1959

(Les contrats agricoles, Turin, 1959)

BASSANELLI : Dell'impresa agricola, in Commentario del codice civile dir. da Scialoja e Branca, Bologna 1947.

(De l'exploitation agricole, dans Commentaire du code civil dirigé par Scialoja e Branca, Bologne, 1947).

CARRARA-VENTURA : Mezzadria, in Noviss. dig. it.

(Métayage, dans Recueil de droit italien (dernière mise à jour)

CARRARA-ROMAGNOLI : Colonia parziaria in Noviss. dig. it.

(Colonat partiaire, dans Recueil de droit italien (dernière mise à jour)

BETTI : Lezioni di diritto civile sui contratti agrari, Milano, 1957, Rivista di diritto agrario, fasc. III-IV del 1965, Giurisprudenza sulla riforma dei contratti agrari (con nota bibliografica)

(Cours de droit civil sur les contrats agricoles, Milan 1957, Revue de droit agricole, fascicules III- et IV de 1965, Jurisprudence en matière de réforme des contrats agricoles (avec note bibliographique).

MAZZIOTTI : Appunti sulla nuova legge relativa alla disciplina dei patti agrari, in Il dir. dell'econ. 1964 - Pag. 503

(Notes sur la nouvelle loi concernant la réglementation des baux ruraux, dans Le droit de l'économie, 1954, p. 503)

BASSANELLI : Colonia Parziaria in Enciclopedia del diritto.

(Colonat partiaire, dans Encyclopédie de droit)

Bail emphytéotiqueCARIOTA FERRARA : L'enfiteusi, Torino, 1954

(L'emphytéose, 1954)

ORLANDO CASCIO; Enfiteusi, Palermo, 1954

(L'emphytéose, Palerme, 1954)

UsufruitPUGLIESE : Usufrutto uso abitazione, Torino, 1954

(Usufruit aux fins d'habitation, Turin, 1954).

Divers

CARRARA : I contratti agrari, Torino, 1954  
(Les contrats agricoles, Turin 1954)

Groupements de fait (associations familiales)

LONGO : Comunione Familiare, in Noviss. Dig. It.  
(Indivision familiale, dans Recueil de droit italien (dernière mise à jour)

FLORE : Comunione tacita familiare, in Enciclopedia del diritto  
(Indivision familiale tacite, dans Encyclopédie de droit

BOLLA : Terre civiche e proprietà comuni di consorti coeredi regolate dal laudo, in Scritti di diritto agrario, Milano, 1963, pag. 599; Famiglia e proprietà terriera nelle regioni di montagna ed in particolare nella Valle d'Ampezzo, ivi, pag. 635; Criteri di interpretazione e di applicazione dell'art. 34 della legge 25 luglio 1952, n. 991 in favore dei territori montani

(Terrains communaux et propriétés communes d'époux co-héritiers réglementés par le "laudo"(1), dans Etudes de droit agricole, Milan, 1963, p. 599; Famille et propriété terrienne dans les régions de montagnes et en particulier dans la vallée d'Ampezzo, op. cit., p. 635; Principes d'interprétation et d'application de l'art. 34 de la loi n° 991 du 25 juillet 1952 pour l'aménagement des zones montagneuses.

FRASSOLDATI : Il maso chiuso e le associazioni agrario-forestali dell'Alto Adige nella recente legislazione della Provincia di Bolzano, in Riv. dir. agr. 1962, I, 295.

(Le "maso chiuso" et les associations agricole-forestières du Haut-Adige dans la législation récente de la province de Bolzano, dans Revue de droit agricole, 1962, I, 295.)

Groupements légaux

SCANDURRA : Cooperazione agraria in Enciclopedia del diritto  
(Coopération agricole, droit)

CARRARA : I contratti agrari, Torino, 1959  
(Les contrats agricoles, Turin, 1959)

(1) "laudo" : jugement constatant une règle coutumière et portant non pas sur un cas particulier mais sur l'établissement d'un principe de droit.



### III. POSSIBILITE DE FINANCER L'ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

#### Prêts

MOSCO : Il rapporto di credito agrario, Napoli 1964

(Le rapport de crédit agricole, Naples, 1954)

ZAPPULLI : Credito agrario, in Noviss. dig. it.

(Crédit agricole, dans Recueil de droit italien (dernière mise à jour)

GERMANI : Credito agrario e sue garanzie in Italia, in Atti della prima Assemblea dell'Istituto di diritto agrario internazionale e comparato, Milano, 1962, vol. III pag. 39

(Crédit agricole et ses garanties en Italie, dans Actes de la première assemblée de l'Institut de droit agricole international et comparé, Milan, 1962, volume III, p. 39)

CAPPELLI : Problemi del credito agrario nell'integrazione economica, in Arti della prima Assemblea dell'Istituto di diritto agrario internazionale e comparato, Milano, 1962, vol. III, pag. 141.

(Problèmes du crédit agricole dans l'intégration économique, dans Actes de la première assemblée de l'Institut de droit agricole international et comparé, Milan, 1962, volume III, p. 141).

#### Garanties

BOLLA : Le garanzie del credito agrario, in Riv. dir. agr. 1950, I, 1

(Les garanties du crédit agricole dans Revue de droit agricole, 1950, I, 1)

TORRENTE : Le cambiale agraria nella giurisprudenza e nella dottrina, in Banca e cred. agr. 1952, I, 204.

(La lettre de change agricole dans la jurisprudence et dans la doctrine, dans Banque et crédit agricole 1952, I, 204.)

Institution de crédit (voir prêts)

Autres possibilités (subventions diverses) voir prêts

### IV. AVANTAGES ET DEBOURS DIVERS, LIES A L'ACCES A L'EXPLOITATION

CORVISIERI : La proprietà contadina, Roma, 1963

(La propriété paysanne, Rome, 1963)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>I. <u>OU TROUVER UNE EXPLOITATION (OU DES TERRES) ?</u></b>	
1. Mesures relatives aux personnes -migration, émigration	1
2. Mesures relatives aux exploitations	2
a) Planification	2
b) Aménagement du territoire	11 bis
c) Remembrement	11 bis
d) Déboisement - Reboisement	12
e) Terres en friches	13
f) Expropriations	13
3. Mesures relatives aux exploitations non viables ou à leur amélioration en viabilité ou en rentabilité	16
<b>II. <u>COMMENT OBTENIR UNE EXPLOITATION (OU DES TERRES) ?</u></b>	
1. En propriété	18
a) Achat (la question de la préemption)	18
b) Succession (testament, partages d'ascendants par tes- tament - la question du salaire différé)	23
c) Donations (partages d'ascendants, institutions contrac- tuelles)	24
2. Autrement qu'en propriété	24
a) Bail à ferme	24
b) Bail à cheptel - métayage - colonage partiaire	25
c) Bail emphytéotique	27
d) Usufruit - droit d'usage	27
e) Divers	27
3. Sous formes diverses de collaboration (en propriété ou non)	29
a) Groupements de fait (associations familiales)	29
b) Groupements légaux	29

III. POSSIBILITES DE FINANCER L'ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

1. Prêts ordinaires	31
2. Garanties	32
3. Institutions de crédit	33
4. Autres possibilités (subventions diverses)	33

IV. AVANTAGES ET DEBOURS DIVERS, LIES A L'ACCES A L'EXPLOITATION

1. Prix d'achat - terres	33
2. Situation fiscale	34
3. Avantages divers	37

- Notes	38
- Listes des textes législatifs cités	42
- Bibliographie	46

Septembre 1966

ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

DISPOSITIONS ET PRATIQUES EXISTANT DANS LES ETATS MEMBRES

DE LA C.E.E. EN VUE DE L'OBTENTION ET DE L'AMENAGEMENT

D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

VI. GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG

M<sup>e</sup> B. DELVAUX

Article 1MESURES GENERALES DESTINEES A PROMOUVOIR LA PRODUCTIVITE DE L'AGRICULTURE

Les dispositions spéciales prévues en vue de favoriser l'accès à l'entreprise agricole font partie des mesures concernant en général l'orientation de l'agriculture luxembourgeoise. Cette orientation sera nécessairement l'oeuvre des jeunes agriculteurs qui devront avoir la possibilité d'accéder sous des conditions normales à l'installation en agriculture.

On s'est rendu compte spécialement en les dernières années que l'agriculture constituait, pour l'économie du Grand-Duché, une des composantes les plus sûres. De plus, contrairement à ce que d'aucuns avaient prédit, l'importance relative de la production est allée grandissante par rapport aux autres activités dont l'ensemble constitue le revenu national. La valeur brute atteint actuellement quelque 2,5 milliards par année et le prix des produits agricoles luxembourgeois vendus sur des marchés étrangers atteint 400 millions; cela sans parler de la consommation de produits indigènes par touristes et voyageurs.

La production agricole du pays relevant du type de la polyculture s'est orientée depuis une dizaine d'années spécialement vers les produits animaux. Si l'on prend en considération la valeur annuelle des productions agricoles, on constate que 82 % des recettes brutes proviennent du secteur animal; les 18 % restants seulement correspondent aux produits du sol généralement vendus avant transformation.

Le Grand-Duché a pris un ensemble de mesures pour améliorer la situation de l'agriculture en sa tendance actuelle dans le cadre de son économie nationale en corrigeant les causes et en compensant les effets d'une évolution qui, si elle n'avait pas été dirigée, l'aurait conduit vers un déclin certain. Cette situation aurait eu pour conséquence des bouleversements économiques et sociaux, spécialement pour les jeunes exploitants; le développement de toute entreprise nouvelle serait devenu problématique.

En 1907, la population active agricole, c'est-à-dire l'ensemble des personnes travaillant dans l'agriculture, atteignait 43,2 % de la population active nationale. En 1935 ce pourcentage n'était plus que de 30,2 % et en 1947 il était tombé à 26,1 %. En 1961 le pourcentage était de quelque 18 % de la population du pays. Le nombre de ceux qui travaillaient la terre était descen-

du de 53.000 personnes en 1907 à 27.500. D'autre part, et c'est une des raisons de l'importance du sujet proposé par la C.E.E. pour le Grand-Duché, on assiste chez nous, faute de jeunes, à un vieillissement dangereux de la population agricole active, dont l'âge moyen, non compris les personnes de plus de 65 ans, est de 46 ans.

La raison du malaise paysan au Grand-Duché n'a pas de causes différentes de celle des autres pays.

L'étendue de l'évolution technique que connaît notre agriculture depuis la 2<sup>me</sup> guerre mondiale est impressionnante. La course au progrès s'impose à l'agriculture de façon que l'exploitant, même si ses ambitions étaient mesurées, s'apercevra à chaque nouvelle étape qu'il doit encore faire mieux; il arrive qu'il transformera à nouveau tel ou tel autre secteur de son entreprise.

Comme conséquence de cette évolution, des capitaux de plus en plus importants deviennent indispensables spécialement aux jeunes cultivateurs qui entendent reprendre une exploitation agricole. Mais il faut assurer la rentabilité des capitaux investis. Cette rentabilité est plus difficile à atteindre par le paysan que par l'industriel qui peut prévoir et mieux diriger son entreprise. Est apparue ensuite une véritable révolution dans le chef des exploitants. Le mouvement se concrétise spécialement pour les jeunes par l'utilisation de plus en plus étudiée de la comptabilité en vue d'une gestion productive de leur affaire. Malgré les efforts et malgré la productivité accrue des exploitations le revenu net est resté relativement faible. Pour les exploitants le revenu moyen est inférieur au revenu des autres travailleurs. Aussi le jeune agriculteur qui entend accéder à l'entreprise agricole ne manque-t-il pas d'être souvent inquiet sur l'avenir son activité devant rester dans son esprit rentable. L'agriculture n'est plus considérée comme un genre de vie, mais comme une profession ou un métier comme les autres.

C'est dans ces conditions que le pays a prévu non seulement les mesures particulières dont il sera parlé plus loin, appelées à faciliter directement l'accès à l'exploitation agricole, mais cet accès a été rendu attrayant voire pratiquement acceptable à la suite des mesures générales prises en la matière. Il sera parlé encore de certaines dispositions spécialement de la loi sur le salaire différé en date du 9.6.1964, de la loi d'orientation agricole du 23.4.1965 ainsi que du règlement d'exécution de cette loi en date du 18.2.1966. Mais ces réglementations visent aussi la productivité de la profession comme telle et elles ont été précédées par des mesures de caractère social

d'une importance extraordinaire pour l'agriculture spécialement pour les jeunes exploitants. Vu le besoin de sécurité de l'ensemble de la population, une réglementation concernant la sécurité sociale différente de celle des autres professions, aurait empêché les jeunes de s'intéresser à une entreprise agricole. Or, en fait les lois intervenues dans les 10 dernières années ont rétabli l'équilibre et fait disparaître la disparité. Par ailleurs les mesures spéciales de sécurité sociale en faveur des exploitants âgés de plus de 65 ans ont permis à ces derniers d'abandonner leurs entreprises au profit des générations montantes. La loi sur la caisse de pension des agriculteurs est du 3.9.1956 et celle ayant créé une caisse de maladie obligatoire pour la profession est du 13.3.1962. Grâce à la loi dite unique du 13.5.1964, le vieux cultivateur, peu importe son sexe, bénéficiera comme chaque luxembourgeois, même s'il n'était affilié à aucune caisse, d'une rente minima payée par le Fonds National de Solidarité. Cette rente n'est plus discriminatoire pour la paysannerie; elle est du même montant pour les cultivateurs âgés que pour les ressortissants des autres professions. Enfin conformément à la loi sur les prestations familiales du 29.4.1964, les subsides pour les enfants des exploitants agricoles, ont été élevées au même niveau que pour les enfants des salariés.

Quant à la loi d'orientation agricole susdite, elle a entendu mettre à la disposition de l'agriculture, en vue de la rendre attrayante pour les exploitants spécialement pour les jeunes, les moyens d'action importants dont il a été question à l'occasion de l'examen du projet de loi à la Chambre des Députés. Le Secrétaire d'Etat de l'Agriculture a parlé à ce moment d'un montant important en vue des investissements agricoles nécessaires, à savoir 1,2 milliards sur le plan des collectivités agricoles et viticoles et 8 à 900 millions sur le plan de la ferme.

Rappelons enfin les efforts, qualifiés d'impressionnants par le Ministre de l'Agriculture, déployés par la profession agricole qui a investi quelque 800 millions de façon collective dans le secteur du lait et celui des céréales. Cet ensemble de données a créé la base matérielle et l'atmosphère favorable requise en vue de l'efficacité des mesures particulières prévues au profit des jeunes abordant l'entreprise agricole.

Article 2INVENTAIRE DES DISPOSITIONS ET MESURES EXISTANT AU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
SPECIALLEMENT POUR FAVORISER L'ACCÈS À L'INSTALLATION EN AGRICULTURECHAPITRE IOU TROUVER UNE EXPLOITATION (OU DES TERRES) ?

Ad § 1.- Mesures relatives aux personnes : migration, émigration :

Il n'existe pas au Grand-Duché de mesures législatives ou autres concernant la migration des cultivateurs ou leur émigration. En présence de la configuration du pays, de telles mesures n'ont pas été considérées comme opportunes : il n'existe pas, en effet, de régions où la population agricole ne serait pas suffisante, alors qu'elle serait trop nombreuse dans d'autres régions.

Ad § 2.- Mesures relatives aux exploitations (ou terres).

a. Planification

En ce qui concerne les mesures relatives aux exploitations, il n'y a pas au Grand-Duché de réglementation spéciale ayant pour objet des mesures de planification. Vu encore une fois la configuration du pays, de telles mesures n'ont pas été considérées comme nécessaires.

b. Aménagement du territoire

Quant à l'aménagement du territoire agricole, il n'existe pas de mesures d'ensemble; de telles mesures ne se sont pas révélées nécessaires. Toutefois il sera possible à l'occasion du remembrement des biens ruraux (prévu par la loi du 25.5.1964), de prendre en considération de tels aspects. En second lieu (l'arrêté grand-ducal du 18.2.1966 a fixé les critères et conditions afférentes), une aide financière a été prévue par la loi d'orientation agricole du 23.4.1965 (Mémorial n° 11, Annexe B, p. 299, année 1966) en vue de la transplantation "des bâtiments de ferme en dehors des agglomérations".

c. Remembrement

Pour ce qui est du remembrement des biens ruraux, le Grand-Duché a réglementé la matière par une loi du 25.5.1964. Les dispositions de cette loi se sont inspirées en partie de la loi française, mais plus particulièrement de la loi belge afférente. La loi de 1964 ne contient guère de dis-



positions originales, sauf que les possibilités d'intervention des fermiers sont moins prononcées que dans d'autres pays et que le législateur a tenu à aménager l'économie de la loi de manière aussi démocratique que possible; à ce dernier sujet, les possibilités d'interventions et de recours des propriétaires intéressés sont particulièrement nombreuses.

d. Déboisement et reboisement du territoire

Les dispositions en question n'ont pas été prévues en vue des besoins de l'agriculture. La législation concernant le déboisement s'inspire de considérations hydrographiques et de climat. En général tout déboisement est soumis à autorisation. Dans la pratique, aucune autorisation n'est donnée, s'il n'y a pas obligation assumée par le propriétaire de reboiser.

En ce qui concerne le reboisement de terres ci-avant agricoles, le budget annuel prévoit normalement des subsides à ces fins (loi budgétaire 1966, art. 434). Comme la politique du Grand-Duché concernant les bois et forêts se trouve basée, comme il a été dit, sur des considérations de climat, il n'y a subside que pour les reboisements en arbres feuillus.

e. Terres en friche

Puisqu'il n'y a guère de terres en friche au Grand-Duché, il n'y a pas de réglementation à ce sujet. L'observation est généralement exacte, sauf qu'il existe des terrains proches des villes, spécialement des agglomérations industrielles, qui sont devenus des terrains de spéculation et qui de cette façon sont mal exploités. Il s'agit bien en l'occurrence de pâturages de mauvaise qualité, voire en friche.

f. Expropriation en vue de restructuration, création d'exploitations nouvelles, création de complexes industriels, routes, aérodromes .

Il n'existe pas de réglementation concernant les possibilités d'expropriation en vue de la restructuration du territoire agricole. S'il est exact que la petite propriété agricole est en voie de diminution, le mouvement est de nature spontanée, les autorités n'intervenant pas autrement. Dans les derniers temps il y a eu aménagement de complexes industriels importants, spécialement d'entreprises US (Dupont de Nemours, Monsanto); il n'y a pas eu cependant d'expropriation à ce sujet. L'aménagement des usines a été rendu possible à la suite de cessions volontaires. Il en est autrement en ce qui concerne les routes qui ont été redressées et élargies. A ce sujet il y a eu des expropriations, mais pratiquement seulement pour le cas où il y avait difficulté d'indemnité. La situation est analogue en ce qui concerne l'aérodrome de Luxembourg-Findel.

Ad § 3.- Mesures relatives aux exploitations non viables ou à leur amélioration en viabilité ou en rentabilité.

Il n'existe pas de mesures d'ensemble concernant les exploitations non viables ou les mesures ayant trait à l'amélioration en viabilité et en rentabilité des entreprises agricoles. Toutefois une mesure a été prise en vue de l'amélioration de la viabilité des entreprises par l'art. 17 de l'arrêté du 18.2.1966 précité. Cette disposition prévoit que les acquisitions de terres bénéficieront d'une ristourne des frais fiscaux d'enregistrement. A côté de cette mesure législative, les autorités favorisent l'aménagement de cultures spéciales par des exploitants dont les terres ne sont pas importantes. Ces interventions consistent spécialement en des subsides et autres encouragements ainsi que dans un travail de vulgarisation et de conseil en faveur d'entreprises avicoles et de plantations fruitières. L'arrêté grand-ducal du 18.2.1966 a cherché à institutionaliser en partie ces mesures.

## CHAPITRE II

### COMMENT OBTENIR UNE EXPLOITATION (OU DES TERRES) ?

Ad § 1.- En propriété.

#### a. Achat

Jusqu'à ce jour, aucune loi luxembourgeoise ne prévoit un droit de préemption sur une terre agricole en faveur d'un agriculteur. Il en est ainsi, même au cas où la terre fait partie d'une exploitation familiale continuée par l'agriculteur intéressé. La Centrale Paysanne, représentation officielle de l'agriculture luxembourgeoise, a cependant élaboré une proposition de loi sur la demande du Ministre de l'Agriculture; il est à prévoir que le Ministère élaborera de son côté un projet gouvernemental, qui sera soumis au pouvoir législatif.

#### b. Succession (Testament, partages d'ascendants par testament)

En matière de partage par testament, le Grand-Duché continue à faire état des dispositions originaires du code civil. Il existe cependant, comme il vient d'être dit sub a), une proposition de loi de la part de la Centrale Paysanne sur les successions agricoles, reproduisant en substance les dispositions françaises.

A la même occasion la question des partages d'ascendants a été examinée. A ce dernier sujet, une proposition de loi a été élaborée par la Chambre des Notaires; elle a été reprise par le Gouvernement de sorte qu'il existe un projet de loi modifiant l'ensemble des dispositions concernant le partage d'ascendants par donation et par partage.

Pour ce qui est du salaire différé, le problème se trouve réglé d'une façon satisfaisante par la loi du 9.6.1964. Cette loi s'inspire spécialement de la loi française, sauf des dispositions de détail. L'originalité luxembourgeoise consiste en ce que chaque travail fait par l'enfant-aidant, même si ce dernier ne continue pas à travailler la terre, bénéficiera d'un salaire différé.

c. Donation (partages d'ascendants, institutions contractuelles)

Il y a lieu à se rapporter quant à cet ordre d'idées à ce qui a été dit sub b). Le problème des successions et des donations a été considéré ensemble avec la matière des testaments (transmissions pour cause de mort).

Pour ce qui est des institutions contractuelles, il n'y a pas de proposition de loi appelée à modifier les dispositions du code civil qui sont considérées au Grand-Duché comme suffisantes. De plus il n'est pas envisagé de prévoir la possibilité d'institutions contractuelles en dehors des hypothèses prévues par le code civil (contrat de mariage, donation en vue du mariage, donations entre époux).

Ad § 2.- Autrement qu'en propriété.

a. Bail à ferme

La législation concernant les baux à ferme continue à être celle du code civil.

b. Bail à cheptel - métayage - colonat partiaire

La réglementation concernant ces baux à ferme continue à être celle du code civil.

Jusqu'à ces derniers temps, les terres affermées correspondaient à 10 % seulement des terres agricoles luxembourgeoises. Dans ces conditions, il n'a été estimé ni nécessaire, ni opportun de modifier la réglementation du code civil. Comme à l'heure actuelle quelque 30 % des terres agricoles sont cultivées par des fermiers, le Ministère de l'Agriculture envisage de légiférer à ce sujet.

c. Bail emphytéotique

Pour ce qui est du bail emphytéotique, il continue à être régi par la loi hollandaise du 10.1.1824, qui cependant n'est guère appliquée au Grand-Duché. Comme le bail emphytéotique n'est pas dans nos usages, il n'est pas probable que la loi en question soit modifiée.

d. Usufruit - droit d'usage

En matière d'usufruit et de droit d'usage, les dispositions du code civil continuent à être appliquées. Bien qu'il existe assez de terres qui sont exploitées par des usufruitiers et que le droit d'usage est largement utilisé au profit des ascendants qui ont abandonné l'exploitation familiale à leurs enfants, on n'estime pas qu'il soit opportun de modifier les dispositions actuellement existantes (code civil).

Ad § 3.- Sous formes diverses de collaborations (en propriété ou non)

a. Groupements de fait (associations familiales)

Une partie relativement importante des exploitations agricoles luxembourgeoises se trouve en indivision héréditaire (Erbengemeinschaft). La proposition de loi de la Centrale Paysanne dont il a été parlé plus haut entend réglementer ces indivisions; elle s'est inspirée à ce sujet étroitement de la législation française. Comme il a été dit, il est probable que le Ministère de l'Agriculture élaborera de son côté un projet de loi en la matière.

b. Groupements légaux (sociétés d'exploitation, coopératives, anonymes, en nom collectif, de personnes à responsabilité limitée (S.P.R.L.) etc.)

Le monde agricole luxembourgeois est réticent à se grouper, en faisant état des dispositions du droit civil ou du droit commercial. On évite aussi bien les sociétés civiles d'exploitation agricoles que les formes des sociétés commerciales. Ainsi il n'existe guère de sociétés anonymes dont l'objet serait l'exploitation de terres agricoles, ni de sociétés à responsabilité limitée, ni même de sociétés en nom collectif ou de sociétés en commandite simple. Il en est autrement des coopératives agricoles, qui cependant diffèrent des coopératives de droit commercial. La forme de "l'association agricole" est utilisée en vue de l'exploitation de terres en commun de même et plus particulièrement en vue d'entreprises communes appelées à transformer, à commercialiser ou à distribuer les produits agricoles dans l'intérêt des exploitations fami-

liales des associés. Les associations agricoles sont régies à l'heure actuelle par les dispositions de l'arrêté grand-ducal du 17.9.1945; bien que cette loi ait donné pratiquement satisfaction aux intéressés, le Ministère de l'Agriculture a élaboré un projet de loi qui est de nature à améliorer la réglementation sur le plan technique.

#### Ad § 4.- Conditions techniques

##### a. Justification de connaissances techniques - diplômes - stage - expérience professionnelle

Le Grand-Duché fait des efforts importants pour la formation des jeunes agriculteurs. A ce sujet une Ecole Agricole existe depuis longtemps au pays; elle est considérée comme valable tant au point de vue pratique que théorique. Pour le surplus, la jeunesse agricole féminine bénéficie d'avantages et d'encouragements. Dans cet ordre d'idées, la loi du 9.1.1963 a créé un Centre de Formation Ménager Rural qui fonctionne à la satisfaction du monde agricole.

##### b. Justification d'un matériel minimum - d'un capital - de garanties

Pour ce qui est du sub b) le principe de la liberté de travail agricole est considéré comme essentiel par l'opinion publique en général et aussi par l'opinion publique agricole. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de prévoir à charge des jeunes agriculteurs désirant accéder à la profession l'exigence, ni d'un matériel minimum, ni d'un capital d'exploitation ou de garanties déterminées.

### CHAPITRE III

#### POSSIBILITES DE FINANCER L'ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

##### Ad § 1.- Prêts

##### a. Ordinaires

En général il n'existe pas au Grand-Duché de dispositions particulières concernant les avances à faire à des agriculteurs. En fait les caisses rurales (Raiffeisen) et la Caisse Centrale des Associations Agricoles, de même que la Caisse d'Epargne de l'Etat sont les établissements financiers qui font la plus grande partie des prêts agricoles. Toutefois les agriculteurs peuvent bénéficier à titre exceptionnel de prêts de la part du Fonds d'Orientation Economique et Social pour l'Agriculture

(créé dans le cadre de la loi d'orientation agricole, art. 20, loi du 23.4.1965). Il s'agit en l'occurrence d'avances à effectuer en vue d'opérations et d'aménagements que normalement les établissements financiers ne seraient pas en mesure de faire

b. à taux réduit :

Il n'existe pas de réglementation au Grand-Duché concernant les prêts à taux réduit comme tels. Toutefois il est possible aux agriculteurs, entre autres à ceux qui ont repris l'exploitation paternelle, de bénéficier de subventions d'intérêts, si l'exploitation est grevée de charges. Les subventions ont été accordées depuis quelque 15 ans sur la base d'une réglementation qui a évolué. Le montant bonifié à titre de subvention d'intérêts correspondait pratiquement à la moitié des intérêts réduits à l'établissement prêteur. Ces errements ont été institutionnalisés par la loi préindiquée du 23.4.1965 (art. 9). Des dispositions d'exécution ont été prises par l'arrêté grand-ducal du 18.2.1966 (art. 14 et 15); la bonification sera dorénavant de 4 % sans que cependant le taux d'intérêt débiteur effectif à charge de l'emprunteur soit inférieur à 1 %.

Ad § 2.- Garanties

a. Hypothécaires

La plupart des prêts agricoles sont consentis contre une garantie hypothécaire pour la raison que les emprunteurs sont propriétaires d'immeubles. Il n'y a pas de dispositions spéciales concernant le régime hypothécaire pour les immeubles agricoles. Le régime comme tel ne donnant pas lieu à critique, également de la part du monde agricole, il n'existe guère de tendance au Grand-Duché pour le modifier.

b. Privilège agricole (warrant) :

Le législateur luxembourgeois a organisé le warrant agricole par une loi du 3.5.1934. La loi en question s'est inspirée de la réglementation française. Le législateur luxembourgeois a cependant cherché à alléger la procédure en faveur des emprunteurs. Le warrant agricole est spécialement utilisé en vue du stockage de produits agricoles par les organisations et associations professionnelles. Les opérations de warrantage ont été facilitées jusqu'ici par l'intervention de l'Etat au moyen de subventions d'intérêts au profit des emprunteurs; elles ont été faites spécialement par la Caisse Centrale des Associations agri-

coles. En ce qui concerne les particuliers, il n'est guère dans les usages des paysans luxembourgeois - à moins d'entreprises importantes - de faire des emprunts contre mise en gage de produits agricoles ou bétail. La loi agraire prédite a prévu en son article 10 la possibilité pour l'Etat d'assumer des cautionnements de bonne fin (garantie de l'Etat). "Ce cautionnement ne peut dépasser 50 % du montant restant dû après réalisation des sûretés constituées par l'emprunteur".

#### Ad § 3.- Institutions de crédit

Il n'existe pas au Grand-Duché d'établissements spécialisés en matière de crédit agricole. Toutefois deux sortes d'établissements financiers s'occupent particulièrement de prêts et d'avances aux agriculteurs, comme il a été dit plus haut.

#### Ad § 4.- Autres possibilités (subventions diverses)

La loi du 23.4.1965 prédite en son article 11, a consacré le principe des subventions en capital aux agriculteurs. Ce texte précise les hypothèses en lesquelles des subventions sont possibles, l'énumération en étant nombreuse. L'article 11 renvoie à ce sujet à l'art. 8 de la même loi qui contient l'inventaire des opérations pouvant bénéficier de subventions.

### CHAPITRE IV

#### AVANTAGES ET DEBOURS DIVERS, LIES A L'ACCES A L'EXPLOITATION

##### Ad § 1.- Prix d'achat

###### a. Terres, bâtiments

Il y a lieu de se rapporter en cet ordre d'idées aux observations qui ont été faites sur les subventions d'intérêts. Par ailleurs il y a lieu à rappeler l'article 17 de l'arrêté grand-ducal du 18.2.1966 qui fait bénéficier certaines acquisitions d'avantages fiscaux, pour autant que ces acquisitions "ont pour but d'assurer et de maintenir la viabilité économique de l'exploitation agricole".

###### b. Fermages

Jusqu'à ce jour il n'y a pas de dispositions spéciales en la matière. Il n'est cependant pas impossible, répétons-le, que le législateur luxembourgeois se voie obligé à se pencher sur le problème.

c. Indemnités de reprise - légales - coutumières - occultes

Il n'existe pas au Grand-Duché d'usages qui seraient comparables à ceux existant à l'étranger. De tels errements seraient considérés comme incorrects par l'opinion publique luxembourgeoise, spécialement agricole.

Ad § 2.- Situation fiscale

a. Impôts indirects (enregistrement)

En principe, les droits et taxes perçus par l'administration de l'Enregistrement sont uniformes, également en matière agricole. Toutefois il existe des exceptions qui avantagent l'agriculture. En premier lieu, des taux réduits pour les mutations et les transcriptions immobilières ont été prévus, -cette fois non seulement en matière agricole, bien que la mesure profite spécialement aux agriculteurs -, sous condition que le revenu cadastral des immeubles acquis ne dépasse pas un certain montant.

Pour le surplus, il y a lieu à rappeler l'article 16 prédit de la loi agraire du 23.4.1965, disposition qui prévoit le remboursement des droits d'enregistrement et de transcription perçus à l'occasion de la reprise du bien familial entre vifs, quel que soit le mode de transmission. Les mesures d'exécution ont été élaborées par le règlement grand-ducal du 18.2.1966 "fixant les limites et conditions de la prise en charge par le Fonds d'orientation économique et sociale pour l'agriculture des droits d'enregistrement et de transcription perçus à l'occasion de la reprise du bien familial". Pour ce qui est des droits de succession perçus à l'occasion de la reprise du bien familial, ces droits sont remboursés en principe; toutefois "le montant à compenser ne peut être supérieur au montant des droits d'enregistrement qui seraient dus si l'acquisition de ces biens avait eu lieu entre vifs".

Pour ce qui est des constitutions de sociétés, il n'y a pas de dispositions spéciales (droit de timbre, droit d'apport), pour la raison déjà indiquée que le monde agricole luxembourgeois n'a pas l'habitude de constituer des sociétés à objet agricole. Pour ce qui est des associations agricoles, la loi agraire du 23.4.1965 (art. 12) a prévu des mesures favorables "en cas de participation des associations agricoles dans des sociétés ayant pour objet la mise en oeuvre ou la vente de produits agricoles".



**b. Impôts directs sur le capital, les revenus**

Pour ce qui est des terres, ces dernières sont imposées à titre de l'impôt foncier - impôt communal. Il s'agit en l'occurrence d'un impôt frappant plus lourdement les agriculteurs que les autres contribuables, pour la raison que les fonds de terre se trouvent nécessairement à la base des exploitations agricoles. Par contre et pour compenser cette situation, la réglementation concernant l'impôt sur les revenus a prévu des abattements en faveur des agriculteurs. Par ailleurs les entreprises agricoles qui sont jugées trop modestes pour disposer d'une comptabilité en règle sont imposées forfaitairement, le forfait étant considéré en général comme favorable.

**c. Avantages fiscaux**

Depuis 1964, tous les produits agricoles sont exempts de l'impôt sur le chiffre d'affaires. Les produits à usage agricole (aliments pour bétail, semences, etc.) achetés par les agriculteurs sont également exempts de cet impôt, sauf les machines agricoles et les produits chimiques.

**Ad § 3.- Frais notariés**

Le tarif notarial est moins élevé au Grand-Duché qu'à l'étranger. Dans ces conditions il n'a pas été envisagé par le législateur de faire bénéficier les agriculteurs d'un tarif réduit, bien que les représentants de la profession agricole aient en son temps réclamé des réductions en faveur des actes à caractère agricole. Il existe une exception pour l'échange portant sur des terres agricoles situées dans la même commune ou dans des communes limitrophes; le tarif en question est un droit fixe de 150,- francs seulement.

\*\*\*\*\*

S O M M A I R E

	<u>Pages</u>
<u>Article 1.</u>	
MESURES GENERALES DESTINEES A PROMOUVOIR LA PRODUCTIVITE DE L'AGRICULTURE	1
<u>Article 2.</u>	
INVENTAIRE DES DISPOSITIONS ET MESURES EXISTANT AU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG SPECIALEMENT POUR FAVORISER L'ACCES A L'INSTALLATION EN AGRICULTURE	4
<u>- CHAPITRE I</u>	
<u>Où trouver une exploitation (ou des terres) ?</u>	4
<u>Ad § 1.- Mesures relatives aux personnes : migration, émigration</u>	4
<u>Ad § 2.- Mesures relatives aux exploitations (ou terres)</u>	4
a. Planification	4
b. Aménagement du territoire	4
c. Remembrement	4
d. Déboisement et reboisement du territoire	5
e. Terres en friche	5
f. Expropriations en vue de restructuration, création d'exploitations nouvelles, création de complexe industriels, routes, aérodromes	5
<u>Ad § 3.- Mesures relatives aux exploitations non viables ou à leur amélioration en viabilité ou en rentabilité</u>	6
<u>- CHAPITRE II</u>	
<u>Comment obtenir une exploitation (ou des terres) ?</u>	6
<u>Ad § 1.- En propriété</u>	6
a. Achat	6
b. Succession (testament, partages d'ascendants par testament)	6
c. Donation (partages d'ascendants, institutions contractuelles)	7
<u>Ad § 2.- Autrement qu'en propriété</u>	7
a. Bail à ferme	7
b. Bail à cheptel - métayage - colonat partiaire	7
c. Bail emphytéotique	8
d. Usufruit - droit d'usage	8

	<u>Pages</u>
<u>Ad § 3.-</u> Sous formes diverses de collaborations (en propriété ou non	8
a. Groupements de fait (associations familiales)	8
b. Groupements légaux (sociétés d'exploitation, coopératives, anonymes, en nom collectif, de personnes à responsabilité limitée (S.P.R.L.) etc.)	8
<u>Ad § 4.-</u> Conditions techniques	9
a. Justification de connaissances techniques - diplômes - stage - expérience professionnelle	9
b. Justification d'un matériel minimum - d'un capital - de garanties	9
 <u>- CHAPITRE III</u>	
<u>Possibilités de financer l'accès à l'exploitation agricole</u>	9
<u>Ad § 1.-</u> Prêts	9
a. Ordinaires	9
b. A taux réduit	10
<u>Ad § 2.-</u> Garanties	10
a. Hypothécaires	10
b. Privilège agricole (warrant)	10
<u>Ad § 3.-</u> Institutions de crédit	11
<u>Ad § 4.-</u> Autres possibilités (subventions diverses)	11
 <u>- CHAPITRE IV</u>	
<u>Avantages et débours divers, liés à l'accès à l'exploitation</u>	11
<u>Ad § 1.-</u> Prix d'achat	
a. Terres, bâtiments	11
b. Fermages	11
c. Indemnités de reprise - légales - coutumières - occultes	12
<u>Ad § 2.-</u> Situation fiscale	12
a. Impôts indirects (enregistrement)	12
b. Impôts directs sur le capital, les revenus	13
c. Avantages fiscaux	
<u>Ad § 3.-</u> Frais notariés.	13

4.848/VI/66 F

Orig. N.

Janvier 1967

ACCES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

DISPOSITIONS ET PRATIQUES  
EXISTANT DANS LES ETATS MEMBRES  
DE LA C.E.E. EN VUE DE L'OBTENTION ET  
DE L'AMENAGEMENT D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

VII. P A Y S - B A S

Prof. Mr. F. F. X. CERUTTI

L'ETABLISSEMENT OU L'EXTENSION D'EXPLOITATIONS AGRICOLES AUX PAYS-BASRemarques préliminaires

On trouvera dans les considérations ci-dessous un tableau des règles légales qui ont une influence sur l'établissement (ou l'extension) d'une exploitation agricole aux Pays-Bas (1).

Il nous paraît opportun de préciser d'abord ce qui suit :

1. On entend par règles légales aussi bien les dispositions légales au sens large (donc également celles des organes législatifs inférieurs) que le droit coutumier éventuellement applicable. Ce dernier ne s'applique cependant que d'une façon très limitée pour notre sujet. Quant aux premières règles citées elles se situent en partie dans le domaine du droit administratif, et en partie dans le domaine du droit privé. En ce qui concerne les organes législatifs subordonnés, ils s'occupent tout principalement des réglementations des organismes économiques publics (2). Une partie de ces règles légales est d'ailleurs du droit commun; elle ne se rapporte pas seulement aux domaines ruraux mais à tous les biens immeubles. Une autre partie est d'un genre spécifique et concerne seulement les terrains consacrés à l'agriculture. En citant le droit commun, on s'est efforcé de se limiter car le but de cet exposé n'est pas de reprendre des considérations sur des formes juridiques proprement dites telles que les ventes et les héritages.
2. La notion d'agriculture est prise au sens large, donc en comprenant aussi les cultures plus intensives. Cette notion englobe notamment l'horticulture dans les six branches spécifiques d'activité que l'on distingue aux Pays-Bas, à savoir : la culture maraîchère, la culture fruitière, l'arboriculture, la floriculture, la culture de bulbes et la culture de semences. La législation néerlandaise contient diverses descriptions de la notion générale agriculture. Les plus connues sont celles qu'on trouve dans la Loi sur les baux ruraux (Stb. 1958 n° 37), la Loi sur l'agriculture (Stb. 1957 n° 342) et l'arrêté d'institution du Landbouwschap (organisme professionnel de droit public pour l'agriculture (Stb. 1954 n° 54). Bien qu'elles diffèrent dans les détails, elles semblent cependant avoir un noyau commun dans le fait qu'on entend par agriculture :

- (1) la culture des champs et la prâticulture
- (2) l'exploitation du bétail et l'aviculture
- (3) l'horticulture (subdivisée comme ci-dessus).

(1) et (2) constituent ensemble ce qu'on entend par agriculture dans le langage courant au sens restreint, (3) constitue l'horticulture au sens large. La culture maraichère est parfois désignée comme horticulture au sens restreint. Quand on parle d'un horticulteur, on veut dire la plupart du temps un maraîcher (horticulture alimentaire) (3).

Il résulte de cette définition que l'existence d'un terrain n'est pas exigée. Bien que la très grande majorité des établissements agricoles soient exploités en rapport avec un terrain de culture, il existe de grandes différences en ce qui concerne l'importance de ce terrain pour l'exercice de la profession. Plus l'exploitation est intensive, moins la quantité de terrain a relativement de l'importance par exemple dans l'horticulture pratiquée en serres chaudes. Et il y a enfin la possibilité de se livrer à l'agriculture sans terrain, ce qui se fait d'ailleurs de plus en plus pour l'élevage des porcs et surtout dans l'aviculture.

Suivant les descriptions, toutes ces exploitations sont considérées aux Pays-Bas comme des exploitations agricoles. Elles entrent donc par exemple également dans le cadre du "Landbouwschap" (Organisation semi-publique représentant officiellement les agriculteurs); la Loi sur les baux ruraux est d'application par exemple sur des bâtiments détachés particuliers (sans terrain) qui servent à l'exercice d'une profession agricole (art. 1 alinéa 2). Il n'y a donc aucune raison d'excepter de l'enquête en principe les exploitations qui ont peu de terrain ou qui n'en ont pas du tout.

La sylviculture est absente de la description. Elle figure pourtant aux Pays-Bas dans le secteur agricole, mais elle occupe souvent une place à part dans la législation, parce que les rapports de la propriété foncière et de la production diffèrent trop fortement. Au point de vue organisation professionnelle, la sylviculture est également groupée séparément notamment par l'existence dans l'organisation de la vie économique au point de vue du droit public du "Bosschap" (organisme professionnel de droit public pour la sylviculture) à côté du "Landbouwschap". Nous en parlerons cependant dans ce tableau pour autant que de besoin.

3. Quand il sera question de règles légales conformément à l'objet de cette note, qui ont une influence sur l'établissement d'exploitations agricoles, nous entendrons par là spécialement celles qui compliquent ou qui facilitent l'établissement. Les autres règles qui ont un caractère neutre à cet égard y trouveront cependant aussi leur place comme introduction et complément du tableau, mais on a essayé ici de se limiter à l'essentiel.
4. En outre, on n'entend pas seulement par établissement le commencement d'une exploitation agricole par un entrepreneur qui n'exerçait pas encore une profession à cet endroit auparavant. Suivant le mandat que nous avons reçu, nous porterons également notre attention sur l'acquisition de terres pour l'extension d'une exploitation existante. Ce dernier point implique aussi qu'il ne faut pas penser seulement aux jeunes entrepreneurs qui s'installent pour la première fois. Car il est rare de voir des entrepreneurs entreprendre une exploitation agricole à un âge plus avancé, mais il est naturel de voir régulièrement l'extension d'une exploitation existante par des personnes qui ne sont plus très jeunes. Les réglementations spéciales pour des agriculteurs jeunes et débutants sont rares.
5. Le désir d'entreprendre une exploitation et en partie aussi celui de l'agrandir, est influencé forcément par la situation future de l'intéressé. D'un côté par sa position juridique mais surtout par les perspectives économiques et financières. Celles-ci font partie dans une grande mesure des risques de la libre entreprise, mais elle dépendent en outre en partie des réglementations existantes au point de vue juridique, administratif et fiscal relativement à l'exercice de la profession. Il est impossible cependant de reprendre ces réglementations elles-mêmes dans l'enquête car cela déborderait largement le cadre d'une étude basée sur l'établissement d'une exploitation agricole. Nous parlerons seulement des réglementations qui entrent spécialement en ligne de compte dans le sens indiqué ci-dessus lors de cet établissement.

I. Les possibilités d'établissement (ou d'extension) d'une exploitation agricole

A. Les personnes

1. Etrangers (immigration)

Il n'existe pas aux Pays-Bas de dispositions légales faisant une distinction entre les Néerlandais et les non-Néerlandais en ce qui concerne le fait d'entreprendre une exploitation agricole (ou l'extension d'une exploitation existante). Si des dispositions de ce genre existaient cependant, elles seraient d'ailleurs confrontées avec les directives correspondantes élaborées en exécution du Programme Général pour la suppression des entraves à la liberté d'établissement sur le territoire de la C.E.E., sur la base desquelles des différences de ce genre devront disparaître progressivement. En fait, les deux directives en question (Bulletin des Publications des Communautés Européennes du 20-4-1963) ont donc peu d'importance pour les Pays-Bas. L'instauration de nouvelles différences ne serait déjà pas admise conformément à l'article 53 du Traité de la C.E.E.

La possibilité de jouir en fait de cette égalité dans la situation juridique peut cependant subir des restrictions du fait des dispositions du régime général des Etrangers, restrictions basées soit sur la protection du marché du travail national, ou répondant à des considérations d'ordre public et de sécurité. Deux autres directives sont établies sur la base du Programme Général pour régulariser ces restrictions, (Feuille des Publications du 4 avril 1964) directives qui, elles, ont une importance par elles-mêmes pour les Pays-Bas (4).

Ce régime général des étrangers qui comprend donc aussi l'admission des Etrangers, vient justement d'être réglementé à nouveau il y a peu de temps aux Pays-Bas par la Loi sur les Etrangers (Stbl. 1965 n° 40). Pour les Etrangers ayant franchi la frontière légitimement et qui demeurent aux Pays-Bas plus longtemps. qu'une période à déterminer (6 mois au maximum) cette Loi réglemente l'autorisation ultérieure de séjour pour une période déterminée sur la base de ce qu'on appelle un permis de séjour, et pour une période déterminée sur la base de ce qu'on appelle une autorisation d'établissement. Si cette dernière est accordée elle l'est sans dispositions restrictives; le retrait est possible uniquement dans des cas



très bien précisés. Si un Etranger normal qui dispose d'ailleurs aux Pays-Bas des possibilités d'entreprendre une exploitation agricole et qui veut aussi y fixer sa résidence principale demande une autorisation d'établissement, cette demande ne rencontrera pas généralement de difficultés. On peut forcément exploiter aussi pendant longtemps un établissement agricole avec un permis de séjour qui est prolongé chaque fois qu'il arrive à expiration. On a repris néanmoins dans la Loi sur les Etrangers une disposition (article 49) qui permet de déroger de la Loi dans les arrêtés d'exécution en cas de besoin en relation avec les directives que nous venons de citer, ceci afin de satisfaire entièrement à ces directives quand le cas se présente.

Cependant l'établissement d'exploitations agricoles par des Etrangers est très peu importante aux Pays-Bas. Quand la chose se présente, il s'agit de cas occasionnels basés souvent sur des relations familiales.

Il n'existe pas d'immigration comme phénomène général. On peut faire une exception, jusqu'à une certaine limite toutefois, pour les régions frontalières. On trouve notamment des établissements d'agriculteurs allemands dans les provinces de Groningen et du Limbourg, ces agriculteurs voulant acquérir une exploitation aux Pays-Bas. Ceci se fait en partie - mais cependant pas exclusivement - pour arrondir leurs propres exploitations de l'autre côté de la frontière. Un régime spécial est d'ailleurs applicable pour exploiter des établissements de ce dernier genre, donc les établissements frontaliers proprement dits, aussi bien ceux qui sont coupés en deux par la frontière que ceux qui se composent d'une autre façon de terrains situés des deux côtés de la frontière; ce régime spécial s'accompagne de réglementations particulières fiscales et économiques et repose sur des traités signés au 19e siècle aussi bien pour la frontière orientale que pour la frontière méridionale, traité relatif aux terres frontalières, à savoir le Traité de Maastricht de 1839 concernant la frontière méridionale (avec le traité d'exécution de 1843) et les Traités d'Aix-la-Chapelle et de Clèves de 1816 (Prusse) et de Meppen 1824 (Hanovre) pour ce qui concerne la frontière orientale.(5).

## 2. Migration intérieure

La migration intérieure ne prend pas non plus des formes spectaculaires. Il n'y a pas aux Pays-Bas de migrations de cultivateurs

provenant de régions "excédentaires" pour combler régulièrement le déficit d'autres régions ayant des pénuries structurelles de main-d'oeuvre dans ce secteur. Mais il existe naturellement à côté de cela un déplacement sur une base non structurelle. Ce déplacement n'a cependant également qu'une faible importance dans la mesure où il ne se produit pas uniquement accidentellement pour des raisons personnelles mais qu'il se rapproche d'un phénomène plus général. Il a été question par exemple ces derniers temps de la reprise d'exploitations de cultures de la région de Groningue par des cultivateurs d'autres régions, ce qui ne se produisait certainement pas auparavant. Il faut faire une exception ici pour les régions asséchées des polders du Zuiderzee où la distribution des nouvelles exploitations agricoles se fait en fait entièrement à des personnes originaires d'autres parties du pays de sorte qu'on assiste ici à une colonisation intérieure sur une grande échelle. Deux de ces polders ont déjà été colonisés entièrement de cette façon, le Wieringermeer (20.000 ha) et le polder N.E. (48.000 ha) le premier situé à la limite de la province Noord Holland, le deuxième à la limite de la province Overijssel. La colonisation d'un troisième polder (O. Flevoland 54.000 ha) est bien en cours actuellement. Suivront les deux autres polders (situés à la limite d'Utrecht et de Noord-Holland, au total 104.000 ha), mais cela demandera encore plusieurs années(6). Nous aurons encore plusieurs fois l'occasion de parler dans ce tableau de la situation particulière à plusieurs points de vue qui existe dans ces polders.

### 3. Réglementation concernant la personne de l'entrepreneur

Il s'agit de savoir en outre s'il existe par ailleurs encore des réglementations concernant la personne du futur entrepreneur, réglementations qui influencent l'établissement ou l'extension d'une exploitation agricole. Il y a forcément les réglementations habituelles du droit commun concernant la capacité d'exercice des droits (mineurs d'âge et personnes qui sont en curatelle); depuis le 1er janvier 1957 l'exploitation d'un établissement par des femmes mariées n'est plus soumise à aucune restriction relevant du Code Civil (7). A part cela on peut dire qu'il n'existe pas de réglementations influençant l'établissement ou l'extension d'une exploitation agricole et relatives à la personne du futur entrepreneur.

Il faut faire une exception pour les cas où une compétence déterminée est requise pour l'exercice de la profession.

Des exigences de ce genre imposées à la personne du futur entrepreneur sont applicables dans de nombreuses branches d'activités non agricoles en vertu de la Loi d'Etablissement des Entreprises de 1954. Cette Loi n'est cependant pas applicable dans le secteur agraire. On a néanmoins envisagé des réglementations de ce genre pour l'agriculture également comprise au sens large, afin d'avoir la garantie que les terres de culture relativement rares ne seront confiées qu'à des entrepreneurs compétents. Ces projets n'ont pas été réalisés pour toutes sortes de raisons - entre autres parce que cette pénurie relative est devenue moins urgente précisément au cours de ces dernières années (8) -. Des mesures de ce genre ont existé cependant depuis les années de crise de 1930-37 dans le secteur horticole, ceci afin d'obtenir que la surface réduite et réglementée par des mesures restreignant la production soit répartie uniquement entre des horticulteurs compétents. Actuellement, les réglementations applicables à cet égard sont basées sur la Loi sur les reconnaissances dans l'horticulture (Stb. 1961 n° 389)(9) en vertu de laquelle l'exploitation d'établissements horticoles désignés par Arrêté Royal est soumise à l'obtention d'une licence qu'on appelle reconnaissance. Le système de la reconnaissance doit être considéré comme un élément de la politique horticole et cela dans les secteurs où la culture est encore réglementée, de même qu'il s'agissait auparavant d'un élément de juste distribution de la surface d'exploitation admise; dans les secteurs où cette réglementation n'a plus d'importance, il s'agit d'un élément plus indépendant tendant à promouvoir la compétence professionnelle et à éviter, pour des raisons d'organisation du marché et d'amélioration de la qualité, que des horticulteurs non professionnels puissent s'occuper de la production d'une façon insuffisamment compétente. Ceci ne peut pas être obtenu simplement par des exigences de la qualité, parce que souvent les défauts apparaissent seulement plus tard au moment où le produit est déjà exporté.

Une reconnaissance doit être accordée sur demande quand le candidat satisfait aux exigences de compétence établies par la Loi pour le secteur en question ce qui revient dans la plupart des cas à avoir suivi certaines sortes d'enseignement agricole ou de cours techniques. Les licences sont accordées par le Landbouwschap (Organisme professionnel de droit public pour l'agriculture) donc par des hommes de confiance de l'horticulteur lui-même; en cas de refus il existe

une possibilité d'appel auprès du juge administratif (10). Le Ministre de l'Agriculture et de la Pêche ainsi que le Landbouwschap peuvent accorder une exemption de la défense qui est faite d'exercer une activité horticole sans avoir obtenu de licence, le Ministre pour des cas plus généraux et la Corporation pour des cas plus particuliers et individuels.

Le fait d'enfreindre l'interdiction constitue un délit économique c'est-à-dire qu'il est punissable suivant la Loi sur les Délits Economiques (Stb. K.258, modifiée depuis) dans laquelle on trouve un système particulier de peines et de mesures à l'égard de faits délictueux de ce genre, avec en quelques points des différences par rapport au Droit Pénal Commun (11).

Les divers arrêtés d'exécution reprenant les exploitations horticoles tombant sous le coup du système de la reconnaissance sont entrés en vigueur le 1er avril 1962. Il y en a quatre qui se rapportent à la culture maraîchère, à la floriculture, à la culture de bulbes, et à l'arboriculture(12). Aucun arrêté n'a été pris pour la culture fruitière; la réglementation n'est donc pas applicable dans ce secteur; il en est de même pour la culture des semences. L'arrêté qui se rapporte à la culture de bulbes précise même que la réglementation est applicable pour les jacinthes, les tulipes et les narcisses, les trois sortes principales dans cette branche d'activité; la culture des autres sortes (ce qu'on appelle les accessoires) est donc libre à cet égard.

En ce qui concerne les trois autres secteurs, Le Ministre doit désigner les produits dont la culture exige l'obtention d'une reconnaissance. Il résulte des arrêtés d'exécution en question qu'il subsiste dans chaque secteur un certain nombre de produits libres. On a introduit enfin également un autre élément de souplesse dans la réglementation en accordant au Ministre la compétence nécessaire pour admettre également pour une certaine culture des personnes ayant déjà obtenu une reconnaissance pour un autre secteur, et ceci après un cours complémentaire relativement simple donc par exemple des maraîchers qui voudraient se mettre à cultiver des fleurs. Le Ministre fait d'ailleurs usage de cette compétence. Mais cette tolérance n'a cependant pas été reprise pour le secteur le plus spécialisé, celui de la culture des bulbes.

...

...

L'étude et la comparaison des réglementations permettent de voir que c'est dans ce dernier secteur que le système de la reconnaissance a le plus de répercussions. Dans les autres secteurs, la réglementation couvre un domaine moins étendu. En outre, la culture des légumes sous contrat, donc pour des producteurs à destination de l'industrie des conserves est libre; il n'existe donc pas d'exigences spéciales de compétence pour la culture de tels produits. Ces réglementations sont appliquées maintenant depuis quelques années et sont encore toujours considérées, généralement, comme une bonne politique; il est vrai que l'élément de renforcement de la compétence professionnelle en elle-même prend une plus grande place dans l'argumentation au fur et à mesure que l'organisation du marché dépend de moins en moins de réglementations. La Loi prévoit une disposition transitoire qui permet à tous ceux qui exerçaient légitimement l'activité horticole en question à la date du 1er avril 1962 (c'est-à-dire ceux qui possédaient une licence conformément aux réglementations précédentes) d'obtenir une licence sans autre enquête. C'est ce qui a été fait depuis lors et l'on a accordé en outre un grand nombre de nouvelles reconnaissances. Le tableau suivant permettra d'avoir une idée de l'exécution de cette Loi à la date du 31 décembre 1965 :

Reconnaisances pour la culture maraîchère	32.754
idem pour la culture des fleurs	4.534
idem pour la culture des bulbes	5.117
idem pour l'arboriculture	1.796
idem pour la culture maraîchère et la culture des fleurs	7.073
idem pour la culture maraîchère et la culture des bulbes	4.443
idem pour d'autres combinaisons	3.743
<hr/>	
Total	62.506

On a accordé de plus des exemptions à 3.051 demandeurs, c'est-à-dire qu'ils peuvent se libérer à la culture en question sans satisfaire aux exigences imposées pour la reconnaissance.

Pour donner une idée du fonctionnement de la sauvegarde du droit des intéressés, signalons que la Gestion quotidienne du Landbouwschap a examiné en 1965-67 appels de personnes dont la demande de reconnaissance avait été rejetée par les organismes horticoles correspondants du Landbouwschap. Sur ces 67 appels, 34 ont pu obtenir encore une li-

cence ou l'exemption. Les autres appels (33) ont été rejetés. Le Collège d'Appels pour la Vie Economique (le Juge Administratif compétent) a traité 9 demandes d'appel. Sur ce chiffre, 2 ont été retirées, 3 ont été rejetées, 3 ont été accordées et 1 partiellement accordée (13).

Il n'existe pas dans la Législation Néerlandaise d'autres exigences imposées ou devant être imposées quant à la personne du futur entrepreneur. Il va de soi cependant que quand des terres sont cédées à bail, les bailleurs imposent évidemment des exigences aux fermiers. Quand il s'agit de bailleurs très importants tels que l'Etat (Domaines de l'Etat également en plus des polders du Zuiderzee et des Domaines de la Couronne) et quelques communes qui sont propriétaires de terres, ces exigences sont parfois reprises dans les conditions générales d'affermage, ces conditions étant alors stipulées dans le contrat de façon à ce qu'elles obtiennent un effet plus général. Pour obtenir une exploitation dans les polders du Zuiderzee on exige désormais que l'intéressé soit en possession d'un diplôme de l'Enseignement Agricole avec au minimum un diplôme du cours intermédiaire d'agriculture. Signalons aussi qu'il faut pour ces exploitations que l'intéressé ait 26 ans au moins et 50 ans au plus (14).

## B. La Terre

### 1. Aperçu schématique de la matière

On ne rencontre plus beaucoup aux Pays-Bas - sauf dans les polders asséchés du Zuiderzee - des établissements d'exploitations agricoles dans le sens d'une fondation suivant la signification originale du mot, donc sur une terre n'ayant pas été utilisée précédemment pour la production agraire. Sur une surface totale d'environ 2.259.000 ha de terres de cultures (à l'exclusion des bois) (15) - surface qui représente environ 70 % de la superficie totale des Pays-Bas - il n'y avait plus en 1963 que 195.400 ha de terres en friche, alors qu'il y en avait encore 590.800 en 1900. Mais ces terres en friche comprennent cependant également les dunes et les plages, les sables mouvants et les atterrissements non endigués (terres situées le long de la côte et qui se trouvent sous eau pendant une partie de l'année), de sorte qu'il resten environ seulement 105.000 ha au maximum de bruyères, de terrains tourbeux et de marais qu'on peut considérer comme terres de culture en puissance. En fait cependant, la plus grande partie de ces terrains n'est pas accessible

pour aucune forme d'agriculture. Si ces terrains ne sont pas la propriété de Pouvoirs Publics ou d'Institutions chargées de la protection de la nature qui leur donnent une destination permanente non agricole (terrains d'exercices militaires, régions réservées aux loisirs) il est réservé souvent néanmoins à une destination de ce genre d'après l'une ou l'autre réglementation d'aménagement des espaces - sujet dont nous reparlerons plus en détail aux points 2 et 3.

Les bois occupent encore une position particulière à cet égard. La superficie des bois s'élève aux Pays-Bas à 288.100 ha donc seulement environ 7 % du territoire. C'est une des raisons pour lesquelles la sylviculture et l'exploitation des pépinières n'ont relativement pas beaucoup d'importance au point de vue de la production. La fonction la plus importante des bois, aux Pays-Bas, réside donc dans le domaine des loisirs, car dans ce pays à forte densité de population, surtout dans la partie occidentale urbanisée avec sa grande concentration de population, les bois doivent contribuer à satisfaire aux besoins de loisirs de plus en plus importants. Le rapport disproportionné qui existe entre l'importance de cette fonction d'une part et la faible étendue des superficies boisées d'autre part a incité les législateurs néerlandais à prendre quelques mesures pour la protection des bois. Une de ces mesures est de nature fiscale, à savoir la Loi sur les Beautés de la Nature de 1928 (Stb. 63, modifiée depuis) en vertu de laquelle, entr'autres, les propriétaires de domaines ruraux comprenant des bois qu'ils rendent accessibles au public à certaines conditions peuvent bénéficier de certains avantages fiscaux. En outre, la Loi sur les Bois essaie de maintenir d'une certaine façon la surface boisée actuelle en imposant des restrictions à l'emploi des terrains bousés pour d'autres destinations - même agricoles -. Nous reparlerons ci-dessous au point 3b de la façon dont cela se pratique.

En considérant l'augmentation de la superficie des terres de culture enregistrée au cours de ces dernières années (à l'exclusion des polders asséchés du Zuiderzæe) nous obtenons le tableau suivant :

1956	2009	ha
1957	1298	ha
1958	1341	ha
1959	1700	ha
1960	849	ha
1961	827	ha
1962	709	ha
1963	172	ha

Il en résulte que l'extension des terres cultivées, à part les polders, manifeste une tendance à la diminution. En répartissant ces chiffres suivant les provinces, on voit que c'est dans la province de Drente et de Noord-Brabant qu'il y a eu relativement les augmentations les plus importantes des superficies cultivées, de cette façon. Pour le Noord-Brabant, cette augmentation des terres cultivées a été d'environ 5700 ha en 14 années (1950-63), elle a été de 10.000 ha environ pour la province de Drente au cours de la même période. Dans la première province citée, il s'agit probablement surtout de terres en friche qui étaient depuis toujours la propriété de communes et qui ont été cédées par celles-ci pour l'exploitation. En considérant le chiffre donné pour la province de Drente, il faudra penser aussi au défrichement des hautes tourbières. C'est surtout au siècle dernier que de grandes superficies de tourbières ont été déblayées dans cette province pour la production de la tourbe et pour l'assèchement de ces terrains. C'est l'origine de la région agricole des Veenkolonien (veen=tourbière) dans la province de Drente et dans celle d'Overijssel. Ce défrichement est beaucoup moins important actuellement. L'exploitation des tourbières n'est d'ailleurs pas libre mais soumise aux prescriptions des règlements provinciaux qui exigent la plupart du temps l'obtention d'une licence, ce qui entraîne le respect de conditions déterminées. La base de ces règlements a été pendant longtemps la Loi sur l'Exploitation des Tourbières de 1895 (Stb. 113; modifiée en 1930 et en 1958). Il existe actuellement une nouvelle réglementation qui concerne également d'autres formes d'exploitation de minéraux de surface; il s'agit de la Loi sur l'Exploitation des Tourbières (Stb. 1965 n° 509) (16).

Les faits exposés ci-dessus permettent de conclure qu'il existe seulement de faibles possibilités, relativement, de création d'une exploitation agricole entièrement nouvelle comme moyen d'établissement, toujours à l'exception des polders asséchés du Zuiderzee. On ne doit pas s'attendre à ce que ces possibilités redeviennent un jour plus grandes. Les besoins de plus en plus grands de loisirs fourniront au contraire d'autres destinations pour les terres en friche. En outre, les terrains susceptibles d'être mis en culture de la sorte sont souvent d'une qualité marginale et la tendance actuelle dans l'évolution de l'agriculture - moins d'exploitations et des entreprises viables plus grandes - n'est précisément pas propice à la mise en exploitation de terrains marginaux de ce genre.



Il n'y a du reste aucune entrave qui pourrait s'opposer à une telle exploitation - sauf les obstacles d'un autre genre dont nous devons encore parler-.

Dans la grande majorité des cas, celui qui veut entreprendre une exploitation agricole sera donc obligé d'effectuer une reprise sous une forme ou l'autre - voir au chapitre II à ce sujet - d'une exploitation existante ou du moins de terres de culture existantes. La même remarque vaut forcément également pour l'extension d'un établissement déjà exploité par l'intéressé en y ajoutant des terres de culture. Car on ne pourra trouver que très rarement des terrains qui n'auraient pas été utilisés auparavant déjà pour la production agricole.

Ces terres proviendront presque toujours d'une autre exploitation, soit qu'il s'agisse d'une ancienne exploitation supprimée actuellement ou bien d'une exploitation qui a renoncé à des terres de culture.

La question de savoir maintenant quelles sont généralement les possibilités d'acquérir dès lors une exploitation ou des terrains complémentaires dépend évidemment de la situation de l'offre et de la demande des terres de culture. Cette situation est la résultante d'un certain nombre de conditions de fait économiques et sociales et démographiques, conditions qui peuvent en partie exercer librement leur influence mais dont l'importance et l'action subissent d'autre part l'influence de certaines mesures; cette influence est parfois involontaire, parfois en revanche la mesure en question vise à établir cette influence et a été prise dans ce but précisément. Ce complexe de possibilités et d'impossibilités ainsi créé avec un effet général constitue à vrai dire l'infrastructure des possibilités complètes d'établissement (y compris l'extension) d'une exploitation agricole déterminée. L'intéressé n'est pas confronté lui-même avec ces conditions. Au cours de ces essais d'acquisition d'une exploitation, il ne sera pas confronté directement par exemple avec le fait qu'il y a autant de terres de culture qui changent de destination ou qui sont destinées à changer de destination ni avec le fait que le choix de la profession des fils des cultivateurs s'opère actuellement aussi fortement vers des professions non agricoles, mais ces facteurs constituent cependant des conditions qui peuvent intervenir dans la réponse à la question de savoir si ces tentatives seront couronnées de succès. Nous donnerons d'abord une description de cette infrastructure ci-dessous (au point 2).

Il sera moins indiqué, et parfois même cela n'aura aucun sens, d'essayer de fonder ou de reprendre une exploitation ou bien d'acquérir des terres de culture complémentaires de la part d'un amateur qui, quant à la personne, a la possibilité d'exercer la profession d'agriculteur (voir à ce sujet au point A par. 3), s'il existe des entraves de droit public relatives au genre d'exploitation agricole envisagée sur le terrain en question. Des entraves de ce genre peuvent être applicables en effet. Nous avons déjà signalé celles qui existent quant à la transformation des terrains boisés en terrains cultivés. Outre cela, il peut exister en premier lieu d'autres entraves du domaine de l'aménagement du territoire, entre autres celles qui découlent de la destination non agricole donnée au terrain et qui comprennent des restrictions d'exploitation pour l'emploi agricole. D'ailleurs, déjà le fait simplement que le terrain a reçu cette destination suffira la plupart du temps par lui-même à rendre son acquisition peu intéressante. En deuxième lieu, celui qui voudrait utiliser le terrain en question pour la culture de plantes ornementales aurait à faire face aux réglementations de la culture qui existent dans ce secteur, dispositions d'après lesquelles la culture de ces plantes est soumise à l'obtention d'une licence pour des raisons de politique de vente. Parfois enfin c'est à cause de motifs de phytopathologie qu'il est défendu de cultiver certaines plantes sur le terrain en question.

En troisième lieu, on peut encore se demander s'il existe dans la législation néerlandaise encore un groupe de dispositions d'un autre genre qui sont applicables, à savoir des normes relatives à la grandeur minimale ou maximale d'une exploitation.

S'il en était ainsi, ces règles influenceraient défavorablement la possibilité d'acquisition d'une exploitation. Des règles de ce genre ont existé cependant auparavant dans la Loi sur l'aliénation des terrains agricoles, pour l'acquisition d'une exploitation (ou de terrains) comme propriétaire ou bénéficiaire réel. Ces dispositions ont été abolies en même temps que cette Loi le 1er janvier 1963. Pour l'acquisition en tant que fermier, ce sont les dispositions de l'article 5 de la Loi sur les Baux Ruraux (Stb. 1958 n° 37, modifiée depuis) qui sont applicables. Ces dispositions prévoient en effet la possibilité de refuser l'approbation du contrat de fermage soit qu'il s'agisse d'une exploitation d'une grandeur trop réduite, soit que ce terrain ait une importance

plus grande pour une autre exploitation - quand il s'agit d'affermir une terre de culture pour compléter une exploitation existante -.

Tous ces facteurs n'ont donc pas un effet général mais ont cependant un effet concret relativement à un terrain déterminé; nous en reparlerons en détail ci-dessous au point 3.

Il en est de même pour des facteurs analogues qui ne réduisent pas les possibilités d'acquisition mais qui les augmentent. On verra cependant que ces derniers facteurs s'appliquent uniquement à certains amateurs en particulier à ceux qui ont dû céder des terrains de culture pour la réalisation d'une destination non agricole pour des participants aux remembrements ruraux. Parmi les facteurs et les réglementations que nous énumérons et qui facilitent ou qui entravent l'établissement d'une exploitation agricole, certains s'appliquent également aux exploitations agricoles sans terrain notamment celles qui se rapportent aussi aux bâtiments ou bien qui ne concernent pas tellement l'usage du terrain mais l'exercice de la profession. On verra bien clairement d'après les réglementations elles-mêmes quelles sont celles qui entrent en ligne de compte à cet égard.

2. Facteurs influençant d'une façon générale la possibilité d'établissement (ou d'extension)

a. Rapports réels de l'offre et de la demande des terrains de culture (17)

Le transfert de terres de culture vers une destination non agricole réduit forcément l'offre de terrains. Voici quelles furent les superficies perdues de cette façon pour l'agriculture depuis 1956 :

1956	5188 ha
1957	5161 ha
1958	5052 ha
1959	5172 ha
1960	6682 ha
1961	7541 ha
1962	8607 ha
1963	8295 ha

Ces chiffres comprennent cependant également les terrains qui ont été réservés comme terrains de constructions futures conformément au plan d'aménagement des espaces, sans qu'on ait cependant réalisé déjà cette transformation. En étudiant les chiffres d'une autre façon on s'aperçoit que la perte réelle a été d'environ 4350 ha par an pour la période de 1950 à 1954 inclus, d'environ 5000 ha par an pour la période de 1955 à 1959 inclus, et d'environ 6150 ha par an pour la période de 1960 à 1963 inclus. On peut constater en tout cas une tendance à l'augmentation. Cette dernière est compréhensible.

L'augmentation est liée forcément à l'accroissement toujours constant de la population néerlandaise qui s'exprime par les chiffres totaux globaux suivants : vers 1900 environ 5 millions, vers 1950 environ 10 millions et en 1963 plus de 12 millions, la densité de la population par km<sup>2</sup> étant respectivement pour les dates indiquées de 157, 315 et 359. Il faut signaler que l'accroissement le plus important est le fait surtout des villes et des régions urbanisées, tout en précisant d'autre part que la diminution des terres de culture dans ces régions n'est pas parallèle relativement à cet accroissement; le style de construction des grandes villes joue certainement un rôle à cet égard. La perte de terres de culture est relativement la plus importante dans les centres urbains des provinces. Les logements à bon marché au sens strict constituent le facteur le plus important de cette perte de terre de culture; viennent ensuite les routes, puis les installations secondaires lors de l'extension (terrains de sports et de loisirs) et finalement le terrain qui est requis pour les exploitations non-agricoles.

Voici comment se répartissent ces facteurs pour les dernières années :

	1950 à 1954 inclus	1955 à 1959 inclus	1960 à 1963 inclus	en %
Construction de logements (y compris les écoles et les églises etc. )	47	41	40	
Installations secondaires	17	14	17	
Industries, commerce, etc.	11	12	14	
Routes et rues	26	34	29	

Les bases juridiques sur lesquelles repose cette distraction de terres de culture pour d'autres destinations sont très différentes. Cette distraction s'opère naturellement en partie volontairement à savoir parce que le propriétaire vend le terrain à l'organe qui veut l'utiliser pour une destination non-agricole. Ces organes sont la plupart du temps les communes (construction d'habitations et terrains industriels) et l'Etat (les grandes routes). En fait, la menace de l'expropriation est forcément souvent présente à l'arrière-plan quand ces ventes ont lieu. D'autre part, la désignation d'un terrain de ce genre pour une destination non-agricole est une affaire très intéressante pour le propriétaire notamment pour le propriétaire non-utilisateur, à cause du prix plus élevé qu'il pourra en obtenir. Quand le propriétaire n'est pas d'accord de céder son terrain volontairement, les organismes compétents doivent recourir finalement à l'expropriation pour l'acquérir. Elle est réglée dans la Loi sur l'Expropriation de 1851 qui a été depuis lors modifiée et complétée plusieurs fois. L'article de la Constitution (166), dont cette Loi constitue l'application, prévoit encore que toute expropriation concrète doit être précédée de ce qu'on appelle une "nutswet" (loi d'utilité) c'est-à-dire une Loi au sens formel, qui établit que l'intérêt général exige l'expropriation en question; il prévoit cependant également la possibilité de déroger à cette exigence par la Loi. La possibilité de dérogation est utilisée si fréquemment que la "nutswet" n'intervient pas dans la grande majorité des cas.

L'expropriation est opérée notamment pour les besoins de la construction de logements à bon marché (la forme principale) en vertu d'un arrêté du conseil communal approuvé par la Couronne (articles 77 et suivants). Cette possibilité d'expropriation peut d'ailleurs être utilisée non seulement pour la construction de logements à bon marché au sens restreint c'est-à-dire pour la construction de logements; elle existait déjà pour obtenir la disposition de propriétés bâties ou non-bâties comprises dans un plan d'affectation approuvé, afin de pouvoir exécuter un tel plan.

Depuis quelque temps (Loi de transition sur l'aménagement des espaces et sur la politique nationale de logement (Stb. 1964 n° 344) on dit simplement : en exécution d'un plan d'affectation. Le plan d'affectation communal est pris maintenant - voir à ce sujet au point 3 - dans un sens plus large que la construction de logements à bon marché au sens

strict ce plan assigne aussi d'autres destinations. En deuxième lieu, l'expropriation pour des routes, des canaux etc. qui se fait par Arrêté Royal (article 172 a) a de l'importance à cet égard. Pour l'expropriation ayant pour but la protection des beautés naturelles, ce qui est rare, c'est encore le système de la "nutswet" qui est applicable. Nous ne parlerons par ici de la façon dont se font réellement ces expropriations ni comment on met en balance les intérêts individuels des intéressés par rapport à l'intérêt général(18). Cette question ne fait pas partie du sujet de ce rapport car nous nous intéressons uniquement à l'influence générale de ce facteur sur l'offre de terres de culture. Il suffit de faire remarquer que les réglementations sont satisfaisantes dans leur ensemble à cet égard. Quand l'expropriation se fait pour l'aménagement des espaces (plans d'affectation des communes) cette prise en considération des intérêts divers est suffisamment garantie dans la procédure aussi bien en ce qui concerne l'établissement du plan que lors de l'expropriation suivant éventuellement; il est question aussi de délibérations et de prise en considération des arguments des intéressés quand l'expropriation se fait en l'absence d'un plan préalable entouré de garanties administratives (comme cela se pratique pour les routes nationales), bien que les choses puissent encore être améliorées dans ce domaine. A cet égard le Landbouwschap (organisme de droit public; représentation officielle de l'agriculture) accomplit un beau travail pour la défense des intérêts des agriculteurs menacés d'expropriation. C'est un juge indépendant qui fixe l'indemnisation en cas d'expropriation; il existe une jurisprudence très étendue dans ce domaine. Le montant de l'indemnisation est généralement satisfaisant(19). Nous ferons encore remarquer que depuis la nouvelle Loi sur les Baux ruraux, la question de l'indemnisation de fermiers qui doivent abandonner un terrain qu'ils exploitent par suite de sa utilisation pour une destination non-agricole (soit parce que le propriétaire a vendu le terrain ou bien à cause d'une expropriation) est aussi bien réglée. La conséquence générale de ces divers éléments c'est que ces agriculteurs qui recherchent une nouvelle exploitation, avec des ressources financières importantes, mettent la main sur une grande échelle sur les terres de culture offertes en vente surtout dans des régions déterminées, surtout maintenant que les prix sont libres à l'achat depuis 1963.

A côté de cette diminution de l'offre, on a l'augmentation de la demande de terres de culture due au fait qu'on s'est rendu compte de plus en plus qu'il était nécessaire d'augmenter la grandeur d'exploitation moyenne dans l'agriculture au sens restreint, pour des considérations de politique structurelle agricole, et que, notamment pour les exploitations de la catégorie d'importance de 10 à 15 ha, leur production doit être fortement intensifiée, ou alors elles doivent disparaître ou être agrandies. Au cours de ces dernières années, on insiste surtout sur cette deuxième possibilité, car contrairement à ce qui se passait auparavant, quand on mettait à l'avant-plan l'augmentation de la production par unité de surface et par animal, on fait porter actuellement le centre de gravité sur l'augmentation de la productivité du travail, de la production par personne active.

Ceci conduit à apporter une attention plus grande à l'emploi optimum de la main-d'oeuvre dans les exploitations et quand cette main-d'oeuvre est trop importante, une des raisons principales en est la faible superficie dont on dispose. On trouve ici forcément à l'arrière-plan la nécessité d'utiliser autant que possible les méthodes modernes du machinisme agricole dont l'utilisation optimale est liée ~~uniquement~~ à une superficie minimale déterminée. La demande de terrains de culture qui est plus grande à cause de ces facteurs, facteurs qui sont suffisamment connus généralement et qui ne sont pas typiques aux Pays-Bas, est absorbée en partie par l'assèchement des terres mais nous avons vu que ces gains de terrain n'ont une importance réelle que dans les polders du Zuiderzee. Il est évident dès lors que ces assèchements de terrains n'offrent qu'une compensation fort limitée ce que l'on constate avec évidence quand on réfléchit au fait que la cession de terrains pour une destination non-agricole représente déjà l'utilisation d'une région de la superficie du Wieringermeer dans l'espace de 2 à 3 ans et d'une région rurale beaucoup plus grande telle que le polder du Nord-Est dans l'espace de 6 à 7 ans. Les modifications structurelles dans l'agriculture elle-même sont donc aussi beaucoup plus importantes; sans mesures prises par les pouvoirs publics, elles ont déjà constitué un contrepois important pour atteindre un certain équilibre

En 1899, sur une population masculine totale de 1.490.000 habitants, les personnes actives occupées dans l'agriculture étaient encore au nombre de 491.000 soit 33%, en 1947 ce pourcentage était tombé à 18,7 %,

et en 1960 il n'était plus que de 12,2 %. Après 1947 le total en chiffres absolus a commencé à diminuer également. En considérant cette diminution en chiffres absolus pour la période de 1947 à 1960 nous trouvons les chiffres suivants :

	Indice 1947	Situation 1960
Chefs d'exploitations	100	88
fils d'agriculteurs travaillant avec les parents	100	55
ouvriers agricoles	100	57

Ces chiffres signifient d'une part qu'il y a déjà eu une diminution du nombre d'exploitants au cours de cette période. Cette diminution se situe principalement dans les petites exploitations. Elle n'est pas la conséquence du passage d'exploitants vers d'autres professions (ceci ne se rencontre pas beaucoup), mais bien d'une augmentation relative du nombre d'exploitants qui ont cessé toute activité professionnelle, la cause en étant en partie l'émigration active au cours des années qui ont suivi la guerre et le fait que par suite de l'absence de pensions de vieillesse il y a eu aussi plus d'exploitants qui ont poursuivi leur activité même après avoir atteint l'âge de 60 ou 65 ans.

D'un autre côté, on constate cependant que la diminution a encore été modeste au cours de cette période. Suivant les chiffres fournis, elle est beaucoup plus importante dans le groupe des fils d'agriculteurs travaillant avec leurs parents, les successeurs en puissance, dont le nombre a diminué de 110.000 (1947) à 61.000 (1960). Cette diminution est également le fait de l'émigration, mais surtout du choix de la profession plus orienté et multiforme encouragé d'une part par la disparition depuis 1945 de l'isolement des campagnes et des foyers ruraux, et d'un autre côté par la forte pression démographique dans le secteur agricole, de sorte qu'il n'y avait aucune possibilité pour la plupart des fils d'agriculteurs d'acquérir une exploitation à un âge raisonnable.

L'émigration a été surtout importante dans les premières années qui ont suivi 1945. Elle a fortement diminué depuis. En 1954 environ 24.000 personnes actives ont émigré et en 1963 encore 15.040, et au cours de la même période le nombre d'agriculteurs ayant émigré est passé d'environ 2.600 à 430. Ces chiffres étaient beaucoup plus élevés avant 1954.



En 1963 on a calculé que la diminution du nombre de chefs d'exploitation en puissance a été si importante qu'il n'y a plus toujours un successeur pour les exploitations existant en 1960.

Ceci vaut surtout pour les exploitations de moins de 10 ha. Dans cette catégorie, la pression de la génération suivante s'est allégée à un tel point qu'elle est devenue inférieure à I; ce chiffre I veut dire qu'il y a tout juste I successeur pour chaque exploitation en se basant sur le transfert de l'exploitation à l'âge de 65 ans et sur l'âge de 30 ans en moyenne pour les fils qui succèdent à leur père. Inutile de dire que ce phénomène constitue une amélioration au point de vue de la politique structurelle. Il est possible dès lors de renforcer d'autres exploitations avec des terrains qui deviennent libres d'occupants. Cette évolution générale s'est poursuivie depuis 1960, en se renforçant. Les pouvoirs publics néerlandais ont cependant pris des mesures pour accélérer davantage le processus. Nous en reparlerons ci-dessous au point b.

b. Mesures prises pour régulariser le rapport entre l'offre et la demande des terrains de culture

aa.) La législation de remembrement rural

Des réglementations pouvant favoriser l'agrandissement de la surface d'exploitation se retrouvent déjà dans la législation de remembrement rural notamment dans la Loi sur le Remembrement Rural de 1954 (Stb. 510, modifié depuis). Une description de cette Loi en général se situe hors du cadre du sujet de cette note (21). Elle a d'ailleurs été faite à un autre endroit (22). En conséquence nous nous contenterons du résumé succinct ci-après concernant les lignes générales des dispositions législatives.

La première législation sur le remembrement rural date de 1924. La loi suivante de 1938 est remplacée par la loi actuelle. Au début on a surtout songé à un regroupement et à un échange de parcelles (remembrement rural au sens étroit du terme), mais lentement ce système s'est développé en une méthode de remembrement rural dans laquelle des améliorations globales et profondes sont réalisées tant à l'égard des conditions externes (notamment en ce qui concerne la voirie et les cours d'eau) qu'à l'égard de la situation des parcelles sur le plan de la technique culturale. A l'heure actuelle

c'est cette méthode qui est la plus courante. Dans beaucoup de cas il est même question d'un remaniement agricole complet du "bloc" selon un plan, suivi par des mesures prises dans le domaine économique et social par d'autres instances. Evidemment il existe un grand nombre de formes intermédiaires d'intervention. La forme la plus ancienne et la plus simple, qui est encore appliquée parfois, est désignée actuellement par le terme "remembrement rural administratif". Un deuxième point du développement concerne le financement. Au début il n'était encore guère question d'aides de l'état, mais plus tard - au cours de la période de 1930 à 1940 - l'état est largement intervenu par des subventions en faveur des salaires dans le cadre de la politique de lutte contre le chômage; depuis 1945 le remembrement rural, actuellement effectué par des moyens mécaniques, est surtout considéré comme une partie de la politique de structure agricole, dans laquelle l'état intervient pour cette raison grâce à des aides atteignant de 60 à 70 % des coûts.

La direction des opérations de remembrement rural est confiée à une commission locale qui est toutefois soumise à un contrôle sévère par la Commission de Technique Culturelle, dont le secrétariat est formé par la Direction du Service de l'Etat qui assure la "supervision" de l'exécution technique, à savoir le Service de la Technique Culturelle. En outre, le Collège des Etats Généraux de la province joue un rôle non dépourvu d'importance. Toute demande de remembrement rural doit être adressée à ce collège. Après de nombreux travaux préparatoires les propriétaires des terrains situés dans le "bloc" en question votent sur l'approbation ou le rejet du plan de remembrement rural établi par les Etats Généraux (G.S.) sur la base de cette demande; L'approbation est acquise à la majorité simple du nombre de propriétaire possédant ensemble plus de la moitié de la superficie des terrains en cause. Si le remembrement est rejeté, le Ministre peut néanmoins décider qu'il sera exécuté si au moins les 3/4 de la majorité requise ont été atteints lors du vote. Toutefois ce genre de décision est fort rare. Lorsque la décision d'exécution du remembrement est prise, les droits des propriétaires fonciers et des utilisateurs des parcelles sont fixés. En même temps on estime la valeur des parcelles. Enfin un plan de distribution et d'attribution est établi. L'établissement de ces réglementations parcourt diverses

étapes au cours desquelles les intéressés ont un droit de recours. La fixation définitive est entre les mains du pouvoir législatif ou juridique normal. En outre il existe une réglementation particulière de la position juridique des preneurs à bail.

En même temps on établit de la même manière un nouveau plan pour la voirie et les cours d'eau ainsi qu'un plan d'aménagement des sites. Après avoir fixé le plan d'attribution et la date d'entrée en vigueur des nouvelles conditions de propriété, on procède à une deuxième estimation (concernant les accroissements ou diminutions de valeur) ainsi qu'à l'établissement d'une liste des compensations à régler en argent comportant tous les décomptes individuels.

La partie non subventionnée des frais de remembrement est avancée par l'Etat au propriétaire sous forme d'annuités d'une durée de 30 ans appelées "rente de remembrement", couvrant les parcelles remembrées et conjuguées avec l'impôt foncier. Des terres peuvent également être attribuées à des organismes publics (notamment à des communes). Cela permet une harmonisation du remembrement rural et d'autres mesures de planification éventuelles (par exemple des plans d'affectation communaux), ce qui évite la possibilité de contrecarrer à bref délai la nouvelle répartition de la propriété foncière par des expropriations en vue, par exemple, de la construction de logements ou de l'exécution de travaux publics.

Ce qui précède constitue une vue d'ensemble succincte. Mais, en ce qui concerne le problème en cause, l'intérêt essentiel ne consiste pas à étudier le remembrement rural proprement dit. En effet, seules les personnes possédant déjà des terres dans le "bloc" à remembrer peuvent participer au remembrement. En conséquence le remembrement rural n'est pas un moyen destiné à maintenir ou à fixer les exploitations agricoles. Toutefois, il y a lieu de se demander comment il est possible, dans le cadre d'un plan de remembrement rural, de libérer des terres en vue d'un agrandissement des exploitations.

Du terrain peut être libéré en premier lieu par le fait que le nouveau système des routes et des voies d'eau exige moins de terrain que l'ancien système. Le système des routes peut être raccourci dans de nombreux ensembles immobiliers où l'aménagement des voies d'accès était imparfait.

En deuxième lieu, tous les participants ont le droit en principe de recevoir autant de terrain mais le calcul ne se faisant pas cependant d'après la superficie mais d'après la valeur. Comme les améliorations

apportées à la technique de culture ne sont pas pareilles pour toutes les parcelles, il peut se produire une augmentation de valeur relative qui ne doit pas toujours être distribuée lors de la répartition (article 11 alinéa 1).

En troisième lieu, un partage au préjudice de certaines parcelles peut être nécessaire uniquement pour des raisons techniques. La différence, qui ne peut pas dépasser 5% contre la volonté du participant, est réglée avec lui en espèces, (article 10 alinéa 4 et article 11 alinéa 2).

En quatrième lieu, quand l'apport est tellement faible qu'une restitution de terrain reviendrait à constituer une parcelle non-exploitable, les dispositions prévoient que la parcelle sera rachetée en espèces à l'intéressé.

Il recevra alors ce qu'on appelle une indemnité globale, donc aussi l'indemnité pour troubles dans les affaires par exemple (article 12).

En cinquième lieu, la Loi tient compte des propriétaires pour qui le remembrement rural est l'occasion de cesser leur activité et de mettre leurs terrains à la disposition des autres participants sous forme d'apport sans compensation en terrain. Dans un tel cas également on a droit à une indemnité globale. Ceci est encouragé par le législateur en faisant supporter en outre par l'Etat la différence entre cette indemnité et la valeur du terrain; cela ne constituera donc pas une charge pour la Caisse de Remembrement Rural. On accorde en pratique dix fois la valeur locative du sol comme indemnité.

En sixième lieu, il existe un Institut au sujet duquel la Loi elle-même est muette mais qui remplit cependant un rôle très important à cet égard. Il s'agit de la Fondation pour l'Administration des Terrains de Culture (initiales S.B.L.). La S.B.L. a été créée après 1945 comme organisme administratif provisoire des biens ennemis, et elle a été transformée depuis en un Institut, qui avec des avances de l'Etat, achète des terrains dans des régions de futurs remembrements ruraux et de remembrements en cours; ces terrains servent alors d'apport plus tard sans compensation en terrains mais moyennant paiement par la Caisse de Remembrement Rural. En 1960 la S.B.L. possédait 7.859 ha pour des remembrements ruraux en cours d'exécution et 885 ha pour des remembrements ruraux en cours de préparation. Comme autres chiffres on

a par exemple 2559 ha qui ont été achetés en 1964 et 1225 ha qui sont sortis de la masse comme apports. Les achats ont augmenté depuis 1960. Le secteur privé est largement représenté dans la Direction de la S.B.L. La Direction est assurée par celle du Service Technique pour les Cultures (23).

bb) Le Fonds de Développement et d'Assainissement

Le Gouvernement s'est appuyé sur cette réglementation qui existait déjà depuis plusieurs années et qui fonctionnait très bien pour la compléter et la renforcer, et cela en prenant en 1963 des mesures d'accélération du processus de diminution du nombre des chefs d'exploitation et en créant en outre à cette occasion des garanties pour que les terrains libérés reviennent dans de bonnes mains. Ces mesures ont donc été prises d'une telle façon qu'on a créé un Fonds de Développement et d'Assainissement pour l'Agriculture (O. en S. fonds). On lui a donné la forme d'une fondation de droit privé dont l'administration est assurée par des représentants du Gouvernement (à savoir les Ministres de l'Agriculture et des Finances) et du secteur privé.

Tous les administrateurs sont nommés par le Ministre, 10 des 15 administrateurs étant présentés par le Landbouwschap. Parmi les 5 autres nous trouvons le Directeur Général de l'Agriculture, qui est Président d'office. Le Fonds a pour but la promotion du développement et de l'assainissement de l'agriculture (article 2 des Statuts). Il essaie d'atteindre ce but entre autres :

en favorisant des mesures qui peuvent contribuer à ce que l'exploitant d'un établissement agricole qui entre en ligne de compte à cet égard prenne une décision correcte en temps utile pour améliorer la structure de son exploitation ou alors pour mettre fin à l'exploitation;  
en encourageant des des dispositions qui sont prises au service de l'exploitant d'un établissement agricole qui veut améliorer la structure de son établissement ou alors qui veut mettre fin à son activité;  
en favorisant l'adjonction à une ou plusieurs autres exploitations rurales qui ont besoin d'une extension des biens immeubles appartenant à un établissement agricole dont on cesse l'exploitation ou alors en destinant ces biens immeubles à d'autres fins.

Tel est le contenu de l'article 3 des Statuts. Les dispositions générales élaborées par le Fonds doivent être approuvées par le Ministre. Les ressources utilisées par le Fonds sont fournies par l'Etat qui a commencé en 1963 en affectant un crédit de 50 millions de florins à cette destination (mais une partie de ce crédit a été cependant affectée déjà à une aide directe unique à des exploitations mixtes sur les terrains sablonneux) ce qui s'est fait au moyen d'une modification par la loi du budget de l'agriculture pour 1963.

Il résulte de la description fournie que le Fonds opérerait de deux façons à savoir d'une part en accordant des indemnités pour cessation d'activité afin d'encourager la disparition accélérée d'exploitations non viables ou marginales et d'autre part en accordant des subsides d'investissement pour renforcer l'équipement des exploitations qui, elles, sont viables. Nous reparlerons encore au point III de ce dernier aspect de l'activité du Fonds. Dans ce chapitre il s'agit particulièrement de la première partie des activités du Fonds.

Pour l'exécution de sa mission, la Direction du Fonds a élaboré une réglementation d'indemnisation pour cessation d'activité (réglementation de cessation I). En comprenant les modifications survenues ultérieurement, cette réglementation comprend, d'une façon globale, les éléments suivants :

Une indemnité pour cessation d'activité peut seulement être accordée aux exploitants âgés de 49 ans maximum et ayant exercé d'une façon ininterrompue depuis le 1er janvier 1960 une occupation agricole et qui n'ont pas gagné au cours des trois dernières années plus de 8.000 florins par an, dont plus de la moitié provenant de l'activité agricole.

Quand le terrain est situé dans une région où un remembrement rural est en cours de préparation, le propriétaire exploitant du sol doit transférer la propriété à la Fondation pour l'administration des terrains de culture, et s'il n'en est pas ainsi, à une personne à désigner alors en accord avec le Fonds. Si l'exploitant du sol n'est pas propriétaire, le propriétaire doit soit affermer le sol soit le transférer à un tiers ou se mettre à l'exploiter lui-même; pour ce transfert, cet affermage ou cette mise en exploitation, il faut l'accord de la Commission locale pour le remembrement rural ou bien - s'il n'y a pas de remembrement rural en cours de préparation - du Fonds. Toutes ces

mesures doivent amener une amélioration durable de la grandeur d'exploitation d'autres établissements déjà existants ou alors une distraction durable du terrain de l'utilisation agricole. Il faut qu'on ait la garantie que les bâtiments ne serviront plus à une exploitation agricole ultérieure. Les indemnités vont de 213 florins par mois suivant l'âge auquel l'intéressé cesse son activité (de 50 à 65 ans). Quand l'intéressé cesse son activité après 65 ans, l'indemnité est beaucoup moindre - ceci en rapport avec la pension de vieillesse légale existante - ; il s'agit alors d'un montant fixe de 103 florins et c'est à ce montant qu'on ramène également à l'âge de 65 ans l'indemnité de ceux qui mettent fin plus tôt à leur activité.

Ainsi qu'il résulte de ce que nous venons d'exposer, la réglementation ne fournit pas de critère direct de l'exploitation non-rentable, quant à la superficie; mais uniquement quant au revenu. C'est le Fonds qui se prononce sur toutes les demandes. Quand une demande est acceptée, le Fonds conclut alors les accords nécessaires avec l'intéressé. A la fin de 1965, 7.639 demandes avaient été transmises. Sur ce total, 2.067 demandes avaient été rejetées. Les autres étaient encore en suspens ou avaient été réglées par un accord; dans le dernier groupe, il y avait 2.037 cas dont 1.864 bénéficiaient déjà d'une allocation. L'enquête qui précède la décision et les délibérations correspondantes semblent exiger pas mal de temps.

Suivant l'article 5 de l'Arrêté relatif à la coordination de la politique structurelle dans l'agriculture (Conseil des Ministres du 4 décembre 1962), le Gouvernement Néerlandais a porté la création du Fonds à la connaissance de la Commission européenne, tandis que la réglementation I sur la cessation de l'activité a été communiquée ultérieurement. La Commission s'est d'ailleurs prononcée favorablement à ce sujet. Il est impossible de se rendre compte actuellement, à cause de la faible durée de cette expérience, de l'ordre de grandeur de l'influence de ces réglementations sur l'offre de terrains de culture. Pour le reste nous ferons remarquer que l'exposé précédent aura fait apparaître nettement que les mesures prises dans le cadre du remembrement rural aussi bien que l'action du Fonds de Développement et d'Assainissement se rapportent uniquement à l'extension d'exploitations existantes au moyen de terrain qui est libéré est attribué uniquement à des établissements de ce genre.

Depuis le 1er janvier 1966, un deuxième type de réglementation sur la cessation d'activité est entré en vigueur (réglementation de cessation II). Celle-ci n'est pas liée à des limites d'âge ou de revenus et fonctionne dans d'autres conditions; au lieu d'une allocation annuelle, l'usager du sol en question reçoit un montant égal à 10 fois la valeur locative du sol, montant qu'il touche en cinq échéances annuelles; cette réglementation est donc greffée sur la méthode appliquée antérieurement par la S.B.L. Pour le reste, les conditions sont identiques(24).

3. Facteurs influençant la possibilité d'établissement (ou d'extension) d'une exploitation déterminée

a. Facteurs positifs (favorables)

aa) Remembrement rural et Fonds de Développement et d'Assainissement

Nous venons justement de parler d'une façon générale de deux réglementations importantes qui influencent favorablement la possibilité d'extension (pas d'établissement) d'une exploitation déterminée; il s'agit en premier lieu des dispositions correspondantes qui sont prises dans le cadre de la législation de remembrement rural et en deuxième lieu de l'action du Fonds de Développement et d'Assainissement, que cette action s'exerce ou ne s'exerce pas dans des régions touchées par le remembrement rural ou dans des régions où des remembrements ruraux sont prévus ultérieurement. Si le remembrement rural est en cours, la redistribution des terres dépend alors du plan de répartition, ces terres comprenant donc les terrains qui sont libérés, plan de répartition élaboré et fixé sur la base des dispositions de la Loi sur le Remembrement Rural de 1964.

Tant que le remembrement rural est en préparation mais n'est pas encore en cours, la S.B.L. retiendra ses terrains afin d'en faire apport en son temps de la façon décrite ci-dessus. S'il n'y a pas encore de remembrement rural en cours de préparation dans la région en question, une exploitation existante peut alors acquérir du terrain provenant d'un exploitant qui liquide son établissement en profitant de l'indemnité de cessation d'activité.



bb) Réglementations de compensation

Il faut encore signaler en outre deux autres influences.

La première concerne les cas où des communes qui essaient d'acquérir du terrain de culture en vue d'une utilisation future pour une destination non-agricole offrent aux agriculteurs en question une compensation pour obtenir plus facilement leur accord, cette compensation consistant à leur offrir la possibilité d'acquisition d'un autre terrain à un autre endroit dans la commune - mais alors dans un secteur qui restera destiné à la culture -, pour que les intéressés puissent y poursuivre leur exploitation. Pour y parvenir, les communes en question doivent forcément entrer d'abord en possession de ces terrains de compensation, qui, en outre, doivent pouvoir être fournis sans fermage. On trouve parfois quelques communes qui collaborent à cet égard. Cette façon de procéder est de pratique assez courante, surtout dans les cas où il existe des exploitations horticoles précieuses et coûteuses autour des centres urbains, exploitations horticoles que la commune ne veut pas perdre, alors qu'on trouve plus à l'écart de l'agglomération des exploitations agricoles au sens restreint. On essaie alors de déplacer l'horticulture. Dans un seul cas, on a même été si loin que la commune a acquis d'abord le terrain de compensation par voie d'expropriation, ce qui a eu lieu à Amsterdam en 1959, où des terrains de culture ont été expropriés pour être distribués ensuite par bail emphytéotique à des horticulteurs d'une autre partie d'Amsterdam et qui avaient dû quitter leur établissement à cause des constructions érigées sur leurs terrains. Ce fait ne s'est plus représenté depuis. Les organisations agricoles n'approuvent pas les expropriations pour compensations et la base légale d'une expropriation de ce genre est d'ailleurs assez faible. L'acquisition de terrains de compensation se fait d'ailleurs également par des organisations de droit privé. C'est ainsi qu'un certain nombre de coopérative horticoles de vente aux enchères de l'ouest du pays ont fondé une personne morale qui achète des terrains de culture avec les fonds fournis par ces coopératives (donc par les horticulteurs), terrains de culture qui peuvent être transformés en terrains horticoles et qui, au point de vue de l'aménagement des espaces, n'ont pas une destination non-agricole, ces achats se faisant quand ces terrains sont libres. Le terrain peut alors être vendu plus tard aux membres de la coopérative chassés de leurs

établissements par l'extension de la ville. Ces cas concernent la plupart du temps l'établissement d'une exploitation mais peuvent aussi concerner l'extension d'une exploitation existante dont une partie a été perdue d'abord (25).

L'autre groupe de cas ayant une influence positive concrète dépend de la politique de distribution dans les nouveaux polders du Zuiderzee. Il est vrai qu'on a tenu compte ici depuis de longues années des agriculteurs qui mettaient fin à leur exploitation sur la "terre ferme". Cette cessation de l'activité peut être forcée par exemple à cause d'une destination non-agricole du terrain ou bien volontaire par exemple quand un exploitant qui se trouve dans un ensemble de remembrement rural préfère commencer une nouvelle exploitation dans le polder. C'est ainsi qu'après la guerre il y a eu surtout des cultivateurs de l'Ile de Walcheren, et après les grandes inondations de 1953 d'autres agriculteurs d'une région de remembrement rural de Zélande qui ont reçu un établissement dans les polders. Il faut dire cependant que les établissements attribués de cette façon à des exploitants de ce genre n'ont constitué qu'un groupe relativement peu important initialement; jusqu'en 1959 il n'y a eu que 127 cas.

La réglementation est actuellement la suivante : lors de l'attribution d'établissements dans le Oost Flevoland (la distribution de 1966 comprendra par exemple 72 établissements de culture de  $\pm 20$  à  $\pm 55$  ha) on tient compte particulièrement des candidats qui acceptent de céder leur exploitation dans une région de remembrement rural ou qui doivent cesser l'exploitation de leur établissement par suite de l'exécution d'ouvrages d'intérêt public. C'est ce qu'explique le prospectus en question.

En pratique il y a encore deux autres conditions posées par la Direction à ceux qui ont dû quitter leur ancienne exploitation à cause d'une destination non-agricole qu'on lui a donnée, à savoir que quand il y a eu expropriation on n'accorde pas d'indemnité pour troubles dans les affaires. L'Etat part du principe que l'attribution d'une exploitation dans le polder constitue déjà en soi une indemnisation pour troubles dans les affaires de sorte que celle-ci ne doit pas être accordée en double aux frais du Trésor Public. Ce point de vue est acceptable en principe mais il paraît souhaitable de tenir compte de la période de mise en train et d'allouer quand même une partie de l'indemnité.

Le prospectus cite encore une troisième circonstance à savoir que l'exploitation doit être abandonnée parce que le propriétaire ou ses parents veulent exploiter eux-mêmes l'établissement; il s'agit alors d'exploitations cédées à bail dont le fermier ne parvient plus à obtenir une prolongation de son bail à cause de cette circonstance vu les dispositions correspondantes de la Loi sur les Baux Ruraux.

Ce deuxième cas concerne donc toujours l'établissement de nouvelles exploitations, et non pas l'extension d'une exploitation existante mais il se rapporte d'un autre côté uniquement à des exploitants ayant déjà exercé ailleurs une activité agricole.

Pour ceux qui sont entièrement novices dans cette profession, c'est-à-dire pour ceux qui entreprennent pour la première fois une exploitation agricole, l'existence des polders du Zuiderzee est d'ailleurs en soi un facteur exerçant une influence positive sur l'offre. Voici comment s'est faite la distribution de 1965 des exploitations agricoles dans le Oost Flevoland :

	<u>Bail</u>	<u>Bail emphy- téotique</u>	<u>Totaux</u>
"défavorisés"	13	6	19
Remembrements Ruraux	23	11	34
Déplacement en provenance du pol- der N.-E.	5	2	7
Secteur libre	13	3	16

On voit d'après ces chiffres qu'on tire parti maintenant dans une grande mesure de la politique de distribution pour procéder à une amélioration structurelle sur "la terre ferme".(26).

b. Facteurs négatifs (restrictif)

On peut répartir en trois groupes les restrictions subies effectivement lors de l'acquisition ou de l'extension d'une exploitation, à savoir les restrictions relatives à l'aménagement des espaces (voir ci-dessous en aa. et en bb.), les restrictions pour des raisons d'ordre public et pour la santé publique (voir ci-dessous en cc.) et des restrictions résultant de la politique agricole (voir ci-dessous en dd. et en ee.)

Nous allons en parler dans l'ordre cité.

aa) Restrictions d'usage en rapport avec la destination non-agricole

Il existe depuis longtemps aux Pays-Bas une législation étendue sur l'aménagement des espaces qui a reçu il y a peu de temps une forme législative entièrement nouvelle<sup>(27)</sup>. La partie relative à l'aménagement des espaces proprement dite est reprise maintenant dans la Loi sur la répartition des espaces (Stb. 1962 n° 286); tandis que les prescriptions se rapportant plus spécialement à la construction des logements sont reprises dans la Loi sur les Logements (Stb. 1962 n° 287). Ces deux lois sont entrées en vigueur le 1 août 1965. Elles remplacent l'ancienne Loi sur les Logements de 1901 qui groupait ces 2 aspects de la question, ainsi qu'un certain nombre de mesures légales accessoires prises depuis lors.

Le point central de l'aménagement des espaces est le plan d'affectation communal (auparavant plan d'extension), qui était initialement un plan pour l'extension de l'agglomération, mais qui a évolué ultérieurement pour devenir un plan fixant pour toute la commune l'affectation future des terrains non encore bâtis. Toutes les communes sont obligées désormais d'élaborer un plan de ce genre; en fait ceci se pratique couramment depuis de longues années déjà. Le plan d'affectation n'est pas un plan sans plus, servant d'arrière-plan à la politique à suivre. C'est une donnée administrative dont l'élaboration est entourée de garanties de droit administratif. Le plan-projet aussi bien que le plan définitif peuvent être consultés. Les intéressés ont l'occasion aux 2 stades de présenter des objections, la première fois auprès du Conseil Communal, la deuxième fois auprès de la Députation Permanente. C'est la Députation Permanente qui doit approuver le plan. Il existe ensuite encore une possibilité de recours à la Couronne. Dès que le plan est établi ainsi d'une façon définitive, il en résulte des conséquences car les autorisations requises pour la construction ou l'établissement d'objets superficiels ou pour la réalisation d'ouvrages qui ne concernent pas une construction, doivent être accordées ou refusées suivant la concordance ou la non-concordance avec le plan de cette construction ou de cet établissement. L'agriculture est confrontée la plupart du temps dans un sens négatif avec le plan par le fait que les terrains de culture reçoivent dans ce plan une affectation future qui n'est pas agricole. Mais il ne faut pas oublier que le plan de destination a également un effet conservatoire, car, dans

les parties de la commune destinées à un usage agricole, cette dernière destination est protégée naturellement au même titre que les autres, par le fait par exemple que ce qu'on nomme les constructions civiles n'auront pas l'autorisation de s'y établir. D'ailleurs, le fait que l'utilisation de terrains agricoles pour la construction de logements - utilisation dont il est impossible souvent de nier la nécessité - s'opère d'une façon conforme au plan, a pour conséquence qu'on évite autant que possible de toucher aux meilleurs terrains de culture ou aux terrains de culture ayant les objets superficiaires les plus coûteux; ceci répond d'ailleurs aussi à des considérations financières car le prix d'achat ou les indemnités d'expropriation seraient autrement trop élevés.

Il faut encore signaler qu'on a déjà essayé précédemment de protéger le territoire agricole en reprenant dans l'instruction d'affectation une grandeur minimale d'exploitation; on voulait éviter ainsi qu'on ne "commette" réellement des constructions civiles par le biais de d'adjonction d'une faible superficie de terrains de culture. Cette conception a été rejetée dans la jurisprudence établie par la Couronne; on risquait de voir les communes s'aventurer ainsi sur le terrain de la politique agricole et le but semblait aussi pouvoir être atteint en imposant une grandeur minimale d'exploitation. Nous reviendrons au paragraphe dd. sur la grandeur minimale d'exploitation. Le fait qu'une parcelle a reçu une affectation non-agricole ne signifie pas encore d'ailleurs que cette affectation sera réalisée rapidement. Cela peut demander longtemps et parfois on renonce en fait à cette réalisation. La poursuite de l'exploitation est donc souvent possible, parfois même encore pendant longtemps; la législation sur l'aménagement des espaces ne connaît pas d'interdictions de l'exercice de la profession comme telle. Il pourra néanmoins y avoir pendant cette période, en vertu du plan d'affectation, des réglementations qui seront applicables et qui rendront plus difficile le mode d'exploitation; ces réglementations rendront aussi impossible ou difficile l'extension ou des modifications; ces réglementations concernent parfois l'interdiction de bâtir ou d'installer des objets superficiaires ou des ouvrages agricoles, ainsi que nous l'avons déjà signalé ci-dessus; en outre, des prescriptions peuvent aussi être imposées en rapport avec la destination concernant l'usage des objets superficiaires

(déjà présents). Le législateur a repris ici une restriction sur les instances de l'agriculture entr'autres que les prescriptions peuvent seulement contenir une restriction de l'usage conforme à la destination pour des raisons impérieuses; elles ne peuvent en outre contenir aucune exigence relative à la structure des exploitations agricoles - comme cela cela était déjà de droit jurisprudentiel -. On n'a pas encore d'expérience dans ce domaine. Il est certain cependant que la commune ne pourra pas aller plus loin qu'il n'est nécessaire pour la destination future relativement à des restrictions d'usage de ce genre.

La Loi prévoit en outre quelques possibilités permettant aux Bourgmestres et aux Echevins d'accorder une dispense de ces prescriptions quand elles sont établies. On essaie ainsi d'éviter que le plan n'ait pour effet de figer le développement; ceci est principalement important quand la réalisation dure plus longtemps, parce que le mode d'exploitation est rendu plus difficile pendant cet intervalle.

Cette compétence existe en premier lieu pour l'érection d'ouvrages destinés à pourvoir à un besoin temporaire; des conditions éventuelles peuvent tendre seulement à empêcher que l'affectation future ne soit troublée par la dispense; le Bourgmestre et les Echevins doivent cependant être dotés de cette compétence lors de la fixation du plan. Ceci concerne donc des hangars, des cabanes, etc; la dispense est valable au maximum pour 5 ans.

Il existe en deuxième lieu une compétence particulière pour la construction de serres chaudes et de bâtiments professionnels analogues, d'une construction légère, dans l'agriculture et dans l'horticulture. Cette compétence est en rapport à son tour avec la nécessité reconnue par le législateur de ne pas compliquer inutilement le mode d'exploitation des établissements horticoles ni l'extension qui est la plus souhaitable. Le plan ne peut pas exclure dans ce cas la compétence d'accorder une dispense. Un terme maximum n'est pas applicable ici.

Ces réglementations ont généralement le plus d'importance pour ceux qui exercent déjà une activité agricole et qui constatent que leur terrain a été désigné pour une affectation non-agricole et qui poursuivent encore leur exploitation pour quelque raison que ce soit - raison dépendant des pouvoirs publics ou d'eux-mêmes -. La chose peut cependant avoir également son importance - et c'est pourquoi nous en parlons ici - pour les personnes qui acquièrent une exploitation ou un terrain

de ce genre. Elles devront vérifier auparavant quelles sont les restrictions d'usage entraînées par l'affectation non-agricole et quelles sont les dispenses qu'on peut obtenir à cet égard. Il faut encore noter que la destination future ne doit pas être nécessairement la construction de logements ni un terrain industriel (bien que ce soit le cas la plupart du temps) mais qu'il se peut aussi qu'on ait fixé une autre destination conservatoire qu'une destination agricole, par exemple celle de domaines réservés à la protection de la nature ou aux loisirs. Dans ces cas également, la construction et l'établissement d'ouvrages sur les exploitations agricoles subissent souvent des difficultés.

Outre le plan d'affectation de destination communal, la Loi sur l'Aménagement des espaces comprend le plan régional, un plan supra-communal qui est établie par le Gouvernement Provincial. Il existe ici aussi certaines garanties permettant au juge administratif de mettre en balance les intérêts individuels. Le plan régional a un autre caractère que le plan de l'affectation communal. Il n'agit pas directement; il n'offre aucune base pour une interdiction de construction et d'établissement ni pour d'autres prescriptions, ni pour l'expropriation. Le plan régional est cependant la base qui permet à la Députation Permanente de donner des instructions aux communes, instructions que celles-ci doivent incorporer dans le plan d'affectation. Le plan régional a donc aussi une influence indirecte sur l'affectation (il existe aux Pays-Bas de 15 à 20 plans régionaux environ).

Le projet de loi sur la protection de la nature qui est pendant devant les Etats-Généraux pourvoit séparément à la désignation d'un terrain comme réserve naturelle, ce qui implique tout un système d'interdictions et de restrictions d'usage(28).

Il existe déjà cependant la Loi sur la Protection des Monuments et des Sites (Stb. 1961, 200). Si un bâtiment, (ou un site de ville ou de village, donc une partie d'un paysage) est désigné comme monument, la démolition, la modification, la restauration ou l'emploi à un autre usage ne seront possible qu'avec l'autorisation ministérielle.

En annexe à ces réglementations, il existe dans les diverses lois des dispositions de dommages-intérêts qui prévoient une indemnité jusqu'à un montant déterminé pour le dommage subi du fait de ces restrictions d'usage - sans que l'ensemble soit acheté ou exproprié -. Ces dispositions concernent la position de celui qui a acquis un jour l'exploitation

ou le terrain et qui exploite maintenant son établissement; elles n'entrent donc pas dans le cadre de cet exposé. Il faut enfin signaler encore ce qui suit. Nous avons dit plus haut qu'on exproprie parfois des terrains de culture sans avoir étudié auparavant la question de l'aménagement des espaces. C'était notamment le cas lors de l'expropriation pour l'établissement de routes, de cours d'eau, etc. par l'Etat. Il n'est pas tellement facile à celui qui acquiert la parcelle de contrôler si un morceau de terrain déterminé sera désigné éventuellement pour un établissement de ce genre.

Cela ressort parfois d'un plan régional qui est applicable. Ce sera en général le bureau provincial du "Landbouwschap", qui intervient souvent comme intermédiaire lors de la préparation des plans des routes nationales, comme représentant de l'agriculture, qui sera le mieux au courant de la chose.

bb) Maintien de l'usage comme terrain forestier

Ce point a déjà été abordé ci-dessus. La protection que la Loi Forestière (Stb. 1961 n° 256, entrée en vigueur le 1 juillet 1962) accorde à la surface boisée, ne contient pas généralement une interdiction d'abattre les arbres. Il est vrai que le propriétaire d'un terrain sur lequel on a abattu ou détruit d'une autre façon un peuplement est obligé de reboiser dans les trois années suivantes. Le reboisement ne doit pas se faire nécessairement sur le même terrain. Suivant les règles établies dans les dispositions d'exécution (Arrêté Royal du 20 juin 1962 Stb/ n° 220) il est possible d'obtenir l'autorisation, dans une certaine limite, de reboiser ailleurs. Mais en principe, c'est cependant la même superficie qui doit être reboisée.

L'intéressé doit prévenir en temps utile le Directeur de l'Administration forestière de l'Etat de son intention d'abattre un peuplement. L'abattage est punissable quand on ne l'a pas fait savoir de cette façon et quand on n'a pas satisfait à l'obligation de reboiser.

La Loi offre aussi encore la possibilité d'imposer une interdiction d'abattage, bien que ce soit accessoirement à l'égard de terrains déterminés, pour protéger les beautés naturelles et du paysage. L'obligation de prévenir le Directeur de l'Administration forestière sert également à cette fin. Ceci doit se faire alors par un arrêté spécial des Ministres de l'Instruction et de l'Agriculture. L'interdiction peut



seulement être valable pendant 5 ans. L'intention est de transférer en son temps cette disposition dans la nouvelle loi sur la protection des beautés naturelles.

La Loi ne définit pas ce qu'on entend par bois, forêts et peuplements. Elle contient cependant des exceptions déterminées. Les peuplements sur des fonds et dans des jardins ainsi que dans des agglomérations, de même que ce qu'on nomme les plantations le long des routes de peupliers et de saules ne tombent pas sous le coup de la Loi; certains arbres tels que les arbres fruitiers n'entrent pas non plus dans cette catégorie. L'obligation de signaler l'abattage et de reboiser après l'abattage n'est pas applicable non plus pour des peuplements qui ne dépassent pas 10 ares ou bien s'il s'agit de plantations en lignes, qui ne comprennent pas plus de 20 arbres. Il n'est donc pas tout-à-fait exact de dire que la Loi se rapporte uniquement aux ensembles boisés réellement grands ou petits, mais ce sont ceux-ci qui constituent cependant son champ d'application le plus important.

La réglementation de la Loi Forestière contient donc une restriction à l'égard de l'établissement ou de l'extension d'une exploitation; un terrain de ce genre n'est donc pas disponible en toute liberté à ces fins. En outre, quand on se pose la question de savoir si une parcelle de terrain déterminée sur laquelle se trouve un peuplement peut être transformée en terrain de culture, il ne faut pas oublier qu'il y a aussi beaucoup de communes qui ont élaboré des règlements en vertu desquels l'abattage d'arbres est interdit ou soumis à l'obtention d'une autorisation pour la conservation des beautés de la nature ou du paysage. Depuis l'existence de la Loi Forestière, il est vrai que la compétence des communes quant à l'établissement de tels règlements est assez restreinte (article 15 de la Loi Forestière).

La chose garde néanmoins de l'importance. Il faut signaler enfin que l'obligation de reboisement incombe au propriétaire. Si le terrain a donc été transféré en propriété à un tiers après l'abattage, c'est ce tiers qui supportera l'obligation du reboisement qui est donc en quelque sorte liée au terrain lui-même. Il est vrai que le propriétaire qui vend son terrain doit signaler l'obligation de reboisement encore existante lors de la vente, mais l'omission de sa part peut entraîner seulement une obligation personnelle de dommages-intérêts et ne supprime

pas pour le nouveau propriétaire l'obligation de reboisement. Celui qui acquiert donc du terrain sur lequel on a abattu précédemment des peuplements, fera donc bien de s'assurer si l'on a satisfait à l'obligation de reboisement (29).

cc) Interdiction d'exercer une exploitation agricole ou une culture déterminée

A part les restrictions découlant de la législation sur l'aménagement des espaces, l'exercice d'une activité agricole déterminée peut aussi être limité pour des considérations d'ordre public, de santé publique et d'intérêts semblables qui relèvent de l'administration des communes et des provinces, lesquelles ont l'habitude d'élaborer ces règlements pour la défense de ces intérêts.

C'est ainsi qu'il y a de nombreuses communes qui interdisent de tenir du bétail et d'autres animaux domestiques utilisés dans l'agriculture dans certaines parties de la commune, principalement dans l'agglomération. Dans la province de Gelderland, il existe un règlement provincial qui soumet à l'obtention d'une autorisation l'élevage des canards et des oies jusqu'à 100 têtes, sauf à l'extérieur de l'agglomération (30). Les restrictions ne concernent donc pas l'utilisation du terrain, mais l'exercice de la profession. En revanche, il y a des réglementations qui se rapportent, elles, à l'usage du terrain et qui interdisent la culture de plantes déterminées sur des terrains déterminés ou bien qui l'autorisent seulement conditionnellement pour des considérations phytopathologiques ou bien pour éviter de causer des dommages aux tiers par la pollinisation croisée indésirable.

Des réglementations du premier genre sont prises sur la base de la Loi sur les Maladies des Plantes de 1951 (Stb. 96, modifiée depuis); les plus importantes sont à cet égard les mesures prises pour la lutte contre le mildiou des pommes de terre, la contamination des terrains par un parasite (nématode doré), provoquée par une monoculture continue des pommes de terre sur les mêmes parcelles; il existe en partie des interdictions de cultiver des pommes de terre sur des parcelles déterminées plus d'une fois sur trois ans; dans certaines régions (Zuid et Noord-Holland) on a même désigné des terrains où la culture des pommes de terre est interdite en principe pour éviter la contamination de bulbes (31).

Des réglementations du deuxième genre, notamment pour ce qui concerne la culture des semences, sont élaborées par le "Landbouwschap" (32).

dd) Dispositions relatives à la grandeur minimale et maximale.

Nous avons également abordé ce point précédemment. Il s'agit seulement des terres affermés. Conformément au droit néerlandais (33) sur les baux ruraux, tous les contrats de fermage doivent être approuvés par un organisme civil administratif à savoir la "Grondkamer". (note du traducteur : collectivité publique chargée ~~entre autres d'enquêter, de conseiller et de se prononcer au sujet des contrats de fermage~~). Il existe 11 "Grondkamers", une par province, et l'on peut faire appel de leurs décisions devant la "Centrale Grondkamer" à Arnhem. Ce qu'on appelle la vérification au point de vue agronomique est un des aspects sous lesquels la "Grondkamer" juge le contrat de fermage; cette vérification est décrite à l'article 5 de la Loi sur les Baux ruraux (34). La "Grondkamer" ne peut pas entre autres accorder son autorisation si le contrat porte atteinte aux intérêts généraux de l'agriculture; la "Grondkamer" peut désigner comme dommageable à cet égard des contrats qui conduisent à une grandeur d'exploitation tellement réduite que l'exploitant ne peut pas utiliser toute sa main-d'oeuvre d'une façon productive dans l'exploitation.

Cette réglementation ne peut cependant pas contribuer pratiquement à la disparition de fermes non viables.

Il ressort en premier lieu de la rédaction - et de ce fait est d'ailleurs établi si l'on se réfère à l'historique de la loi - qu'on peut seulement empêcher une régression par rapport à la situation existante. S'il existait déjà une exploitation trop petite, son affermage ne pourra pas être empêché - qu'il s'agisse ou non du premier bail -. En outre, il est uniquement question d'une compétence de la "Grondkamer" lui y permettant de désigner une situation de ce genre comme étant effectivement dommageable aux intérêts généraux de l'agriculture mais pas d'une obligation de sa part.

En troisième lieu, la réglementation contient encore la possibilité que la "Grondkamer", tout en estimant que le contrat est en contradiction avec les intérêts généraux de l'agriculture, accorde cependant l'autorisation dans des cas particuliers.

Toute cette vérification n'est pas applicable finalement aux contrats de fermage conclus avec l'époux et avec les parents germains ou par alliance en ligne directe, avec les enfants adoptifs et les co-preneurs.

En général, la vérification ne pourra agir que si l'on afferme une ou plusieurs parties d'une exploitation déterminée, ces parties constituant elles-mêmes une grandeur d'exploitation trop réduite. Il faudra d'ailleurs tenir compte dans le jugement du terrain dont le fermier dispose par ailleurs - donc en dehors de la partie affermée -.

Toutes ces restrictions réduisent beaucoup la portée de la réglementation. Elle n'a d'ailleurs presque pas d'importance dans la pratique.

Le législateur est allé un peu plus loin en ce qui concerne l'affermage des terrains situés dans les polders du Zuiderzee ou dans une région où s'est effectué un remembrement rural. Comme les terrains du polder sont la propriété de l'Etat qui n'envisage certainement pas la diminution de la grandeur de l'exploitation, la question ne joue un rôle en fait que pour le deuxième groupe de cas. La Loi défend en outre ici, quant à la grandeur de l'exploitation, toute régression (grandeur d'exploitation inférieure ~~ou~~ la grandeur existante). Ici également on peut donc seulement empêcher une régression, mais celle-ci est aussi exclue en principe; la Loi part du principe que la structure des grandeurs d'exploitation répond à des exigences raisonnables dans l'ensemble des terrains après le remembrement rural. Il est vrai qu'on retrouve ici aussi l'exception pour des cas particuliers mais pas celle qui concerne les contrats de fermage familiaux. La vérification peut donc prendre ici une importance plus grande que dans le premier groupe de cas.

On trouve finalement encore à l'article 5 une disposition sur la grandeur maximale des exploitations. En effet, l'agrandissement d'une exploitation est une autre circonstance que la "Grondkamer" peut signaler lors de la vérification comme étant en contradiction avec les intérêts généraux de l'agriculture, quand l'extension n'a pas une importance déterminante pour l'exploitant, alors qu'il existe à proximité une ou plusieurs petites exploitations qui nécessitent une extension. Il s'agit donc dans ce cas d'adjonction de terrains par affermage à une exploitation déjà existante, ce que la "Grondkamer" peut donc empêcher quand il y a à proximité d'autres exploitations qui ont besoin de terrain. Le cas le plus frappant sera ici forcément celui de l'extension

d'une exploitation qui a déjà une grandeur parfaitement convenable, alors qu'on pourrait assainir de cette façon une exploitation non viable des environs; il existe toutes sortes de cas transitoires entre les deux extrêmes. Cette compétence attribuée à la "Grondkamer" va en réalité très loin. La "Grondkamer" peut de cette façon mener sa petite politique agricole. Il faut dire en fait que les "Grondkamers" sont très prudentes dans l'exercice de cette compétence. Elle ne peut d'ailleurs pas conduire à ce qu'on ajoute du terrain à l'exploitation qui est trop petite.

ee) Nécessité de posséder une licence de culture

Une deuxième restriction découlant de considérations de politique d'agriculture réside dans le système déjà signalé des licences de culture (35).

Les réglementations de la culture dans le secteur horticole ont été créées au cours des années de crise (vers 1930) comme mesures de limitation des cultures, en "gelant" d'abord la culture sur la base existante, et en passant ensuite chez les cultivateurs existants à la réduction de la superficie exploitée. Ce système de contrôle de la production a été maintenu également après 1945. Depuis lors, la réglementation a beaucoup perdu de son importance pour la culture des légumes et des fruits ainsi que pour les produits des pépinières; elle n'existe plus dans ce domaine que pour deux produits (choux à conserves et portegreffes de rosiers. Mais la réglementation de la culture est encore toujours importante dans le secteur de la culture des bulbes et des fleurs. Elle s'applique dans ce secteur à la culture de deux sortes principales, les tulipes et les jacinthes; pour la troisième sorte principale, les narcisses, on y a mis fin il y a peu de temps, et la culture de ce qu'on nomme les produits annexes ("bijgoed") a toujours été libre. La réglementation est élaborée par le "Produktschap" pour les plantes ornementales (organisme professionnel de droit public). C'est également le "Produktschap" qui délivre les licences.

La culture est interdite sauf pour les détenteurs d'une licence conformément à la teneur (genre et superficie) de leur licence. Il y a une exception pour la culture pour l'usage propre et comme matière première pour la culture des fleurs. La licence est valable pour une année de production; elle est accordée à tous ceux qui ont cultivé

légitimement l'année précédente. Le "Produktschap" fixe annuellement une superficie maximale en décidant au préalable s'il est souhaitable d'opérer une réduction ou alors une extension. On réalise la réduction ou l'extension par une correction en pourcentage des superficies qui sont accordées sur les licences de culture. Le règlement en question contient une réglementation détaillée de la transcription par le "Produktschap" du droit de culture à d'autres, qui l'on acquis par succession, achat, donation etc. Le droit de culture est donc considéré comme un bien, ce qui est le cas d'ailleurs dans la pratique.

Les objections qu'on pourrait élever quant au négoce du droit de culture qui a atteint un prix assez élevé perdent quelque peu de leur pertinence par le fait qu'on ne transcrit pas de droit de culture à quelqu'un qui a utilisé l'année précédente moins que 75 % du droit de culture qui était déjà en sa possession.

Le "Produktschap" ne délivre en principe aucun nouveau droit de culture. Ceux qui veulent entreprendre la culture des tulipes et des jacinthes, ou qui veulent étendre ces cultures, doivent donc essayer d'obtenir un droit de culture chez des tiers et de le faire transcrire. Un point important cependant, c'est qu'on a accordé quelques exceptions depuis 1962 pour des cultivateurs débutants. Ceux-ci peuvent néanmoins obtenir un droit de culture supplémentaire sous certaines conditions, de sorte qu'ils ne doivent pas commencer leur exploitation entièrement avec un droit de culture repris à d'autres détenteurs d'une licence. Ce droit de culture accordé supplémentairement ne peut pas devenir un objet de négoce; il ne peut pas être transcrit à d'autres au cours des 5 premières années. Nous trouvons donc ici, chose assez rare, une réglementation qui favorise l'accès d'entrepreneurs débutants à une branche déterminée, bien que cette promotion ait encore un aspect très négatif (exception faite à une réglementation obligatoire). La réglementation en question a été formulée en 1962 dans un règlement spécial du "Produktschap".

La réglementation de la culture des bulbes constitue actuellement, en rapport avec d'autres moyens - parmi lesquels on trouve également une réglementation du prix minimum - un système de réglementation, ayant pour but d'adapter autant que possible la production aux possibilités de vente prévisibles. Cette remarque est aussi valable pour la réglementation semblable qui existe dans le secteur de la culture des fleurs.

Il y a quelques différences dans le maniement du système des licences. Entre autres, ce n'est pas le genre de plantes (jacinthes et tulipes) qui constitue l'élément de différenciation, mais bien le mode de culture et la saison pendant laquelle cette culture est faite (en terrain découvert, sous couche froide ou sous couche tière, période de l'année).

Comme il n'y a pas ici de système des prix minimaux, et que la surproduction agit donc directement sur la formation des prix, la réglementation de la culture a un effet de régularisation des prix plus marqué que dans le secteur de la culture des bulbes. Il existe ici aussi quelques droits de culture supplémentaires disponibles pour des cultivateurs débutants. Les réglementations de culture ont fait l'objet de nombreuses discussions au cours de ces dernières années, notamment quant à leur relation avec la politique de la C.E.E. sur la culture des plantes ornementales à laquelle on doit s'attendre. Les réglementations ont été maintenues jusqu'à présent mais on peut prévoir que des modifications seront faites sûrement dans ce domaine (36).

II. Les formes juridiques sous lesquelles l'établissement (ou l'extension)  
d'une exploitation agricole peut se faire

A. Le mode d'acquisition

1. Remarques préliminaires

Il n'y a que deux formes juridiques présentant de l'importance aux Pays-Bas en rapport avec l'usage de terrains de culture, à savoir l'usage comme propriétaire et l'usage comme fermier. D'après les recensements généraux de 1959, il y avait 52,44 % (a) des terres qui étaient utilisées en vertu d'un contrat de fermage, et plus de 47 % qui étaient utilisées par le propriétaire lui-même(37).

Ce dernier pourcentage comprend certainement également l'usage en vertu du droit réel de bail à perpétuité ; il s'agit d'un droit qui, au point de vue social et économique, est pratiquement similaire à la pleine propriété, droit d'usage de la terre que l'on retrouve uniquement dans le Nord du pays.

Les autres formes juridiques possibles de l'usage du terrain n'ont donc en fait pratiquement aucune signification. La seule qui ait encore quelque importance - dans ce cadre limité - c'est l'usage en vertu du droit réel de bail emphytéotique.

La documentation fournie dans ce chapitre est donc concentrée autour de la propriété et de l'affermage. Parmi les modes d'acquisition de propriété, les principaux sont en pratique : l'acquisition par la délivrance sur la base d'un achat (dans le droit néerlandais, ce n'est pas l'accord mais la délivrance sur la base de l'accord qui opère le transfert de la propriété), les diverses formes de succession et la fusion des patrimoines en cas de mariage. En ce qui concerne cette dernière forme juridique, et quand il s'agit d'un mariage avec communauté universelle des biens (ce qui est la règle générale aux Pays-Bas), celui ou celle qui se marie avec quelqu'un qui possède en propriété une exploitation ou une terre devient un ayant-droit de ce bien. C'est une acquisition de propriété sur laquelle nous ne nous étendrons pas, parce qu'elle ne présente pas d'aspects spéciaux pour l'agriculture.

---

(a) Selon des chiffres récents, le pourcentage de 52,4 était tombé en 1966 à 49,2, ce qui représente une diminution de 3,2 % (de 1955 à 1959, la diminution relative de la superficie en cause a été de 0,6 %). Il est probable que dans ce cas le droit de prescription joue un rôle. Dans les provinces où le fermage est courant (Frise, Zélande), la réduction est plus forte que la moyenne.



D'autres formes d'acquisition de propriété ont moins d'importance. Nous pouvons citer la délivrance en vertu d'un autre accord (notamment de donation). L'acquisition de propriété sur la base de la répartition lors d'un remembrement rural est une forme spéciale propre à l'agriculture.

Pour l'acquisition en propriété, notre tableau sera donc concentré autour de l'achat et de la succession ; pour ce qui concerne l'acquisition autrement qu'en propriété, autour du contrat de fermage. Tout le reste a une signification moindre.

Il ne faut pas oublier cependant que ces formes juridiques existent les unes à côté des autres, au point de vue juridique, mais qu'elles sont liées néanmoins de diverses façons dans la pratique. L'élément de liaison réside dans le fait que l'acquisition d'une exploitation ou d'un terrain n'est pas, dans de nombreux cas, une transaction entre deux personnes choisies arbitrairement, mais bien un transfert d'exploitation des parents aux enfants. Et dans ce cas, cette acquisition ne se situe pas uniquement dans le plan de la succession mais aussi sur le terrain de l'achat (par exemple quand les parents accordent un droit d'option qui peut être exercé après leur décès) et aussi sur le terrain du bail à ferme (droit de reprise du bail par les héritiers après le décès du fermier). Cette circonstance, qui n'est pas typique à vrai dire pour l'agriculture mais qui y joue cependant le rôle le plus important, sera mise suffisamment en évidence dans le tableau qui va suivre.

Elle a d'ailleurs autant d'influence sur les formes de coopération. Il suffit de penser à l'association de fait entre les parents et les enfants, dont l'intention est de constituer une forme de transfert progressif de l'exploitation (38).

## 2. Acquisition en propriété

### a. Achat

#### aa) Généralités

Le contrat d'achat et de vente est réglé dans le Code Civil, articles 1493 à 1575. Les dispositions qu'on y trouve et qui se rapportent aux biens meubles et à l'achat de choses ne s'appliquent donc pas à l'achat de terrains de culture. L'achat est un contrat consensuel qui ne doit donc pas nécessairement

être conclu par écrit. Il est vrai qu'on rédige la plupart du temps un écrit qui porte d'ailleurs dans la pratique juridique le nom inexact de "contrat de vente provisoire". La vente peut être privée ou publique. La vente privée est toujours volontaire. La vente publique peut être volontaire ou alors judiciaire. Le vendeur est tenu d'opérer la délivrance juridique et réelle, c'est-à-dire qu'il doit apporter sa collaboration pour que le transfert de propriété se fasse, et qu'il doit octroyer à l'acheteur le pouvoir sur le bien. La délivrance s'opère en dressant un acte translatif de propriété qui doit être transcrit dans les registres publics de mutations de propriété. Ces deux actes ont comme conséquence l'acquisition de propriété. Depuis quelques années, c'est le notaire seul qui est compétent aux Pays-Bas pour dresser un acte translatif de propriété - sauf quelques exceptions qui viennent à expiration, en rapport avec des droits acquis. Le vendeur est tenu en outre à la garantie pour cause d'éviction et de défauts cachés. Ce dernier point a moins d'importance en pratique pour les terrains de culture.

Le paiement du prix d'achat constitue l'obligation principale de l'acheteur, sauf clause dérogatoire, ce paiement doit être fait lors de la délivrance, ce qui se pratique d'ailleurs couramment(39).

bb) Particularités lors de l'achat de terrains de culture

1) Droit d'option du fermier

Depuis la suppression de la réglementation des prix par suite de la caducité de la loi sur l'Aliénation des terrains agricoles (1 janvier 1963)(40) la vente des terrains de culture n'est pas soumise à une approbation officielle. On a cependant maintenu le droit d'option du fermier existant dans cette Loi, bien qu'il ait été transféré dans la Loi sur les Baux Ruraux (articles 56a et suivants).

La Loi sur l'Aliénation des terrains agricoles soumettait en principe tous les transferts de propriété à l'approbation préalable de la "Grondkamer". La réglementation du droit d'option avait donc de ce fait un caractère préventif. La déclaration d'approbation requise pour le transfert n'était pas délivrée par la "Grondkamer", s'il n'était pas établi qu'on avait respecté le droit d'option. La vente de terrains agricoles en violation

de ce droit d'option ne pouvait donc pas produire pratiquement une mutation de propriété. Ce système a été décrit en 1961 dans un rapport de la C.E.E. dans lequel on comparait les droits des divers pays(41).

Mais quand on a supprimé les deux autres éléments de la Loi (réglementation des prix et vérification au point de vue agronomique), le caractère préventif du droit d'option pouvait difficilement être maintenu parce que ceci aurait signifié que tous les transferts devaient continuer à s'opérer par l'intermédiaire de la "Grondkamer", rien qu'en raison de ce fait. Le législateur a trouvé que ce serait aller trop loin. Le droit d'option a dès lors reçu dans la réglementation actuelle un caractère répressif c'est-à-dire que celui qui vend et transfère sans respecter le droit d'option ne subit jusqu'à présent aucune conséquence ; le transfert est valable et le fermier ne peut pas devenir propriétaire, alors qu'il aurait peut être désiré le devenir. Ici le législateur a fait peser lourdement la sécurité de la législation du trafic des terres. Ce système paraît être insatisfaisant, mais le législateur a prévu un certain nombre de sanctions à l'égard du vendeur et de l'acheteur, en espérant que l'effet de ces sanctions serait tel qu'on s'abstiendrait d'avoir recours à de tels procédés. En fait, ces sanctions doivent donc avoir de nouveau un effet préventif. Les sanctions sont une indemnité fixée à un an de fermage (250 florins au minimum) plus un dédommagement complet éventuel quand le dommage est plus élevé et finalement ce qu'on appelle la prorogation de pénalisation. Celle-ci prévoit la prolongation jusqu'à 12 ans, au lieu de 6 ans au minimum, du droit du fermier de continuer à jouir du bail quand l'exploitation affermée est vendue à un tiers. Ce délai prenant cours à partir de la vente même si le bail devait se terminer plus tôt. Ce droit est réglementé à l'article 44 de la Loi sur les Baux Ruraux ; il s'applique uniquement dans le cas où la position sociale du fermier serait sérieusement menacée dans l'éventualité où il devrait quitter l'exploitation et ce droit n'est pas applicable quand la vente se fait entre des proches parents (notamment les parents et les enfants). Comme on peut supposer que des ventes opérées en violation du droit d'option se feront uniquement à des acheteurs qui désirent exploiter eux-mêmes l'établissement, la

la possibilité de mise en exploitation est reculée d'une telle façon par cette sanction que le refus de prendre en considération le droit d'option du fermier n'est plus intéressant. Il faut dire que tous les fermiers n'ont pas un droit d'option. On trouve les restrictions suivantes.

En premier lieu des restrictions dans le genre de transfert. Ce droit n'existe pas en cas de vente par exécution, en cas de vente en vertu d'une décision judiciaire afin de sortir d'une indivision, de vente judiciaire par un créancier hypothécaire, en cas de vente à des proches parents ainsi que lors d'une vente faisant partie d'un partage de succession entre co-bénéficiaires. Il y a en deuxième lieu des restrictions dans le genre de l'objet, notamment quand la vente se rapporte à du terrain ayant une destination non-agricole.

On trouve en troisième lieu des restrictions du côté du fermier. Celui doit posséder un contrat approuvé par la "Grondkamer", valable pour la durée légale (12 ans pour les fermes et 6 ans pour les terres seules ; en cas de prolongation 6 ans dans les deux cas). Des contrats d'affermage conclus pour une durée plus courte avec l'approbation de la "Grondkamer" n'entraînent donc pas un droit d'option ; il en est de même pour les contrats qui n'ont pas été envoyés à la "Grondkamer" pour la vérification (parmi lesquels les contrats verbaux), contrats qui sont valables il est vrai suivant la Loi sur les Baux Ruraux, mais qui entraînent des conséquences déterminées (parmi lesquelles l'absence du droit d'option). La "Grondkamer" peut établir en outre que le bailleur a des raisons sérieuses de "by-passer" le fermier ; ceci est valable entre autres quand ce fermier est un mauvais usager du terrain. Conformément au droit d'option, le bien doit être offert en vente au fermier.

Si le fermier est d'accord de l'acheter en principe mais qu'on ne parvient pas à se mettre d'accord sur le prix, la "Grondkamer" peut fixer une valeur estimative. Ceci n'implique pas un élément de réglementation des prix ; la "Grondkamer" fixe la valeur marchande aussi objectivement que possible comme le Juge devrait le faire en cas d'expropriation.

Si le propriétaire est d'accord de vendre à ce prix et le fermier d'acheter à ce prix, ce dernier a le droit d'acheter ; si le prix est trop élevé pour lui le propriétaire est libre d'aliéner son bien à un tiers dans un délai d'un an (après une année il faut demander de nouveau une estimation). Les sanctions décrites ne s'appliquent pas seulement quand le bailleur omet entièrement de respecter le droit d'option, mais aussi dans le cas où il vend son bien à un tiers à un prix inférieur au cours de ce délai d'un an, quand le fermier n'a pas voulu acheter au prix d'estimation fixé par la "Grondkamer".

On peut donc dire en général que le droit d'option du fermier consiste à lui accorder la préférence sur d'autres quand il veut acheter à la valeur marchande du bien - fixée objectivement. Le droit d'option n'a donc pas été inspiré par une intention du législateur qui aurait voulu encourager l'exploitation par le propriétaire lui-même. Ainsi le transfert d'un terrain non-afformé à des non-agriculteurs est libre. Ce droit doit être considéré comme un prolongement de la protection dont le fermier bénéficie en vertu de la Loi sur les Baux Ruraux. Mais cette protection n'a cependant pas une telle portée que le fermier aurait droit à une prorogation de son bail dans toutes les circonstances ; il doit, entre autres, céder la place en principe au propriétaire qui veut faire usage lui-même de son bien, ou aux proches parents du propriétaire, quand le propriétaire désire leur affermer l'exploitation. La vente de l'exploitation affermée à quelqu'un qui a des intentions de ce genre est donc désavantageuse pour le fermier. Son bail qui était un bail sûr peut devenir un bail peu sûr ou encore moins sûr. Le droit d'option lui offre désormais, en principe, l'occasion de devenir lui-même propriétaire (42).

En 1964/65, 26 % des fermes vendues sont passées aux mains des fermiers (31 % de la superficie). Pour les parcelles écartées, ces pourcentages ont été de 25 % et de 18 % pour les terres labourables et de 28 % et 19 % pour les prairies.

## 2) Polders du Zuidorzoo

Il n'existe pas, relativement à la vente des terrains agricoles, de contrats standard ayant un effet relativement général pour un territoire déterminé ou pour une région fonctionnelle (ventes déterminées). Il est vrai que dans la pratique notariale, les clauses relatives à l'acceptation en jouissance de propriété sont standardisées dans un certain sens, les époques correspondantes

étant parfois désignées au moyen des termes techniques agricoles. Une exception peut être faite pour la vente de terrains domaniaux dans les polders du Zuiderzee. Il n'y a pas eu de ventes de ce genre dans le Wieringermeer ni dans le N.O.-polder. L'Etat a préféré demeurer le propriétaire dans ce cas. Des courants d'opinion importants se manifestent cependant constamment par le canal des Parlementaires qui sont d'avis que la situation qui existe dans les nouveaux polders, où tous les terrains sont la propriété de l'Etat, ne doit pas être maintenue définitivement. Ces parlementaires proposent une répartition plus variée des formes juridiques en prévoyant aussi la vente d'une partie.

Le Gouvernement (43) prétend que le transfert en propriété d'exploitation des Polders ne devra pouvoir se faire qu'exceptionnellement, et notamment seulement quand l'exploitation est cédée à des amateurs qui étaient des propriétaires-usagers sur la "terre ferme" et à qui on attribue une exploitation parce qu'ils ont été chassés de leur ancien établissement par suite d'une destination non-agricole, ou bien parce qu'ils ont fait apport de leurs terres sans compensation dans une région de remembrement rural pour contribuer à l'amélioration structurelle sur la "terre ferme" ; il faut dans ce dernier cas qu'ils aient vendu leurs anciennes terres à la S.B.L., sujet que nous avons déjà abordé plus haut (I sub. B au point 3a). Ceci ne signifie pas forcément que tous les cas de ce genre entreront en ligne de compte pour l'acquisition de propriété, sans compter qu'il y aura des amateurs qui préféreront devenir fermiers. La distribution d'exploitations agricoles de 1966 comprend 72 exploitations dont 17 cédées avec bail emphytéotique ou en propriété et 56 qui sont affermées. (Il faut rappeler ici que dans la distribution de 1965, sur 76 exploitations, il y en a eu 53 qui furent distribuées à ces deux groupes d'amateurs).

Une condition est imposée, à savoir que le terrain que l'amateur a perdu sur la "terre ferme" de la façon indiquée doit s'élever au moins à 50 % de la superficie de l'établissement dans le polder. Il faudra convenir en outre lors du transfert qu'en cas

d'aliénation à des personnes autres que des parents directs (enfants, frères et sœurs) l'établissement devra être offert à l'Etat à sa valeur marchande. Pour le reste, on ne sait encore rien de l'effet de ces mesures. Il est d'ailleurs évident que cette dernière clause a uniquement un effet obligatoire.

- cc) Contrats d'achat en vue de reprendre l'exploitation paternelle  
Certains contrats d'achat sont liés étroitement à la reprise de l'exploitation paternelle. Nous en avons déjà fait la remarque plus haut. Il s'agit en tout premier lieu des contrats par lesquels l'exploitation est transférée déjà quand les parents sont encore en vie. Ceci peut se faire forcément par un achat normal, le prix d'achat restant dû parfois, la compensation devant se faire avec la succession (soit avec les autres héritiers). Cette vente offre la sécurité maximale au fils qui veut succéder à son père ; mais le caractère irrévocable de cette transaction peut entraîner des difficultés pour le père, notamment quand il n'est pas encore tout à fait sûr que ce fils sera le meilleur successeur. Il se peut aussi que le prix d'achat ait une valeur plus ou moins grande au moment où s'opère la compensation ; il est possible cependant de prendre des dispositions pour y remédier. La sécurité pour les autres héritiers laisse cependant à désirer. La méthode est aussi coûteuse du point de vue fiscal, car le droit d'enregistrement et les frais de notaire sont dus lors du transfert (voir au point III) tandis que le père pourra souvent ne pas payer l'impôt sur les revenus sur le bénéfice résultant du transfert (il ne devra pas payer s'il est âgé de 65 ans ou s'il est invalide). Si le prix d'achat a été fixé à un niveau trop bas intentionnellement, on doit payer en outre le droit de donation. C'est surtout autrefois qu'on utilisait fréquemment le système de la vente du bien par les parents aux successeurs sous réserve de l'usufruit, les parents usufruitiers affermant ensuite le bien au fils. Ils transféraient l'exploitation de cette façon sans perdre entièrement leur voix au chapitre.

Cette méthode n'est pas à recommander non plus au point de vue financier. La Loi précise en effet (le Code Civil 969) que l'aliénation sous réserve d'usufruit est un don, qui doit être ajouté au reliquat de la succession pour permettre le calcul de la grandeur de la réserve légale. Ce qui veut dire au total que le successeur de l'exploitant qui a obtenu la ferme de cette façon a reçu probablement beaucoup plus que ne le permet la réserve légale des autres.

Il faut aussi payer en outre le droit d'enregistrement et les frais de notaire, et plus tard encore une fois le droit de succession (dont on déduit cependant le droit d'enregistrement).

Une forme de vente connue également est celle qui se fait sous réserve d'allocations périodiques en nature ("kostcontract"). Ce fut pendant longtemps la forme la plus fréquente de transfert du vivant du propriétaire dans les régions avec de petites exploitations et peu de capital. En face du prix d'achat il y a l'obligation d'entretien, jusqu'au décès des parents. Ce système présente d'abord l'inconvénient qu'il existe dès lors pour le successeur à la tête de l'exploitation un intérêt économique lié au décès des parents, et il y a en outre des inconvénients fiscaux. On peut cependant parer à ces derniers en modernisant le "kostcontract" ; le prix d'achat doit être déterminé sur des bases réelles, et il est ensuite remboursé sous forme de l'entretien à fournir, qui peut être estimé à un montant tel qu'il soit avantageux pour le successeur d'amortir son prix d'achat de cette manière.

Il existe encore la vente en deux étapes. Dans ce cas, les parents vendent d'abord l'exploitation à tous les enfants collectivement, et ceux-ci partagent ensuite immédiatement cette possession commune par l'attribution au successeur de l'exploitant désigné, mais à des conditions financières déterminées. Si tous les enfants sont majeurs, cette convention est valable en droit, sauf la possibilité de demander la rescission dans les 3 ans qui suivent pour cause de contrainte, de dol, ou de lésion pour plus d'un quart. S'il y a un ou plusieurs enfants mineurs, le Juge de Paix doit alors donner son consentement. Cet arrangement est une méthode



utilisable pour donner des sûretés, du vivant des parents, en ce qui concerne la possession future du successeur de l'exploitant, dont la position ne sera certainement plus attaquable après 3 ans, aussi bien que pour les prétentions des autres héritiers.

En deuxième lieu il y a les contrats d'achat prenant effet après la mort des parents. Il faut distinguer deux formes. La première est la vente avec délivrance différée ou bien sous la condition suspensive du décès du vendeur. Ce contrat d'achat est complet, puisqu'il est évident que la condition sera certainement remplie, bien que la date soit incertaine (Tel n'est pas le cas quand il s'agit d'une condition dont l'accomplissement est aussi incertain, par exemple décès prématuré des parents). Après le décès des parents, les héritiers doivent exécuter le contrat en opérant la délivrance au successeur de l'exploitant ; s'ils omettent de le faire ils peuvent y être contraints ; il est possible d'ailleurs d'autoriser l'acheteur dans le contrat d'achat à opérer lui-même la délivrance juridique dans ce cas par la transcription de l'acte d'achat, si ce dernier a été passé seulement devant notaire. Il est même possible de transcrire cet acte directement - avec la condition suspensive - de sorte qu'une deuxième aliénation n'est plus possible.

Cette méthode agit après le décès, mais elle diffère du testament car ce dernier est révocable. Pour éviter, si les héritiers sont tout disposés à prêter leur concours après le décès, de devoir payer néanmoins des droits d'enregistrement, on reprend alors souvent dans l'acte une clause par laquelle le non-concours est considéré comme une deuxième condition suspensive. L'inconvénient de la forme réside dans le fait de l'irrévocabilité, ce qui peut être un désavantage pour les parents. Pour le reste, cette méthode connaît un certain succès et constitue un système acceptable pour établir déjà du vivant du père la situation qu'il veut réaliser après sa mort.

Nous trouvons en deuxième lieu l'option d'achat après décès. Les parents peuvent accorder une option à un de leurs enfants, de leur vivant, permettant à celui-ci d'acheter l'exploitation après leur décès dans un délai déterminé. Les héritiers du vendeur y seront

obligés. La différence avec le système précédent, c'est que le successeur de l'exploitant n'est pas obligé d'accepter. La méthode est importante parce qu'on parvient ainsi à rendre impossible aux autres enfants de faire valoir leurs droits à la réserve légale sur l'exploitation. Cette méthode perdra probablement de son importance par suite de la modification future - qui devra être précisée - du droit successif, où cette prétention comme telle n'existe plus (44).

b. Succession

aa) Remarques préliminaires relatives au droit successoral. La réserve légale

Nous n'avons évidemment pas l'intention de donner ici un exposé de la succession comme mode d'acquisition de propriété comme telle. Disons tout d'abord que le droit néerlandais ne connaît pas de droit ~~successoral~~ particulier pour les terrains agricoles ou pour les exploitations agricoles(45). Il existe cependant - bien qu'en diminution constante - et cela dans certaines parties des provinces orientales, un complexe de règles de droit coutumier que l'on désigne sous le nom de "blijversrecht" (droit de celui qui reste)(46). Ces règles tendent à empêcher autant que possible le partage de l'exploitation des parents en l'assignant à un des enfants, les autres enfants devant alors se contenter d'allocations en argent. Inutile de dire que ceci constitue une source de difficultés entre les héritiers, surtout quand il n'y a pas beaucoup plus que l'exploitation à partager, ce qui est souvent le cas ; les "nietblijvers" doivent alors se contenter d'une part insuffisante. Nous reviendrons sur ce point ci-dessous.

Le droit ~~successoral~~ légal est greffé sur le Code Civil. Il y a d'une part le principe d'égalité, avec comme conséquence la réserve légale. Il y a d'autre part autant de liberté que possible : liberté de tester pour autant qu'on ne touche pas à cette réserve légale, et liberté des héritiers de partager le patrimoine sans l'intervention du juge. Le caractère individualiste s'exprime aussi dans le fait que la Loi part du principe que la succession doit être partagée réellement aussi rapidement que possible.

Le droit successoral légal reconnaît donc l'égalité de tous les enfants.

L'époux et les enfants constituent ensemble le premier groupe d'héritiers, dont chacun hérite d'une part égale.

Un point très important relativement à la succession à la tête de l'exploitation agricole, c'est que les enfants ont droit à une réserve légale, c'est-à-dire une partie de la succession dont le de cujus ne peut pas disposer par testament ou par don entre vifs. Les petits-enfants y ont droit également, s'ils sont héritiers légaux par représentation ; et dans le nouveau Code Civil dont le projet est prêt, également l'époux.

La réserve légale des enfants s'élève à la moitié, aux  $2/3$  ou aux  $3/4$  de la portion héréditaire légale normale suivant qu'il y a 1, 2 ou 3 enfants. Les enfants naturels ont toujours la moitié comme réserve légale. Les dons faits par le de cujus aux enfants doivent d'abord être ajoutés au reliquat de la succession, avant de faire le calcul de la réserve légale. Ces dons sont donc sujets à rapport et à compensation. On peut donc déjà constater immédiatement qu'un père qui désigne un de ses enfants comme son successeur, peut faire don de montants en espèces aux autres enfants de son vivant ; ceux-ci devront en effet rapporter ces dons et leur réserve légale sera réduite de ce montant. Il faut naturellement qu'ils aient accepté ces donations.

Ceci est d'autant plus important car l'héritier réservataire n'a pas seulement droit à une partie déterminée de la succession, mais est habile en outre à exiger cette partie en nature. Il ne doit donc pas se contenter d'un legs en argent. Ceci est défavorable en soi pour l'agriculture, parce qu'on favorise de cette façon un partage peu efficient des exploitations (47).

En fait, on empêche cependant souvent des partages de ce genre, soit parce que la coutume a une autre tendance, soit parce qu'on veut conserver l'intégrité de l'exploitation paternelle par tradition, soit parce que le notaire rend de bons services à cet égard. Également de plus en plus à cause du fait qu'il y a beaucoup moins de

successeurs en puissance qu'autrefois ; au contraire. Une enquête menée en 1949 (48) et suivie par une étude plus fouillée en 1959 (49) a montré qu'il existe heureusement des facteurs de freinage et qu'on peut désigner également des régions déterminées où les partages sont plus importants qu'ailleurs. La réserve légale n'intervient forcément que quand le de cujus a fait un testament dans lequel il assigne l'exploitation à un des héritiers. Dans ce cas, elle constitue aussi la plupart du temps un goulot d'étranglement, même dans le cas où le de cujus a prévu cette destination comme legs contre rapport de la valeur et non seulement quand cette valeur est fixée à dessein à un bas prix, mais aussi quand la valeur est déterminée sur des bases réelles, de sorte qu'il ne s'agit plus réellement d'une libéralité ; car les autres héritiers ne sont pas obligés de se contenter de l'argent, ainsi que nous l'avons fait remarquer.

Nous devons faire maintenant deux remarques, une concernant le présent et l'autre concernant le futur.

Pour le présent, il faut signaler que le juge applique parfois à la délivrance de la réserve légale en nature, par analogie, un article de loi rédigé pour des donations, qui peuvent être réduites parce qu'elles sont en opposition avec la réserve légale, quand il se rend compte des inconvénients de la division de l'exploitation.

Cet article détermine que la réduction de biens immeubles donnés, pour arriver à une part qui corresponde à la réserve légale, ne doit pas se faire nécessairement - mais peut être réglée en espèces - quand il s'agit "d'un héritage qui ne peut pas être divisé sans inconvénient" (Code Civil 972). Lors du partage d'une ferme de plus de 12 ha, dont chaque héritier voulait avoir une partie, le juge a décidé par exemple que ces terrains ne pouvaient pas être divisés (1954). Le tribunal s'est même référé à cette occasion à la politique agricole des pouvoirs publics qui combat les partages d'exploitation et était d'avis que la division de cette exploitation ne se justifiait pas (50).

En ce qui concerne l'avenir, il faut que le nouveau Code Civil ne reprenne pas le droit du réservataire à la délivrance en nature. Ce réservataire aura uniquement droit à la délivrance de la réserve légale en espèces<sup>(51)</sup>. On offre ainsi une possibilité beaucoup plus grande de faire parvenir l'exploitation à l'un des enfants par testament. Mais le problème de financement du successeur de l'exploitant subsistera toujours, tout au moins quand les réserves légales des autres héritiers doivent provenir de l'exploitation. Cette liberté existe déjà naturellement quand il n'y a pas de réservataires parmi les héritiers, ou bien quand le patrimoine est suffisamment important pour satisfaire à toutes les exigences.

Il a été question jusqu'à présent de l'héritage de toute l'exploitation grâce à des mesures du de cujus lui-même. Il est possible également évidemment que ce soit le de cujus lui-même qui partage l'exploitation, de sorte qu'on n'héritera pas d'une exploitation mais de terrains. On a fait une enquête en 1959 pour savoir dans quelle mesure les testaments établis par des agriculteurs contribuent à des partages de ce genre ou bien dans quelle mesure ces testaments s'opposent à de tels partages. Cette enquête a été auprès des notaires, et il résulte de leurs informations que dans la plupart des cas (70 %) le testament a l'intention ou tout au moins la conséquence de s'opposer un partage, donc de conserver l'exploitation dans les mains d'un seul héritier. Mais il est bien établi d'autre part que l'on s'efforce dans de nombreux cas d'arriver à cette situation au moyen d'arrangements entre vifs, dont nous avons déjà parlé plus haut ou sur lesquels nous reviendrons encore ci-dessous au point 2. Cette enquête a permis d'établir en outre que dans la grande majorité des cas des testaments qui s'efforcent de faire passer toute l'exploitation dans les mains d'un seul héritier ou d'encourager ce passage, le de cujus s'efforce autant que possible de réaliser l'égalité financière pour les autres héritiers et cela la plupart du temps en léguant l'exploitation avec rapport de la valeur. La question est de savoir naturellement - en faisant abstraction du droit d'héritier en nature - à quel montant on fixe cette valeur. Ce sujet sera encore examiné de plus près au point III. Pour le reste, l'acquisition d'une exploitation ou d'un terrain par succession n'est pas limitée forcément

au rapport parents-enfants (petits-enfants) bien que ce soit le cas le plus fréquent. Il n'y a cependant aucune particularité à signaler du point de vue agricole quant à l'acquisition par succession hors de ce cercle familial. L'acquisition par succession peut se faire en vertu du droit successif légal ou en vertu d'un testament. Voir en outre les remarques ci-dessous relatives au partage de succession (3).

bb) Le partage d'ascendants

Il existe encore une méthode permettant au de cujus de procéder de son vivant au partage de sa succession, à savoir le partage d'ascendants, réglé aux articles 1167 et suivants du Code Civil (52).

Cette méthode n'a pas eu beaucoup de succès en pratique, parce que la construction était difficile. Pour les parents notamment, elle constitue des dispositions testamentaires, et pour les enfants, un partage de succession, ce qui amène toutes sortes de problèmes qu'on préfère ne pas aborder. Cette dernière méthode connaît depuis peu de temps plus de succès, surtout à cause de la succession agricole. Elle offre en effet aussi de grands avantages, car les parents peuvent ainsi partager le patrimoine - ou les biens les plus importants du patrimoine - par disposition testamentaire en accord avec leurs enfants. Ils peuvent à cette occasion prendre des arrangements pour l'exploitation et même l'attribuer à un des enfants. Si les autres enfants sont d'accord, ils ne pourront plus attaquer le partage plus tard - sauf s'ils ont été défavorisés pour plus d'un quart. Il n'est plus question cependant d'exiger des biens en nature. Et même si ce préjudice existe, cela signifie seulement que celui à qui l'exploitation a été léguée devra payer un supplément en espèces. Le de cujus peut décider en outre que s'il y a une atteinte, l'enfant devra recevoir la réserve légale, c'est-à-dire souvent moins encore que la part léguée. Le partage d'ascendants opère enfin le transfert immédiat de tous les biens après la mort, de sorte que le père sait qu'aucune difficulté n'est à craindre. Les objections qu'on peut présenter relativement à cette méthode résident dans le fait qu'il est impossible de prévoir la situation financière lors du décès, qui aura lieu peut-être seulement longtemps après ces arrangements.

Cette méthode n'est plus reprise cependant dans le nouveau Code Civil dont le projet est établi. L'argument présenté pour l'abandonner est que le Code Civil prévoit maintenant que des legs faits à des réservataires seront déduits de leur réserve légale ; ils ne sont donc pas obligés de les accepter - contrairement à ce qui se pratique maintenant. Le but du partage d'ascendants peut donc aussi être atteint en léguant des montants en espèces aux autres enfants. Ces legs sont inattaquables tant qu'on ne porte pas atteinte à la réserve légale.

cc) Le partage de succession

(a) Particularités lors de la succession à la tête de l'exploitation

Le partage de succession que nous examinons ici uniquement dans le cadre de la succession à la tête de l'exploitation n'est pas une forme d'acquisition de propriété, mais seulement un moyen de sortir d'indivision à la suite du décès du de cujus. Si le partage de succession a lieu il est déclaratoire dans ce cas, c'est-à-dire qu'il a un effet rétroactif pour tous les éléments de fortune obtenus jusqu'à la date de l'ouverture de la succession. Une délivrance particulière n'est donc pas exigée.

Le partage de succession peut être nécessaire quand le de cujus a fait un testament, mais en disposant seulement d'une partie de sa succession dans ce testament. Ce partage de succession joue cependant le rôle le plus important quand le de cujus est décédé sans testament. Tout ceci en supposant qu'il y a plus d'un héritier.

Nous n'avons pas l'intention de discuter ici du droit commun relatif au partage de succession, mais uniquement de certains aspects importants pour l'agriculture, en particulier(53).

Il y a eu pendant les années de guerre une vérification des partages de succession élaborés dans l'agriculture par les héritiers pour voir s'ils n'impliquaient pas une division indésirable des exploitations. Nous ne connaissons plus cette vérification depuis lors. Le partage de succession est libre s'il est réalisé de commun accord. Si des héritiers ne désirent pas prêter leur concours au partage, ou si des difficultés surgissent, on peut dans ce cas faire appel au juge. La Cour de Cassation a décidé en 1946 que les rapports juridiques entre les

copartageants d'une masse indivise sont régis également par les principes de la bonne foi et de l'équité. La vérification du juge pourra donc se faire sur ces critères (54). L'intervention du juge est réglée dans le Code Civil sur une base plutôt restreinte. La justice a cependant appliqué ce système largement surtout au cours de ces dernières années, de sorte qu'on peut faire appel rapidement au juge quand des difficultés se présentent. Il aura de ce fait l'occasion de provoquer un partage équitable des terres, quand cela est possible, ou bien, si la chose lui paraît plus équitable ou plus souhaitable, il maintiendra l'existence de toute l'exploitation, bien qu'on retrouve dans ce cas de nouveau la grande difficulté du financement en argent par le successeur des parts d'héritage de ses cohéritiers. En suivant cette ligne de conduite, le juge s'appuie parfois aussi sur l'intérêt général qui permet d'établir que le partage n'est pas souhaitable dans un cas déterminé (55).

On a renforcé, dans le projet d'un nouveau Code Civil, où le partage de succession n'est plus traité au chapitre du droit successoral mais bien d'une façon générale à celui du partage de communauté au livre 3, les éléments qui peuvent faciliter le partage d'un patrimoine agricole en cas de désaccord, non seulement en ce qui concerne la réserve légale mais aussi pour le partage de succession. Le juge a reçu ici une tâche plus nettement précisée. Il règle la liquidation, son règlement pouvant contenir les dispositions suivantes : tous recevront une partie proportionnelle du bien ; un des héritiers sera avantagé en obtenant tout le bien ou plus que sa part (dans ce cas il doit alors indemniser les autres héritiers); on fait vendre le bien. Si un héritier, pour lequel le bien a une valeur particulière, veut le reprendre à la valeur estimée, le juge devra l'accepter. On constate déjà maintenant d'ailleurs que le juge n'accepte pas si rapidement de procéder à une vente judiciaire qui est demandée par les héritiers pour sortir de désaccord, quand cette dernière situation se présente. Tout ceci permet au juge de veiller expressément également à l'intérêt général (56).



(b) Le salaire différé

La situation d'un ou plusieurs des héritiers - parmi lesquels on rencontrera certainement ceux qui entrent en ligne de compte comme successeurs à la tête de l'exploitation - ayant déjà travaillé auparavant dans l'exploitation paternelle constitue un point particulier qui peut se présenter lors du partage de succession d'un patrimoine agricole(57).

Des situations de ce genre se rencontrent encore toujours aux Pays-Bas, bien que sur une moins grande échelle qu'auparavant, dans lesquelles une rétribution adéquate de ce travail n'est pas accordée car l'intéressé ne reçoit que le logement, la nourriture et de l'argent de poche. Cette question revient donc souvent en discussion lors du partage de la succession. On agira certainement en conformité avec les exigences de la bonne foi et de l'équité en faisant compensation lors de ce partage du travail non rémunéré ou trop mal rémunéré. On sait que l'obligation y relative est reprise spécialement dans le Code Civil Suisse (article 633) tandis que d'autres pays connaissent aussi des réglementations à cet égard ou bien ont préparé des réglementations correspondantes. On se base parfois en outre sur l'idée qu'il faut favoriser autant que possible, donc aussi financièrement, la succession à la tête de l'établissement de celui qui a coopéré à l'exploitation et cela pour répondre à des considérations de politique structurelle agricole.

Il n'existe aux Pays-Bas aucune réglementation légale sur ce point, et l'on n'a pas repris non plus une disposition correspondante dans le projet d'un nouveau droit successif qui a été discuté il y a quelques mois à la Chambre des Députés, bien que des essais aient été faits ~~dans ce sens~~ (58). Certains ont d'ailleurs estimé qu'une réglementation dans le nouveau Code Civil qui entrera en vigueur seulement dans plusieurs années n'a aucun sens, parce que la situation dans l'agriculture sera devenue alors encore beaucoup plus proche des réalités qu'elle ne l'est actuellement et que des rapports de ce genre se rencontreront rarement. La façon de voir de la Justice quant au rôle de la bonne foi peut fournir une solution entretemps dans ce domaine. On ne connaît cependant pas de jurisprudence à ce sujet. Il est d'ailleurs permis d'admettre que dans de nombreux cas

où c'est le successeur à la tête de l'exploitation qui se trouve dans cette position, les cohéritiers reconnaissent sans discuter les exigences de l'équité et tiennent compte du fait, lors de l'assignation, que l'intéressé a travaillé sur cette base pendant autant d'années.

e. Autres formes

Nous citerons encore sous ce titre deux autres formes d'acquisition de propriété. La première est la délivrance non pas en vertu d'un achat mais en vertu d'une donation. Il y a peu de particularités à signaler à ce sujet, sauf que cette forme de transfert de l'exploitation - qui dans le cas de reprise aux parents s'accompagne ou ne s'accompagne pas d'une réserve d'usufruit ou de la charge de restitution à d'autres enfants - constitue en général une méthode de cession désavantageuse au point de vue fiscal, et qu'elle est peu utilisée pour cette raison. Le droit de donation est dû en effet immédiatement, alors que le droit de succession ne serait perçu qu'au moment de la succession. On perd donc l'intérêt sur les droits payés, et ces intérêts peuvent devenir si élevés - suivant la période qui s'écoule entre la donation et le décès - que l'on aura payé en fait le double du droit de succession. Il y a en revanche quelques avantages fiscaux, mais qui ne compensent pas la perte.

La deuxième forme se situe sur un tout autre plan. Celui qui a fait apport de terrains lors d'un remembrement rural, devient propriétaire du terrain réparti (même si celui-ci est le même), en vertu de la transcription dans les registres publics de l'acte de répartition dans lequel le plan de répartition fixé est intégré. Cet acte fournit un titre inattaquable (article 96 de la Loi sur les Remembrements Ruraux 1954). C'est une forme originelle ("originnaire") d'acquisition de propriété qui annule tous les vices des titres précédents et qui supprime aussi des fautes éventuelles dans la procédure de remembrement rural (5).

Il n'y a pas d'autres particularités matérielles à signaler. La façon dont tout cela se pratique est réglée d'une façon détaillée dans la Loi sur le Remembrement Rural. Ce mode d'acquisition d'une exploitation s'applique cependant uniquement à ceux qui avaient déjà du terrain dans l'ensemble ou bloc qui est redistribué. Ceci n'est donc pas applicable pour l'établissement d'une exploitation entièrement nouvelle.

### 3. Acquisition autrement qu'en propriété

#### a. Bail à ferme

##### aa) Remarques préliminaires générales

Nous n'avons forcément pas l'intention de donner ici un aperçu de la législation néerlandaise sur le bail à ferme comme tel(60). Nous relèverons seulement quelques caractéristiques principales et nous énumérerons ensuite les parties de la législation sur le bail à ferme qui ont une importance spéciale lors de l'acceptation de l'exploitation ou du terrain. Nous attirerons en outre l'attention sur le bail à ferme comme forme de reprise de l'exploitation paternelle et finalement sur le bail à ferme dans quelques situations particulières.

##### bb) Caractéristiques abrégées de la Loi sur les Baux Ruraux

Le contrat de fermage a été réglé de 1838 à 1938 dans le Code Civil Néerlandais, le régime s'inspirant fortement du "Code Civil" français : il n'y avait que le bail à cheptel qui figure dans le Code Civil français qui n'avait pas été repris, car il n'avait aucune signification pour les Pays-Bas.

Le régime a été entièrement revu en 1938 et a été repris en même temps dans une loi particulière déterminant également la procédure. De nombreuses dispositions sont devenues d'ordre public pour la protection du fermier. Le contrat de fermage a été soumis en outre à l'arbitrage du juge (une chambre spéciale pour les baux à ferme se composant du Juge de Paix et de deux experts), ce tribunal pouvant annuler le contrat à cause des fermages trop élevés ou de clauses excessives. Les "Pachtbureaux" constitués par les organisations agricoles et des propriétaires de terrains ont reçu aussi la compétence de vérification. Quand les "Pachtbureaux" avaient accordé leur approbation, cela équivalait à l'approbation par le juge devant qui tous les litiges étaient portés également, avec possibilité d'appel au Tribunal d'Arnhem où l'on avait institué une chambre spéciale pour les baux à ferme - composée également d'experts. La Loi sur les Baux Ruraux de 1938 a été remplacée en 1941 par un Arrêté-Loi, le "Pachtbesluit" de 1941 qui a été applicable en fait avec quelques modifications jusqu'en 1958 c'est-à-dire

jusqu'à l'introduction de la Loi actuelle sur les Baux Ruraux. Le "Pachtbesluit" avait transformé les "Pachtbureaux" en "Grondkamers" officielles auxquelles on a confié la vérification du contrat, avec possibilité d'appel à une "Centrale Grondkamer" à Arnhem ; le juge ayant la compétence pour les baux à ferme, conservait uniquement la décision dans les litiges entre le fermier et le bailleur.

On a étendu en outre les raisons de vérification et l'on a apporté notamment une attention plus grande à l'opposition possible du contrat avec l'intérêt général de l'agriculture.

La Loi sur les Baux Ruraux actuelle (Sth.1958 n°37, mise en vigueur le 1 mai 1958) a renforcé cette structure et l'a étendue sans y ajouter d'ailleurs beaucoup de nouveaux éléments, à part le fait que la position du fermier lors de l'affectation de son terrain pour une destination non-agricole a été mieux réglée.

La Loi a été modifiée plusieurs fois depuis 1958, la modification la plus importante ayant eu lieu en 1962 (StB.1962 n° 514) quand on a repris le droit d'option à dater de 1963. Depuis 1941, la Loi a normalisé la durée du contrat à 12 et à 6 ans (respectivement pour les fermes et pour les terres seules), avec un droit de prolongation. Des contrats pour des durées supérieures sont admis, et des contrats plus courts doivent être approuvés par la "Grondkamer" pour des raisons spéciales uniquement. Conformément à la Loi actuelle, le contrat est prolongé automatiquement quand il s'agit d'un contrat de fermage normal. Le bailleur peut cependant s'adresser au juge et celui-ci statuera en équité, ce qui veut dire que la prolongation ne sera pas possible dans quelques cas ; le cas principal c'est quand le bailleur veut commencer lui-même à faire usage du terrain ou le confier à ses proches parents.

Il est possible de revoir tous les 3 ans le prix du fermage qui avait été convenu et approuvé. On trouvera plus de détails sur les points essentiels du Droit Néerlandais des baux à ferme dans le tableau des droits comparés qui a été publié en 1961.

cc) Règlements de la Loi sur les Baux Ruraux qui ont une importance spéciale lors de l'acceptation de l'exploitation ou du terrain  
Le contrat de fermage doit être conclu par écrit (article 2). Ceci ne veut pas dire que le contrat de fermage verbal est nul. Il est valable en effet, mais le fait de ne pas envoyer le contrat à l'approbation - cet envoi est impossible en effet quand il s'agit d'un contrat verbal - des conséquences déterminées surtout pour le bailleur ; entre autres, celle que le contrat est en cours dès lors pour une durée indéterminée sans être résiliable (articles 7 et 8). Le contrat verbal peut être constaté par écrit à la requête d'une des parties ; il sera ensuite vérifié d'office (article 11). L'envoi pour approbation à la "Grondkamer" doit se faire dans les 2 mois. L'envoi se fait par le dépôt d'un acte signé par les parties ou d'une copie notariale (articles 8, 88). La "Grondkamer" possède aussi la compétence fort étendue d'apporter des modifications obligatoires pour les parties. Celui qui veut y échapper peut envoyer un projet de contrat pour le soumettre à l'appréciation de la "Grondkamer" ; celle-ci doit alors faire connaître ses objections éventuelles à la suite de quoi il est loisible alors aux parties de faire leur contrat sur cette base ou non (article 7).

La vérification de la "Grondkamer" porte principalement sur le prix et sur des clauses excessives éventuelles (article 5). Il y a en outre ce qu'on nomme la vérification au point de vue agronomique mais qui n'est pas très importante, comme cela est apparu déjà plus haut à propos de la grandeur minimale et maximale. Les fermages maximaux qui servent de base à la vérification sont fixés pour les diverses régions et les divers types d'exploitation dans un Arrêté Royal (article 3). On peut uniquement convenir d'un fermage payable en espèces (article 13).  
Quant aux droits et obligations entre les parties qui ont de l'importance surtout lors du début du contrat, le point principal réside dans le fait que le bailleur doit livrer la chose louée en bon état (article 20).

Cette obligation est une des rares qui ne soient pas d'ordre public.

Les parties peuvent donc y déroger. On convient la plupart du temps de faire la délivrance dans l'état dans lequel le bien se trouve. L'article 24 précise que le bailleur doit être tenu de tous les vices empêchant la jouissance et que le fermier ne pouvait pas connaître.

Ceci constitue donc une garantie pour des défauts cachés, garanties dont la portée est moindre que pour les locations car le loueur doit dans ce cas être tenu de tous les vices. Le législateur part du fait que le fermier s'y connaît en la matière et qu'il est capable de juger convenablement le bien affermé. L'étendue de la responsabilité du bailleur est moindre aussi que celle du loueur, ce dernier ayant une obligation de garantie ; le bailleur doit uniquement réparer un dommage s'il y a lieu (c'est-à-dire en cas de fait ou de mauvaise foi). Il faut signaler enfin la disposition de l'article 35 en vertu de laquelle le fermier entrant et le fermier sortant sont tenus de s'aider et de s'obliger mutuellement relativement à tout ce qui peut être requis pour faciliter l'entrée de l'un et la sortie de l'autre dans le bien affermé (usage pendant l'année suivante, récolte, occupation des bâtiments etc.) le tout conformément aux usages locaux. Il s'agit d'une ancienne disposition dont la portée diffère suivant les régions du pays. On sait que des arrangements transitoires de ce genre étaient beaucoup plus étendus dans les contrats de fermage aux Pays-Bas avant le 19e siècle (droit de culture secondaire ; "hoefrecht" campinois) ; on avait ainsi la garantie que le fermier entrant pouvait disposer immédiatement d'une partie de la dernière récolte.

dd) Le bail à ferme comme forme de reprise de l'exploitation paternelle

Le bailleur peut forcément résilier le contrat à la demande du père fermier et conclure en même temps un nouveau contrat avec le successeur à la tête de l'exploitation. Ceci n'opère rien de particulier. Le père fermier peut aussi effectuer une sous-location. Il faut cependant l'accord du bailleur à cet effet (art.32).

Et même si le bailleur donne son accord, la sous-location ne crée aucun lien entre le bailleur et le sous-locataire. Le sous-locataire perd son droit d'usage à la fin du contrat de fermage principal. Cette méthode n'est donc pas recommandable. Le père fermier peut se substituer son fils comme fermier dans des cas déterminés. Ceci est toujours possible naturellement avec l'accord du bailleur ; il s'agit à vrai dire du système qui est cité en premier lieu. Mais l'article 49 règle aussi la possibilité que ceci se fasse contre la volonté du bailleur. Une telle chose n'est possible que quand le fermier est âgé de 65 ans ou bien est invalide. Il peut se pourvoir alors devant le juge pour se substituer un successeur désigné par lui (un des enfants ou des petits-enfants, l'épouse ou le copreneur). Le bailleur a la faculté de son côté de choisir un autre successeur dans ce groupe. Le juge statue en équité aussi bien quant à la requête elle-même que quant à la personne du successeur, en tenant compte de quelques dispositions particulières de l'article. Cette réglementation a été reprise pour empêcher qu'un fermier qui n'obtient pas l'accord du bailleur pour la cession du bail se sente obligé de continuer à exploiter l'établissement jusqu'à sa mort ; car ce décès entraîne alors évidemment des droits pour le successeur. Ce dernier point est stipulé à l'article 54 qui suppose l'application de la règle générale du droit commun suivant laquelle, en cas de décès du fermier, les droits et les obligations découlant du contrat sont transférés aux héritiers. Le bailleur et les héritiers peuvent naturellement se mettre d'accord ensuite sur un successeur. Si cet accord ne se fait pas, les héritiers, comme le bailleur, peuvent alors se pourvoir devant le juge en lui demandant de désigner un des héritiers comme successeur et de décharger les autres des obligations du bail à ferme.

Ils peuvent demander aussi la résiliation du contrat de fermage. La "Pachtkamer" statuera également dans ce cas en équité en respectant les autres dispositions de l'article.

Tout ceci concerne le père-fermier. Le contrat de fermage peut être utilisé aussi cependant par le père-propriétaire comme un moyen de régler la succession à la tête de l'exploitation. Ceci peut se faire quand le père donne son exploitation à ferme au successeur, ce qui s'accompagne aussi souvent d'un droit d'option d'achat. Il lui vend alors en même temps les biens meubles constituant l'inventaire de l'exploitation.

Il y a en outre le "kostcontract", de fermage ; les dispositions rigoureuses de la loi sur les Baux Ruraux relativement à la détermination du fermage ne s'harmonisent pas très bien en général avec cette forme de contrat. Il se démode d'ailleurs.

ee) Situations particulières

Nous devons signaler ici en tout premier lieu la réglementation particulière prévue par la Loi sur le Remembrement Rural de 1954 pour le fermier du terrain qui est assigné à un autre propriétaire dans le cadre du remembrement rural. Le fermier suit généralement le propriétaire dans ce cas - c'est-à-dire qu'il recevra désormais l'usage d'autres terres - mais il est possible aussi qu'on assigne d'autres fermiers au bailleur-propriétaire, c'est-à-dire que le fermier conserve les mêmes terres mais aura un autre propriétaire.

Nous ne nous étendrons cependant pas davantage sur ce point car ces réglementations ne concernant pas l'établissement (ou l'extension) d'une exploitation. On peut se demander en deuxième lieu s'il existe des bailleurs (importants) qui utilisent des modèles de contrat de fermage dont le contenu prend donc de ce fait une signification plus générale. Il y a forcément toutes sortes de modèles en cours. Le Service des Domaines (Ministère des Finances) qui administre également les anciens terrains agricoles de l'Etat utilise aussi un contrat de fermage modèle pour l'affermage de ses terrains. Les conditions d'affermage normalisées pour la distribution des terrains du Zuiderzee sont cependant suffisamment importants à cause de la distribution continue de nouvelles exploitations. Des conditions d'affermage générales valables pour le Oost-Flevoland ont été établies dernièrement par le Ministre en 1962. L'Etat est soumis à la Loi sur les Baux Ruraux tout comme les bailleurs privés, de sorte que cette élaboration a seulement



une signification unilatérale ; les contrats conclus sur cette base doivent être approuvés par les "Grondkamers". Ce qui est surtout important dans ces conditions générales, c'est la série de dispositions détaillées sur l'entretien et le mode d'exploitation ; le fermier doit même, au cours des deux premières années, suivre un plan d'exploitation établi conformément aux instructions de la Direction. La chose est compréhensible étant donné les soins spéciaux requis par la structure des terrains qui viennent d'être asséchés.

b. Bail emphytéotique.

Le bail emphytéotique est réglé dans le Code Civil comme droit réel, et l'on dispose d'une grande liberté pour donner au bail emphytéotique un contenu déterminé, dans la mesure où l'on ne touche pas à l'essence de ce droit (61). Cette forme d'usage de la terre a trouvé ses défenseurs dans l'agriculture à cause de la sécurité plus grande qu'elle offre aux fermiers, à l'époque où le contrat de fermage n'offrait aucune garantie de ce genre (62). Mais cependant elle ne s'est pas du tout développée notamment à cause des améliorations apportées à la législation sur le bail à ferme. Cette forme d'affermage est utilisée uniquement ici et là, principalement par des communes qui ont appliqué la méthode aussi pour la distribution de terrains communaux en friche pour y créer des exploitations agricoles - conformément à l'extension prise par la distribution de terrains à bâtir par bail emphytéotique - (à Amsterdam et à Emmen pour des terrains horticoles, dans des communes du Brabant et du Limbourg pour des exploitations de défrichement). L'application de cette forme de contrat dans le secteur privé proprement dit a toujours été fort réduite. On constate néanmoins un regain d'intérêt pour cette forme de location au cours de ces dernières années, et il y a à cela deux raisons.

La première raison, c'est que le bail emphytéotique fournit une base de sûreté aux bailleurs de fonds, base qui n'est pas offerte par le droit personnel de fermage. Il en a toujours été ainsi d'ailleurs, mais la nécessité d'investissement sous forme de machines et de moyens d'exploitation est devenue beaucoup plus impérieuse qu'autrefois dans le mode d'exploitation moderne. Le fermier qui ne dispose

pas du capital suffisant n'est pas en mesure de financer cet investissement par une sûreté réelle. Il est vrai qu'on a pu assister au développement de certaines formes de sûretés sur des biens meubles (nous en reparlerons au point III), mais le bail emphytéotique pourrait étendre les sûretés possibles<sup>(63)</sup>. On peut éviter la conséquence que cette forme de bail entraîne pour le propriétaire, à savoir que le bail emphytéotique peut être transféré à un tiers, en exigeant son approbation en cas d'aliénation. (Une interdiction d'aliénation serait en opposition avec le caractère du bail emphytéotique, estime-t-on). Tout ceci ne veut pas dire cependant que l'on puisse constater déjà pour le moment une importance croissante du bail emphytéotique dans la pratique. Ceci ne se produira sans doute pas, probablement. On est trop mal habitué à cette forme de bail.

Il y a en deuxième lieu le bail emphytéotique (avec droit de superficie) dans les polders du Zuiderzee. Lors de la distribution dans le polder du Nord-Est on a eu recours à cette possibilité pour des exploitations de culture fruitière, dont l'implantation exige un investissement à long terme. C'est seulement lors des dernières distributions que le bail emphytéotique a pris maintenant une certaine importance également pour l'agriculture au sens restreint. Il y a eu de longues délibérations sur les conditions de distribution pour arriver à ce que l'emphytéose puisse offrir une base suffisante pour l'octroi de crédits<sup>(64)</sup>. Des conditions générales établies en 1962 sont applicables actuellement dans ce domaine. Un point important, c'est que l'emphytéose est un droit perpétuel. L'emphytéote doit installer des objets superficiaires suivant des règles déterminées. Il est interdit d'aliéner l'emphytéose autrement que dans son intégrité sans l'approbation de l'Etat (on évite ainsi le morcellement).

Il est interdit également d'accorder l'usage du bien emphytéotique à des tiers.

Les conditions contiennent en outre des règles semblables relativement à l'usage et à l'entretien, comme dans les conditions de fermage.

L'emphytéote est tenu de convenir des mêmes conditions en cas d'aliénation (conventions conjointes = kettingbeding). Dans la distribution de 1965 (terrains agricoles du Oost-Flevoland) il y a eu 22 exploitations emphytéotiques sur les 76 exploitations distribuées, ainsi qu'on a déjà pu le voir plus haut.

Dans la distribution de 1966, il y aura 17 exploitations avec bail emphytéotique (ou en propriété) sur les 72 exploitations distribuées.

Il faut faire remarquer en outre que la Loi sur les Baux Ruraux s'applique aux distributions faites sous forme de bail emphytéotique pour 25 ans ou moins, ceci pour empêcher les actes faits en fraude des dispositions générales de la Loi (article 59 de la Loi sur les Baux Ruraux). Signalons enfin qu'il est possible forcément qu'un emphytéote donne l'exploitation à ferme quand ceci ne lui a pas été interdit.

c, Autres formes

Le droit réel d'usufruit(65) peut être une forme d'exploitation de terrains de culture. Cette forme se rencontre forcément mais elle n'a pas été choisie la plupart du temps intentionnellement - sauf en cas de réserve d'usufruit par le père qui vend l'exploitation à un fils - mais elle est survenue fortuitement par exemple parce que quelqu'un acquiert une succession universelle en usufruit. La forme juridique présente par ailleurs peu de particularités pour l'agriculture. L'usufruitier donnera la plupart du temps le bien à ferme. Le Code Civil précise même que le contrat de fermage conclu par l'usufruitier restera valable à la fin de la jouissance de l'usufruit mais ceci uniquement si l'usufruitier a donné le bien à ferme pour la durée légale (pas pour plus longtemps). L'affermage se poursuit donc dans ce cas jusqu'à la fin de ce terme(66). Cette chose ne concerne cependant pas le droit réel d'usufruit lui-même mais la position du fermier qui a conclu un contrat de fermage avec un usufruitier.

Ce qui est important en revanche, c'est le droit d'affermage à perpétuité déjà cité et qui est mentionné dans le Code Civil, il est vrai, mais en ce qui concerne la réglementation elle-même on doit se référer entièrement au règlement d'usage existant découlant

de l'ancien droit néerlandais (67).

Le droit d'affermage à perpétuité est un droit réel fixe et irrévocable pour obtenir d'autrui l'usage d'un terrain moyennant paiement d'un loyer annuel perpétuel fixe et d'allocations extraordinaires (qu'on appelle cadeaux) lors d'événements spéciaux. Certains baux à perpétuité sont héréditaires uniquement en ligne descendante. Quand cette ligne est éteinte, le droit revient au propriétaire. D'autres baux à perpétuité sont héréditaires dans toutes les lignes. On peut disposer de certains baux à perpétuité par testament. Les événements dont nous avons parlé sont entre autres le mariage de l'usager (le fermier bénéficiant de l'affermage à perpétuité), le transfert entre vifs, le transfert par succession.

Le bail à perpétuité a perdu de son importance au cours de ces dernières années par suite de rachat de commun accord. (Le droit de rachat par le fermier bénéficiant de l'affermage à perpétuité est contesté). Un calcul fait sur la base de la situation en 1938 a montré que le pourcentage des superficies louées à perpétuité a diminué dans toutes les communes de la province de Groningue, cette diminution allant jusqu'à 29,3 %. Les pourcentages des superficies louées à perpétuité étaient d'ailleurs différents en 1938 - ce qui est encore le cas actuellement -. Ces pourcentages variaient entre 1,17 % et 70,92 % en moyenne environ 40 %. Le bail à perpétuité sera maintenu dans le nouveau Code Civil mais il sera mieux réglementé(68).

Les loyers fixes - établis autrefois - sont peu élevés en pratique. Le fermier bénéficiant de l'affermage à perpétuité peut aussi donner ce bien à ferme. Il faut encore signaler enfin que l'acquisition d'une exploitation (ou d'un terrain) est possible également naturellement en tant que métayer ou que gérant de l'exploitation, et ceci offre aux jeunes agriculteurs la possibilité de commencer à exercer le profession - bien que ce soit dans une position de dépendance. C'est cependant de cette façon qu'on a attiré beaucoup de gérants d'exploitation pour la mise en valeur des polders du Zuiderzee, et ces gérants sont devenus fermiers plus tard quand on a pu distribuer des exploitations. Certaines situations de gérants d'exploitation

sont très proches du fermage bien que le risque doive toujours être supporté par l'entrepreneur en droit. L'établissement d'un métayer (c'est-à-dire d'un gérant de l'exploitation avec une grande liberté d'action et à qui l'exploitation est confiée à proprement parler, dans certaines limites) doit être approuvé par la "Grondkamer" (article 65 sur les baux ruraux), ceci pour empêcher des actes faits en fraude des dispositions générales de la loi. La "Grondkamer" ne se prononce pas sur les conditions d'établissement, mais seulement sur le fait de savoir si des raisons particulières sont valables pour cet établissement ; c'est uniquement dans ce cas que l'approbation peut être donnée.

Si l'exploitant est lui-même fermier, il ne pourra pas prendre de métayer sans l'accord du bailleur faute de quoi il pourra être attaqué pour défaut de prestation, parce qu'il n'utilise pas le bien lui-même.

## B. Le mode d'exploitation de l'établissement (exploitation en commun)

### 1. Remarques préliminaires

La profession agricole a pratiquement toujours été l'entreprise d'une seule personne aux Pays-Bas, et les raisons principales en sont probablement la mentalité et les traits de caractère des entrepreneurs néerlandais et sûrement des entrepreneurs agricoles, plus certaines données fournies par l'évolution historique. Le nombre de cas où l'établissement est exploité sous une forme de coopération quelconque n'est pas négligeable, mais ils ne doivent constituer cependant qu'une fraction du total ainsi qu'il résulte des données disponibles - on n'a pas de chiffres exacts à ce sujet. En chiffres relatifs, ces formes ont une faible signification. C'est seulement quand on y est forcé ou quand il y a des avantages évidents qu'on entreprendra une exploitation en commun dans un cas concret. On trouve cependant quelques exceptions à cette règle et il s'agit la plupart du temps de très grandes exploitations ayant déjà une longue histoire et qui ont été créées comme personne morale après l'endiguement ou le défrichement d'une superficie importante, et elles ont continué ensuite à être exploitées sous cette forme. Nous en trouvons un exemple dans le Wilhelms-polder en Zélande (69),

une association de fait qui date du début du 19e siècle et qui confie même l'exploitation à des gérants qui sont rémunérés. On trouve encore d'autres exemples de ce genre mais il ne s'agit pas en réalité des exploitations dont nous voulons parler, c'est-à-dire des établissements qui ne sont pas seulement la propriété de plusieurs personnes mais qui sont aussi exploités par plusieurs personnes en commun.

On peut faire remarquer à côté de cela qu'il existe pourtant une forme de coopération, même sous forme d'une personne morale, dans les établissements d'exploitation intensive tels qu'on les rencontre dans la culture des bulbes et des semences. Il ne faut pas perdre de vue cependant que ces exploitations sont la plupart du temps "verticalisées", c'est-à-dire qu'elles sont en même temps des exploitations commerciales, qui, en outre, ne se contentent pas seulement de faire le négoce de leurs propres produits, mais aussi de ceux d'autres producteurs qui ne sont pas négociants. La forme juridique rencontrée ici n'appartient donc pas nettement uniquement au secteur agricole.

Nous voulons parler plutôt des établissements qui ne sont que des exploitations de production (dans l'agriculture ou l'horticulture), établissements qui ne sont pas exploités par un seul entrepreneur mais par plusieurs sous n'importe quelle forme de coopération, exploités en fait également.

Ce problème est examiné sous le point 2, mais il convient de souligner dès maintenant que toutes ces formes de coopération n'ont quantitativement qu'une importance très réduite aux Pays-Bas.

Tout ce qui précède concerne l'exploitation en coopération considérée dans ses aspects internes; il s'agit donc ici des cas dans lesquels une exploitation n'est pas gérée ou dirigée par un seul exploitant, mais bien collectivement par plusieurs exploitants dont la coopération est fixée ou non fixée sous une forme juridique déterminée.

Mais il existe aussi une forme de coopération que l'on pourrait qualifier d'externe. Dans ce cas il ne s'agit plus de la structure de l'exploitation, mais de l'exécution en coopération avec d'autres

exploitations d'une partie plus ou moins grande des activités ou travaux liés à l'exploitation de l'entreprise agricole en cause.

Pour un exploitant qui débute dans la profession il peut être important de connaître les possibilités existant dans ce domaine. En conséquence cet aspect du problème mérite une certaine attention (cf. point 3). Dans ce domaine la possibilité d'achats en commun de matières premières et de produits auxiliaires ainsi que de la vente en commun des productions agricoles est également à l'ordre du jour. Mais une étude de ces aspects du problème nous conduirait trop loin.

Observons cependant en nous référant à d'autres rapports concernant cette question qu'aux Pays-Bas les coopératives dans le domaine des achats et de la vente ont pris un grand essor et que la possibilité d'y participer existe partout dans le pays.

En conséquence l'étude de la coopération "externe" sera limitée aux activités de coopération s'étendant aux travaux de production proprements dits et, en conséquence, à l'utilisation en commun des moyens de production.

## 2. Coopération interne

### a. Communauté continuée et masse indivise (70)

La communauté conjugale qui est continuée après le décès d'un des parents par l'autre conjoint avec les enfants sans être séparée n'est pratiquement pas une forme de coopération parce qu'il peut se faire en effet que les enfants n'aient rien à voir en fait avec l'exploitation.

Il ne faut pas perdre de vue non plus que si l'exploitation est donnée à ferme, le décès de la femme n'entraîne aucune modification dans la position des enfants par rapport à l'exploitation. Il en va autrement quand il s'agit d'une propriétaire - usager avec des enfants qui collaborent à l'exploitation et qui, en cas de décès, deviennent également

propriétaires d'une partie indivise du terrain et des moyens d'exploitation, en plus de leur qualité de collaborateur. Cette situation complique leur position juridique, mais ne peut cependant pas être considérée comme une forme particulière de coopération à côté de celles déjà signalées et à côté des autres formes de coopération que nous devons encore décrire et qui existent entre les parents et les enfants dans l'exploitation.

La masse indivise comme forme de coopération entre des exploitants d'un établissement se rencontre plus fréquemment mais il ne s'agit pas d'une forme juridique choisie intentionnellement. Les héritiers, il s'agit surtout de deux ou plusieurs enfants, restent ensemble pour continuer à exploiter l'établissement en commun, la plupart du temps parce que le partage présente des difficultés et aussi parce qu'il n'y a pas de possibilités d'existence pour chacun d'entre eux séparément. Ce système se rencontre d'ailleurs de plus en plus rarement. Il ne s'agit d'ailleurs pratiquement pas d'une forme sous laquelle on exploite un établissement qu'on acquiert. On dit admettre parfois cependant qu'il existe un contrat d'association de fait entre les enfants qui cohabitent et cette association de fait est parfois convenue formellement ; voir au point 4 pour d'autres détails à ce sujet.

b. Contrat de coopération entre les parents et les enfants (71)

Nous avons déjà parlé de cette coopération plus haut à propos du salaire différé.

Certains soutiennent il est vrai la thèse suivant laquelle le droit civil néerlandais n'admet pas de forme intermédiaire entre le contrat de travail et l'association de fait, et que dans les cas où des enfants travaillant avec leurs parents ne sont pas en service suivant les règles d'un contrat de travail parce qu'il n'existe pas dans ce cas de rapport de subordination comme entre un employeur et un travailleur, il s'agit toujours dès lors d'une association de fait, bien que celle-ci n'ait pas été convenue formellement. On peut rétorquer à cela que les caractéristiques de l'association de fait peuvent être absentes également, ce que l'on peut constater dans les nombreux cas où le père dirige seul l'exploitation, ou du moins quand il n'y a pas une certaine égalité des droits de l'enfant qui travaille avec ses parents. C'est pourquoi, dans les cas où il n'est pas question clairement d'un contrat de travail



(dont nous ne devons pas parler ici) ni d'une association de fait (dont nous reparlerons au point 4) il faudra admettre que les rapports sont régis soit par un contrat innommé sui generis, soit par un contrat pour la prestation de quelques services (1637 Code Civil).

Cette dernière éventualité est moins indiquée en relation avec le caractère continu de l'activité. Ceci concerne d'ailleurs les enfants majeurs, et l'on n'est pas forcé de supposer dans ce cas que les conditions du rapport dans lesquelles cet enfant travaille dans l'exploitation ne découlent pas uniquement du lien familial. Pour des enfants mineurs, on pourra encore l'admettre jusqu'à un certain âge et dans ce cas (uniquement) il y a prestation de travail sans contrat. Ce contrat de coopération se rencontre, à ce que l'on sait, dans tout le pays mais surtout dans les régions où les rapports familiaux sont encore relativement patriarcaux ; il s'agit alors d'établissements exploités d'une façon traditionnelle. Ailleurs, notamment dans les branches où l'exploitation est intensive et dans le Nord du pays, où la façon de voir est plus réaliste soit à cause de la forme d'exploitation, soit à cause de la mentalité, on accorde la préférence à des rapports bien tranchés sous forme de contrat de travail ou d'association de fait.

Ces contrats de coopération sont parfois établis par écrit pour éviter que le fisc et les organes d'exécution ne considèrent les conditions du rapport comme un louage de services, ce qui est désavantageux.

### c. Association de fait

L'association de fait est la forme juridique de coopération la plus importante rencontrée dans l'agriculture (72). Cette forme juridique est réglée par le "Burgerlijk Wetboek". D'après la définition de l'article 1655, il s'agit d'une convention de coopération de 2 ou de plusieurs personnes tendant à réaliser un profit commun du domaine du droit patrimonial, et pour atteindre ce but ils sont convenus de mettre quelque chose en communauté. Ce "quelque chose" peut être de l'argent ou des biens mais aussi du travail et de la diligence. L'association de fait est une forme de coopération ayant des objectifs internes. Elle ne participe pas au mouvement économique en tant qu'unité séparée. Si les associés ont agi avec compétence ou si le fait en question avait pour objet le profit de l'association de fait, les associés ne seront pas responsables envers les tiers que pour des parts égales entre elles (1680-1681 Code Civil). Ceci n'est pas très intéressant pour des tiers,

mais il est vrai que l'exploitation agricole normale n'entre pas en contact sur une grande échelle avec des tiers inconnus. L'association de fait est donc plus indiquée pour ces exploitations que la société (l'association qui exploite un établissement et agit en tant qu'unité), également parce que la constitution et la conservation ne sont pas coûteuses. L'association de fait se présente principalement sous trois formes dans l'agriculture. On la retrouve d'abord comme forme de coopération entre les parents et les enfants dans l'exploitation paternelle. Il s'agit en deuxième lieu de la même forme de coopération mais avec l'intention accessoire ou principale de transférer graduellement l'exploitation aux successeurs.

Il y a en troisième lieu l'association de fait qui fait abstraction des conditions du rapport entre les parents et les enfants et qui est une forme de coopération entre deux ou plusieurs personnes qui exploitent un établissement commun.

En ce qui concerne la première forme juridique, l'enfant apporte son travail et le père apporte l'exploitation. Il est possible de régler la chose de telle façon que le père conserve l'administration (1673 Code Civil). Chacun des associés a un droit de dénonciation quand l'association de fait a été convenue pour une durée indéterminée.

On pourra préciser que tous les biens retourneront à l'apporteur en cas de dissolution.

La liberté la plus entière existe quant aux partages des pertes et des bénéfices. L'association de fait devra par ailleurs avoir une structure constituant un contrat de coopération réel, le fils ayant aussi voix au chapitre dans une certaine mesure et certainement pas en stipulant que les biens constituant les apports sont uniquement la propriété du père ; faute de quoi il serait plutôt question d'un contrat de travail avec participation aux bénéfices, contrat auquel on a donné l'apparence d'une association de fait, ce qui peut entraîner des difficultés.

Il faut bien se rendre compte du fait, dans cette occurrence, que si le père n'est pas propriétaire - usager mais fermier, l'apport du droit de fermage dans une association de fait n'est évidemment pas en opposition avec l'interdiction de sous-location (article 32 de la Loi sur les Baux Ruraux) mais peut cependant être en opposition avec l'obligation personnelle d'usage du fermier (article 25) ; c'est un point qui

est interprété parfois d'une façon assez étroite par les tribunaux. Il s'agira donc d'y reconnaître le bailleur.

Si un enfant est encore mineur, le contrat d'association de fait ne pourra alors être conclu que quand le juge de paix aura accordé l'émancipation restreinte (pour les mineurs de 18 ans et plus).

La deuxième forme diffère de la première par le fait qu'on a inclus dans le contrat d'association de fait une clause de reprise ou pour que la part reste dans la main du fils ("verblijvens- of overnemingsbeding") qui permet au fils d'acquérir la part des parents dans l'association de fait après le décès de ceux-ci. Si le contrat d'association de fait est enregistré, la part est transférée sans difficulté après le décès au participant survivant grâce à cette clause de "verblijvensbeding" ; si l'on a convenu d'une clause de reprise ("overnemingsbeding"), le fils aura alors seulement un droit de reprise aux héritiers, on risque donc des difficultés. On accorde cependant souvent la préférence à la clause de reprise pour des raisons financières. Il faut forcément toutes sortes de clauses spéciales pour le cas où le père meurt avant la mère. On a recours à cet effet à une clause de continuation en faveur de la veuve.

L'association de fait n'est réellement pas conçue dans de nombreux cas comme une forme de coopération avec succession à la tête de l'exploitation, mais le centre de gravité se situe sur ce dernier point, et l'on règle alors souvent dans le contrat une activité graduellement décroissante du père avec une diminution proportionnelle correspondante de sa participation aux bénéfices.

La troisième forme est celle qui n'est pas liée à une coopération dans l'exploitation paternelle. Il n'y a plus grand chose à dire à ce sujet après ce que nous venons d'exposer. On ne rencontre d'ailleurs pas fréquemment des associations de fait de ce genre. Quant aux chiffres correspondants, il résulte des données fournies par les bureaux de comptabilité qu'il y avait en 1964 environ 3.000 associations de fait qui étaient connues. Il y en a certainement plus mais comme la très grande majorité des agriculteurs sont inscrits dans un bureau de comptabilité, ce chiffre donne quand même une bonne idée de l'ordre de grandeur (73).

On ne sait pas quelle est la proportion de ces associations de fait où existe une coopération entre les parents et les enfants, mais il s'agit certainement de la plus grande majorité des cas.

d. Sociétés (74)

Il y a en outre trois types de sociétés régies par des lois figurant au Code de Commerce.

La Société en Nom Collectif est une forme de société civile à savoir celle qui participe en tant qu'unité aux relations juridiques sous un nom commun. Il existe à cet effet une réglementation spéciale de la responsabilité vis-à-vis des créanciers qui ont traité avec la société. Il est vrai que la Société n'est pas une personne morale, mais ses créanciers peuvent avoir un recours sur le patrimoine de l'exploitation en étant préférés aux créanciers privés des associés.

Les associés sont solidairement responsables pour l'exécution des engagements de la société et peuvent d'ailleurs être contraints sur leur patrimoine privé pour ces engagements. Ces engagements sont ceux qui ont été conclus par l'associé compétent ou bien -s'il n'était pas compétent - les engagements pour lesquels il est apparu que les autres associés ont donné leur accord ou que l'opération a tourné au profit de la société.

Toutes les sociétés en nom collectif doivent être inscrites au Registre de Commerce pour savoir qui est compétent.

Comme toutes les autres entreprises qui ne sont pas une personne morale ou une firme doivent d'ailleurs être inscrites dans ce registre, mais pas les exploitations agricoles, on voit bien par là que le législateur a considéré que les exploitations agricoles et horticoles agissaient principalement dans un cercle limité de créanciers qui connaissent ou qui peuvent connaître leurs débiteurs par eux-mêmes. La société en nom collectif ne s'est pas développée du reste dans l'agriculture. Elle convient d'ailleurs moins bien aux exploitations agricoles ordinaires alors qu'elle convient mieux pour des exploitations agricoles spécialisées (plantes ornementales et horticulture). C'est d'ailleurs dans ce secteur qu'on les trouve. Il y avait en 1964 875 Sociétés en nom collectif qui étaient enregistrées, dont 500 dans l'Ouest du pays, précisément la région où ces exploitations spécialisées se rencontrent le plus (75). C'est ainsi que les exploitations de culture des bulbes par exemple existent fréquemment sous la forme d'une société en nom collectif - quand elles ne sont pas des sociétés anonymes -.

La Société en commandite présente la particularité suivante : on y trouve en partie des associés commandités et en partie des associés qui sont seulement des commanditaires. Il n'y a que l'associé commandité qui soit responsable envers les tiers. L'associé commanditaire (le bailleur de fonds) n'est responsable qu'envers ses associés pour sa part dans la perte, tant qu'il n'agit pas extérieurement, mais jusqu'à concurrence de sa commandite.

La société en commandite peut être inscrite mais elle ne doit pas l'être nécessairement.

La forme elle-même peut être un moyen d'améliorer le financement de l'entreprise. On y a recours cependant rarement car on donne généralement la préférence à l'emprunt d'argent à des conditions nettement précisées ; les perspectives de gain ne sont en effet pas très intéressantes la plupart du temps. Ceci est valable surtout pour des tiers - bailleurs de fonds mais également pour des membres de la famille.

Il n'y avait en 1964 que 17 sociétés en commandite inscrites - ce qu'on appelle les sociétés en commandite publiques - dans le secteur de l'agriculture et de l'horticulture (76).

La Société Anonyme, personne morale avec séparation du patrimoine et de la responsabilité, est une forme de société pratiquement inutilisée dans l'agriculture et dans l'horticulture. On la retrouve à peu près uniquement dans les exploitations ayant en outre une activité commerciale. Dans le secteur agricole proprement dit, il n'y en avait que 10 à 15 en 1964 et 24 dans le secteur horticole (77).

Les principaux avantages de la société anonyme n'ont pas une grande signification pour l'agriculture ni pour l'horticulture. Il en est ainsi pour la responsabilité limitée (l'entrepreneur agricole a peu de capital à part son exploitation) ; pour la cessibilité des actions (le rendement des actions séparées est faible) ; la solvabilité plus élevée (l'agriculture dispose de ses propres établissements de crédit) ; les avantages fiscaux (ils n'existent qu'à court terme, à savoir pour autant qu'on garde les bénéfices dans l'exploitation ; il y a une double taxation quand on les distribue).

Il faut en outre tenir compte des frais de premier établissement. La forme de la Société anonyme n'a de sens que pour les grandes exploitations qui opèrent directement sur le marché.

### 3. Coopération externe

#### a. Remarques préliminaires

Le système d'exploitation agricole en coopération dans le cadre duquel deux ou plusieurs exploitations sont collectivement exploitées, pour tout ce qui concerne les moyens de production (y compris les terres), n'a que peu d'importance aux Pays-Bas. Il existe probablement des exploitations de ce genre mais l'on peut s'attendre à ce qu'il existe, dans ce cas, une situation particulière, par exemple l'exploitation en commun d'entreprises agricoles situées à proximité l'une de l'autre et appartenant à des proches parents.

En conséquence cette forme de coopération est en général beaucoup plus limitée en ce qui concerne les travaux et les équipements agricoles. Mais, en revanche la coopération existe quant à l'utilisation en commun des bâtiments.

#### b. Outillage et équipement

Dans ce domaine du travail la première modification apportée à l'exploitation agricole individuelle s'est produite pour le battage des céréales. A partir du moment où ce travail allait se faire à l'aide d'une machine, son caractère saisonnier a rapidement fait apparaître la nécessité d'une coopération dans ce domaine. Mais jusqu'au début de la deuxième guerre mondiale la coopération dans le domaine des outillages et équipements n'avait guère dépassé ce stade.

Mais, comme on le sait, la mécanisation a depuis lors connu un grand essor notamment dans l'agriculture au sens étroit du terme.

Les possibilités techniques croissantes dans ce domaine se sont développées parallèlement à la décroissance de la main-d'oeuvre. Les efforts déployés pour une gestion aussi efficace que possible des exploitations agricoles ont abouti à la nécessité d'une mécanisation atteignant le niveau exact d'un rendement optimum, mais le coût élevé de cette mécanisation a fait apparaître plus nettement qu'avant la nécessité d'aboutir à une réduction des coûts par une utilisation collective des équipements mécaniques. Cette évolution a encore été accélérée en raison du fait que la

spécialisation du parc de machines impliquait des possibilités de chômage fortement accrues, si chaque machine n'avait pu être utilisée que par une seule exploitation. De plus, les machines sont devenues techniquement tellement compliquées qu'elle ne peuvent plus être réparées et entretenues par un seul exploitant, ces opérations nécessitant la présence d'un personnel technique. Il est évidemment plus ou moins possible d'éviter l'exécution des travaux mécanisés en les faisant exécuter par des entreprises spécialisées. Ces entreprises désignées généralement par le terme "métiers d'artisanat agricole" ou "entreprises de location de services" et qui constituent donc des entreprises louant des machines et services à l'agriculture, existent aux Pays-Bas en grand nombre. Certaines de ces entreprises disposent d'importants "parcs" de machines, d'autres sont plutôt spécialisées et, à cet égard, il y a lieu de songer, non seulement aux travaux agricoles habituels, mais également à l'aspersion, la distribution et la pulvérisation de pesticides ainsi qu'à des activités de nature plutôt structurelle telles que : défrichage, drainage, nivellement et entretien des voies hydrauliques. En général l'entreprise travaillant "à façon" exécute les travaux avec son propre personnel; dans l'un ou l'autre cas on fait également appel à la coopération du personnel de l'exploitation agricole. Un grand nombre d'entreprises de location de services s'est développé en partant du "battage à façon". Si les travaux mécanisés sont effectués de cette manière il n'est évidemment plus question de gestion collective de l'exploitation du moins pas en coopération avec d'autres exploitations agricoles. Le recours à des entreprises de location de services présente, en outre, le désavantage que l'exploitant agricole n'a plus le droit d'intervenir dans les décisions, tandis que le bénéfice réalisé par l'entreprise de location de services est à sa charge. La situation est différente quand les équipements et outillages sont achetés et utilisés collectivement par un certain nombre d'exploitants agricoles. Il est évident que cette utilisation en commun peut s'étendre à un nombre très petit d'exploitants de sorte que toute forme d'institutionnalisation fait défaut étant donné que tout est fondé sur des accords verbaux entre 2 ou 3 exploitants. Mais dès que ce cercle des participants est plus grand l'institutionnalisation commencera à devenir nécessaire. Aux Pays-Bas

l'institutionnalisation a lieu de deux manières, c'est-à-dire sous forme de "combinaison" ou sous forme de "coopération" (78). La combinaison est en fait un prolongement de la coopération individuelle et accidentelle. Il n'existe pas de forme juridique particulière de la combinaison, mais seulement un certain nombre d'accords verbaux concernant l'achat et l'utilisation en commun des machines, chacun employant son propre personnel. Une enquête a été effectuée récemment concernant l'importance de ces "combinaisons" dans l'agriculture au sens étroit du terme, dans la mesure où ces combinaisons se sont avérées durables et profondes, enquête dans le cadre de laquelle 324 cas ont été observés et analysés (79). La plupart des cas ont été rencontrés dans l'agriculture et les exploitations mixtes.

En outre l'enquête a fait apparaître un certain nombre d'informations concernant la répartition géographique, la taille des exploitations travaillant en coopération et l'âge des participants qui est plus faible que l'âge moyen de l'ensemble des exploitants agricoles (61 % ont moins de 45 ans). En ce qui concerne la taille des exploitations, il apparaît que les exploitations les plus petites (jusqu'à 10 à 15 ha) ne s'occupent guère de coopération. Il est probable que le nombre de participants nécessaire à la réalisation d'une réduction des coûts dépasserait ce qui est, en général, possible dans ce domaine. Du point de vue économique ces petites exploitations sont plutôt tributaires de l'entreprise de location de services. Dans de nombreux cas de "combinaison" il a pu être constaté qu'il existait des liens familiaux ou de bon voisinage entre les participants.

Une autre forme d'institutionnalisation est la coopérative d'outillage constituée par un certain nombre d'exploitants et à laquelle d'autres exploitants peuvent adhérer. Cette coopérative présente la forme juridique particulière d'une association coopérative. Dans beaucoup de régions du pays la "coopérative de battage" s'est développée parallèlement au battage "à façon". Ces coopératives existent toujours mais leur nombre décroît fortement étant donné que l'évolution tend de plus en plus vers la coopération entière sur le plan des outillages et équipements, qui en dehors du battage effectue également d'autres travaux mécanisés, en principe d'ailleurs tous les travaux mécanisés nécessaires.



Cela vaut aussi pour deux autres formes de coopération (limitée) dans le domaine des outillages et équipements. En l'occurrence il s'agit "d'Associations de location" qui possèdent des équipements, mais ne disposent pas de personnel et qui en conséquence mettent simplement les équipements à la disposition des membres, qui s'en servent eux-mêmes. En outre il existe des "associations de commande" qui ne font rien d'autre que de commander collectivement à une entreprise de location de services les travaux qui doivent être exécutés dans les exploitations appartenant à leurs membres. Cette dernière forme de coopération n'existe que dans la région de Drente et dans le polder Nord-Est. Ces coopératives ont évidemment une utilité compte tenu des prestations fournies par l'entreprise de location de services. Toutefois, les "associations de location" tendent à disparaître (80).

La plupart des "coopératives dans le domaine des outillages et équipements" sont membres d'une fédération nationale qui, en 1963, comptait encore 309 et en 1965 235 membres, régression numérique due à une centralisation plus poussée et à la disparition de coopératives plus limitées.

Parmi ces 235 membres 71 étaient encore des associations de battage tandis que 26 coopératives n'étaient pas exclusivement des coopératives dans le domaine des outillages et équipements, mais prenaient également soin des opérations d'achat et de vente (81).

L'utilisation coopérative d'outillages et équipements est certainement plus répandue que ne l'exprime le nombre de membres de la fédération précitée, étant donné que notamment dans le Sud du pays il existe d'autres formes de fusion des coopératives. L'utilisation en commun de bâtiments est plus rare que dans le domaine des outillages et équipements. Cette forme de coopération se limite presque entièrement au domaine de la "combinaison", mais l'on n'a pas connaissance de chiffres à ce sujet. La coopération sous forme de coopérative est rare. Il existe quelques coopératives de stockage de pommes de terre à planter. Toutefois on se rapproche ici du domaine de la commercialisation et transformation coopératives.

#### c. Travail

Dans les types d'exploitation agricole pour lesquelles la quantité de travail nécessaire accuse de grands écarts au cours de l'année, il est d'usage depuis toujours de faire exécuter le travail par une

main-d'oeuvre, qui n'a pas été occupée toute l'année par l'exploitation et qui est notamment engagée pour les "pointes" saisonnières dont la plus importante est la période de récolte. Cela vaut en particulier pour les régions typiquement agricoles (N. Groningen, parties de N. Holland, fies de la Hollande méridionale, Brabant Nord-Ouest et Zélande) où la population agricole se compose pour une importante partie de ce genre de main-d'oeuvre parmi laquelle, selon la durée moyenne du contrat de travail, il faut encore distinguer entre divers groupes de travailleurs (à peu près fixes, occasionnels et travailleurs saisonniers). Dans le but tant d'assurer autant que possible la disponibilité de ces travailleurs pour le secteur agricole (en concurrence avec d'autres activités saisonnières telles que l'industrie du bâtiment) que de tenir compte des considérations sociales on a assisté après la deuxième guerre mondiale à la constitution "d'associations d'employeurs" ou associations patronales. Dans quelques cas il ne s'agissait là que d'institutions de placement de la main-d'oeuvre, mais dans la plupart des cas ces institutions ou associations ont elles-mêmes engagé des travailleurs dont l'emploi était alors assuré pour toute la saison tandis que d'autre part les patrons pouvaient compter sur ces travailleurs.

Au cours des dernières années l'importance de ces associations a fortement diminué non seulement en raison de la régression du nombre de travailleurs, mais surtout parce que les "pointes" saisonnières s'atténuent de plus en plus par suite de la politique de mécanisation du travail. Une association importante de patrons est encore en activité dans le Wieringermeer (association pour la bonne exécution du travail agricole. GUL) qui en 1966 occupait encore un grand nombre de travailleurs occasionnels (maxi : 216 en juin; mini : 15 en janvier) ainsi qu'un nombre important de travailleurs fixes sur contrat annuel (en 1966 : 217). 318 employeurs ou patrons sont affiliés à la GUL (82). A Groningen on s'est inspiré ces dernières années de la "combinaison" en matière d'outillage et d'équipement et dans laquelle on fixe les besoins sur la base de plans de construction coordonnés. En 1966 il a existé 26 de ces "combinaisons" qui ont disposé d'un total d'environ 1300 travailleurs occasionnels au cours de la période de mars à octobre (83). Dans d'autres régions les organisations d'employeurs ont disparu ou n'ont que peu d'importance et il existe tout au plus encore une coopération "ad hoc". Soulignons à cet égard qu'il existe aux Pays-Bas sous forme de bureaux officiels de l'emploi des organismes publics de placement des travailleurs

également pour le secteur agricole.

Au cours des dernières années une autre forme de coopération s'est développée dans quelques régions des Pays-Bas, celle des "coopératives d'agriculteurs et d'horticulteurs" (en Frise) et le "Service d'approvisionnement des exploitations" (Gelderland - Overijssel). Le but de ces formes locales de coopération consiste notamment à créer des possibilités d'aide (p.ex. dans le secteur de l'élevage animal) en cas de maladie ou d'accident, empêchements urgents ou vacances de l'exploitant; surtout dans la dernière région précitée cette organisation s'adresse aux exploitations dans lesquelles à l'exception de l'exploitant on n'occupe aucune ou presque aucune main-d'oeuvre. La compensation des "pointes" saisonnières ne constitue dans ce cas qu'un problème secondaire. En l'occurrence il s'agit surtout d'exploitations s'occupant uniquement d'élevage et d'exploitations mixtes ainsi que d'autres cas dans lesquels il s'agit de remplacer un seul travailleur.

En Frise ces coopératives au nombre de 30 sont groupées en une fédération. Environ 2300 exploitants sont affiliés à ces 30 associations coopératives, qui occupent ensemble sur contrat fixe 55 auxiliaires d'exploitation. Les décomptes se font sur la base de cotisations et selon l'aide reçue. La coopérative fédérative rend également possible le prêt réciproque d'auxiliaires d'exploitation de manière à éviter tout chômage. Un certain nombre d'associations coopératives fait exécuter tout le travail administratif par la fédération. Les services d'aide aux exploitations de Gelderland-Overijssel sont issus d'une commission d'étude instituée en 1963 par le Centre provincial d'étude de l'agriculture et de l'horticulture à Overijssel. En 1966 il existait dans cette province 10 de ces services locaux et dans le Gelderland 21. La plupart de ces services existent sous la forme juridique d'une association coopérative, 7 sous la forme d'une association simple et 5 possèdent la forme juridique d'une fondation. Le nombre d'exploitations affiliées s'est élevé à Overijssel à 1396, pour lesquels on a prévu 12 auxiliaires d'exploitation et dans le Gelderland à 5403 pour lesquels on disposait de 20 auxiliaires d'exploitation. Le Fonds d'assainissement et de développement de l'agriculture subventionne ces services d'aide au cours de leur première période d'activité. On s'attend à ce que cette forme de coopération dans le domaine du travail prendra encore plus d'ampleur qu'actuellement (84).

### III. L'aspect financier de l'établissement (ou de l'extension) d'une exploitation

#### A. Le financement

##### 1. Remarque générale

La possession de moyens financiers comme telle n'est pas aux Pays-Bas une condition légale exigée pour entreprendre une exploitation agricole, et donc pas non plus pour commencer une exploitation d'affermage. Il est évident cependant que le bailleur ne se sentira pas très enclin en général à donner son bien à ferme à un fermier s'il n'a pas la conviction raisonnable que ce fermier peut bien gérer l'exploitation. Nous retrouvons cette idée évidente de nouveau sous une forme officialisée dans les Polders du Zuiderzee, à savoir comme conditions de distribution des exploitations données à ferme. On trouve dans ces conditions une description précise des exigences minimales qui doivent être satisfaites à cet égard. Il existe cependant d'autre part des possibilités qui obvient à ces difficultés. Nous y reviendrons ci-après (dans les mesures qui visent à faciliter le financement).

##### 2. Financement avec capital étranger (emprunt)

Ce tableau est conçu notamment pour présenter les problèmes financiers qui se posent lors de l'établissement ou de l'extension de l'exploitation. Cet aspect apparaîtra cependant d'une meilleure façon dans le cadre d'une description plus générale du financement. En effet, celui qui achète une exploitation et qui commence avec des biens meubles faisant l'objet de l'inventaire de cette exploitation se trouve dans la même position à cet égard et a les mêmes besoins que celui qui doit emprunter de l'argent après avoir exploité l'établissement pendant un certain temps. On trouvera alors encore pour terminer quelques points particuliers relatifs au financement de la reprise d'une exploitation.

Nous sommes bien renseignés pour ce qui concerne le genre et la portée de ces problèmes grâce à un rapport détaillé de 1960 sur

le crédit accordé à l'agriculture aux Pays-Bas, sujet sur lequel une étude complémentaire a été publiée également ultérieurement (85). On peut déduire de cette documentation que le capital propre des entrepreneurs dans l'agriculture - après déduction des terres et des bâtiments pris à ferme - s'élevait à 80 % environ pour l'agriculture au sens restreint et à 65 % environ pour l'horticulture. Voici la répartition du capital étranger restant :

	en pour cent globalement
par des membres de la famille	37
par des personnes privées	14
par les instituts bancaires de crédit agricole	21
par des sociétés d'investissement officielles	10
par les pouvoirs publics	2
par des fournisseurs des produits nécessaire à l'exploitation	15

Il y a cependant des déplacements importants en cours depuis que ces chiffres ont été établis. Les modifications consistent en tout premier lieu en une augmentation en pourcentage des capitaux étrangers. Le besoin de capitaux est devenu lui-même beaucoup plus grand en raison des besoins d'investissement qui ont augmenté ; c'est le cas surtout dans l'horticulture mais également dans la plupart des secteurs agricoles. Le fait que la reprise d'une exploitation entraîne des charges financières plus grandes à cause de l'augmentation de la valeur du terrain dont la formation du prix est libre depuis 1963 joue aussi un rôle à cet égard. Les chiffres établis par la Commission du Crédit à l'Agriculture fixent le capital de ces exploitations à 11 milliards et demi de florins à fin 1957 (à l'exclusion de la valeur du terrain et des bâtiments pris à ferme). Ce capital est passé à 13,8 milliards de florins dans la période 1958-61 (86).

On peut constater que cette augmentation a été financée beaucoup plus fortement que précédemment par du capital étranger par le fait entre autres que les banques de crédit agricole sont intervenues

pour 8 % dans cette augmentation de capital sur 4 ans, alors qu'elles avaient financé 5 % environ du capital total existant à fin 1957 (soit quand même environ 21 % du capital étranger). La modernisation de l'exploitation agricole, y compris le financement de la reprise de l'exploitation, sera donc supportée aussi certainement de plus en plus par du capital étranger. Le financement familial n'est plus en mesure de le faire, bien qu'il ait toujours été fort important dans l'agriculture, sans parler du fait que la mentalité a changé aussi à cet égard. En considérant les choses objectivement, ce financement présente aussi des inconvénients à côté des avantages pour l'entrepreneur, le fait par exemple que les prêts familiaux sont presque toujours exigibles directement, parce qu'il n'y a pas grand chose de réglé la plupart du temps. Le financement par les pouvoirs publics qui figure au tableau concerne pratiquement seulement les subventions de renté lors des remboursements ruraux. Pour le reste il apparaît que le rôle des instituts bancaires de crédit agricoles (les banques de crédit agricole) prédomine.

Outre deux établissements officiels (la Caisse d'Epargne et l'Office des Comptes-chèques postaux), on peut diviser les banques néerlandaises en quatre groupes : les banques d'épargne, les banques de commerce, les banques de prêts hypothécaires et les banques de crédit agricole. Ces dernières occupent une position intermédiaire dans ce complexe. Elles financent principalement à l'aide de dépôts d'épargne (ce que les banques d'épargne font pratiquement pour la totalité), elles octroient des crédits principalement sous forme d'hypothèques (85 % du montant placé à intérêts) mais elles effectuent aussi toutes les opérations bancaires en principe comme les banques de commerce. Les banques de crédit agricole représentent en chiffres globaux 20 % du total de la balance contre 42 % pour les banques de commerce (établissements officiels 18 %, banques d'épargne 12 %, banques de prêts hypothécaires 8 %).

Les banques de crédit agricole existent aux Pays-Bas depuis la fin du 19e siècle. Il y a actuellement plus de 1300 banques locales et régionales, qui se sont groupées au sein de deux banques centrales, la

"Coöperatieve Centrale Raiffeisenbank" à Utrecht (environ 700 banques) et la "Coöperatieve Centrale Boerenleenbank" à Eindhoven (environ 600 banques). Il y a en outre environ 16 banques locales qui ne font pas partie d'une centrale, la "Coöperatieve Zuivelbank" à Leeuwarden étant la plus grande d'entre elles. Les fonds qui leur sont confiés, parmi lesquels les dépôts d'épargne interviennent pour 75 % environ (le restant est déposé principalement en compte courant), proviennent pour une grande part de secteurs non agricoles. Les crédits accordés sont destinés à l'agriculture pour la moitié environ (y compris le financement des coopératives agricoles) et pour l'autre moitié à des demandeurs de crédit non agricoles. Les banques de crédit agricole ont donc évolué, surtout depuis 1945, et sont devenues des établissements bancaires généraux avec une empreinte fortement agricole alors qu'elles n'étaient au départ que des établissements agricoles.

Les prêts des banques de crédit agricole peuvent être accordés sous forme d'une avance fixe avec remboursement ou bien sous forme de crédit en compte courant. Les taux d'intérêt sont adaptés quand le marché de l'argent l'exige ; l'intérêt n'est pas fixe. D'autre part, un remboursement anticipé est toujours permis. L'avance peut être une avance à long terme ou une avance saisonnière.

Les banques de crédit agricole sont des associations ou bien des associations coopératives. Elles doivent virer leurs fonds superflus à la Centrale Bank qui leur accorde pour ces fonds un intérêt plus élevé que celui que les banques elles-mêmes doivent accorder à l'argent qui leur est confié. Si la banque de crédit agricole ne parvient plus à octroyer un crédit à long terme à cause de l'exigence qui lui est imposée de conserver les liquidités suffisantes, c'est alors souvent la Centrale Bank qui reprend ce crédit à son compte. La Centrale d'Utrecht le fait elle-même et à la Centrale de Eindhoven une fonction analogue est remplie par un établissement séparé la N.V. Boeren Hypotheekbank, qui octroie aussi le crédit quand la durée de celui-ci dépasse le maximum fixé que les banques peuvent accorder (30 ans). Il existe un certain nombre d'opérations

pour lesquelles les banques doivent avoir l'accord de la Centrale. Les banques de crédit agricole sont membres des Centrale Banken, et gèrent donc la Centrale en commun. Il faut la plupart du temps devenir membre de la banque pour obtenir un crédit. Ceci n'implique pas cependant l'exercice d'une profession agricole. Les autres bailleurs de fonds accordent également des prêts fixes à long terme et à court terme et des crédits en compte courant, il s'agit des banques de commerce; les autres bailleurs de fonds, c'est-à-dire les sociétés d'investissements officielles et les banques de prêts hypothécaires, sont adaptés plutôt au crédit à long terme.

Ces explications suffisent comme arrière-plan de ce que nous devons exposer. Les sûretés qui sont demandées pour couvrir les prêts accordés et dont nous allons parler maintenant sont considérées principalement du point de vue des établissements de crédit proprement agricoles, ce qui peut se justifier d'une part à cause de la position importante assumée par ces établissements comme bailleurs de fonds et d'autre part à cause du fait que, tandis que les autres bailleurs de fonds prennent des décisions ayant un caractère plus individuel, les règles appliquées dans ces établissements de crédit agricole sont uniformes et connues aussi généralement étant donné l'officialisation de ces conditions de crédit. L'effet qu'elles exercent est dès lors beaucoup plus grand.

### 3. Les Sûretés (87)

#### a. Cautionnement

Le cautionnement de tiers, notamment des particuliers, a toujours été un soutien important dans le financement.

Il constituait même le noyau initial des instituts bancaires de crédit agricole, créés sur la base de la solidarité de la communauté villageoise de la population agricole. Le cautionnement a perdu de son importance par suite de l'augmentation des besoins de financement à long terme. Il intervient encore actuellement surtout comme sûreté complémentaire.

Le cautionnement peut être aussi un cautionnement d'établissements et d'organismes, parmi lesquels des organes de l'Etat. Nous parlerons de ce cautionnement officialisé au point 4 (88).



b. Hypothèque

Il n'existe pas aux Pays-Bas de droit hypothécaire agricole particulier(89). L'hypothèque est réglée d'une façon générale dans le Code Civil. La structure générale est suffisamment connue; il n'est pas besoin de l'exposer ici. Le point central réside dans le droit de préférence du créancier hypothécaire sur le bien engagé en cas de non paiement du remboursement et de l'intérêt. Nous avons déjà fait remarquer que cette forme de sûreté prédomine largement dans l'agriculture; au point de vue historique, elle y a pris la place du cautionnement. L'hypothèque peut être constituée sur la pleine propriété ou sur des droits de jouissance réels susceptibles d'être hypothéqués tels que le bail emphytéotique et le bail perpétuel. L'objet de l'hypothèque peut être uniquement un bien immeuble (terrain et objets superficiaires correspondants); on ne retient pas la plupart du temps les plantes et plantations également immeubles qui sont encore sur les terres pour la détermination de la valeur hypothéquée.

L'hypothèque doit être établie par écrit par un acte notarial et inscrite dans un registre public. Les actes portant constitution d'une hypothèque contiennent souvent des clauses normalisées entre autres la faculté d'exécution par voie parée par le créateur.

La règle appliquée par les banques de crédit agricole veut que l'hypothèque soit accordée jusqu'aux 2/3 au maximum de la valeur hypothéquée (voir ci-après cependant au chapitre de l'assurance contre les risques du crédit). La taxation des terrains agricoles se fait sur la base de la valeur du fermage et la valeur hypothéquée est fixée à 40 fois le fermage. Pour la taxation de nouveaux bâtiments on prend 90 % des frais d'érection pour les habitants et 80 % pour les bâtiments courants d'exploitation (75 % pour les bâtiments moins courants).

Le genre d'hypothèque principale dans les banques de crédit agricole - de même que chez les autres bailleurs de fonds - n'est plus l'hypothèque classique servant de sûreté à un prêt déterminé et se terminant par le remboursement; mais l'hypothèque générale pour sûreté d'un crédit (hypothèque bancaire). Celle-ci sert de sûreté

pour tous les engagements envers les banques à quelque titre que ce soit, jusqu'à ce que son inscription soit rayée. Elle constitue donc une garantie continue pour toutes sortes de crédits et d'avances.

La durée de l'hypothèque est de 30 ans maximum à la banque de crédit agricole. On peut aller jusqu'à 40 ans à la N.V. Boerenhypotheekbank (qui ne connaît que l'hypothèque garantissant une créance exigible à date convenue).

Voir au point 5 au sujet de ce qu'on nomme la "grondhypotheek" (hypothèque foncière).

Un point important à considérer quant au rôle joué par l'hypothèque, c'est le fait que plus de la moitié des établissements agricoles sont exploités par des fermiers. Ceux-ci n'ont aucune base pour fournir des sûretés réelles sur les biens immeubles dont ils ont l'usage. On ne ressentait pas cet inconvénient auparavant. Le contrat de fermage était justement important pour des agriculteurs qui n'étaient pas en fonds. Et les besoins d'investissement n'étaient pas élevés; il suffisait d'avoir la main-d'oeuvre et un capital d'exploitation avec une rotation annuelle. La situation a changé à cause du remplacement graduel de la main-d'oeuvre par des machines et de la spécialisation technique des moyens d'exploitation (chambres froides et de conservation etc.)(90). Ce phénomène est surtout important pour les terrains horticoles affermés avec leur équipement coûteux en fait de serres et de systèmes de chauffage. Le bailleur n'est pas disposé généralement ou bien n'est pas en état de financer ces investissements; nous avons déjà dit plus haut que cette circonstance explique l'intérêt plus marqué manifesté ces derniers temps pour le bail emphytéique. Il faut avoir recours entretemps, étant donné la situation actuelle, à d'autres instruments de crédit dont nous allons parler ci-dessous (voir d.).

c. Nantissement et cession(91)

Le nantissement de biens meubles et d'effets constitue un autre instrument de crédit. Ces instruments ont un caractère plus accessoire. Ils peuvent offrir il est vrai une sûreté complète, mais ce sera le cas seulement pour un nombre peu élevé d'entrepreneurs ou de futurs

entrepreneurs. Il en va de même pour la cession de créances existantes ; ceci se fait pourtant dans la culture des bulbes où le producteur est en même temps souvent négociant; il arrive aussi normalement que le demandeur de crédit, client de la banque de crédit agricole, fasse la cession de son avoir épargné; une autre forme rencontrée est constituée par la cession de droits résultant d'un contrat d'assurance sur la vie. La cession de créances futures que l'entrepreneur agricole a sur l'organisation de vente par l'intermédiaire de laquelle il a l'habitude de vendre ses produits a plus d'importance comme sûreté. Ceci s'applique principalement aux laiteries, etc. et aux organisations de vente aux enchères ou à la criée, des coopératives la plupart du temps - et pratiquement exclusivement pour les ventes aux enchères -, organisations dont l'existence est assurée par les producteurs eux-mêmes et dont l'intéressé est un des membres. Cette qualité de membre implique pratiquement toujours une obligation de livraison. Il se fait que la jurisprudence néerlandaise reconnaît uniquement la cession de créance futures quand elles sont basées directement sur un rapport juridique existant déjà à l'époque de la cession(92). On admet qu'on peut considérer comme tel ce rapport découlant du fait d'être membre de l'organisation. La cession des sommes obtenues par la vente aux enchères est une sûreté qui est demandée normalement surtout dans l'horticulture.

La cession doit se faire par un acte. Il n'est pas nécessaire d'en informer le débiteur quant à la validité mais seulement pour empêcher que celui-ci fasse un paiement libératoire au premier créancier.

La cession d'autres créances futures n'est donc pas possible, mais on peut convenir cependant que ces créances seront cédées. Cet engagement permet aussi d'obtenir un crédit sous réserve de la cession réelle régulière des créances chaque fois qu'elles se présenteront.

Il faut bien se rendre compte enfin que le nantissement d'un bien meuble et de créances au porteur figurant dans la législation néerlandaise implique que le gage soit retiré du pouvoir du débiteur.

C'est pourquoi le droit de nantissement n'a pratiquement aucune signification pour le crédit agricole étant donné que les biens meublés inventoriés (bétail, machines, etc.) doivent demeurer justement dans

l'exploitation. C'est ce qui a conduit à créer ce qu'on nomme la cession à titre de sûreté dont nous allons parler.

Remarquons enfin que les banques de crédit agricole accordent un crédit sur des obligations lancées par les collectivités publiques aux Pays-Bas, jusqu'à 80 % de la valeur cotée en bourse. Pour tous les autres effets, la valeur du nantissement est déterminée dans chaque cas. On peut obtenir, moyennant cession des créances futures sur la fabrication de produits laitiers ou sur l'organisation de vente aux enchères etc. un crédit (crédit saisonnier) allant jusqu'à 25 % du montant prévisible des créances au cours de l'année en question; le montant devra être déterminé dans chaque cas également pour toutes les autres créances.

d. Cession à titre de sûreté

La cession à titre de sûreté a été créée dans l'agriculture aussi bien que dans les autres domaines précisément à cause de l'inconvénient dont nous venons de parler et qui est lié au droit de gage. Suivant ce système, la propriété des biens meubles faisant partie de l'inventaire de l'exploitation est transférée au bailleur de fonds, mais celui-ci les laisse à la disposition du débiteur (prêt à usage ou commodat). Les biens sont restitués alors au fur et à mesure de l'apurement de la dette, à moins qu'on ne maintienne ici aussi la cession à titre de sûreté comme sûreté permanente pour toutes sortes de crédits (93).

Bien que cette forme de transfert judiciaire ne figure pas dans la loi, la jurisprudence l'a reconnue définitivement comme valable en droit en 1929. Cette sûreté est cependant moins intéressante pour les raisons suivantes. En premier lieu, le transfert est valable seulement si le débiteur est réellement propriétaire; c'est un point qu'il faudrait donc vérifier, ce qui est souvent difficile à faire. En deuxième lieu, le débiteur peut vendre les biens en question à un tiers. La chose est illicite naturellement et est punissable comme détournement, mais ce tiers bénéficie de la protection de la loi, s'il était de bonne foi, en vertu de la règle "possession vaut titre" (2014 Code Civil) et il ne doit plus céder le bien la plupart du temps. Les biens doivent

en outre être souvent remplacés; il faut alors se consulter chaque fois à ce sujet. Enfin, le transfert de propriété ne touche pas aux privilèges du bailleur sur les biens meubles figurant à l'inventaire en paiement de ces fermages, même si le bailleur a eu connaissance de la cession; le fisc ne prend pas non plus ce transfert en considération (1186 - 1188 Code Civil).

Tout ceci signifie que cette sûreté, qu'on nomme aussi gage sans possession, n'a que peu de valeur intrinsèque. On l'utilise cependant sur une grande échelle. Le fait que ce système n'amène pas de grandes difficultés est dû certainement à l'honnêteté des débiteurs et au contrôle exercé par les banques; une autre raison, c'est que cette cession ne constitue pas naturellement l'unique sûreté d'un crédit il y a également les objets superficiaires dans des exploitations affermées, ces objets étant il est vrai la propriété du bailleur en vertu de ce qu'on nomme la "règle accessoire" (accessieregel), mais au sujet desquels le fermier a stipulé un droit de démolition envers le bailleur. Ce droit de démolition (créances futures découlant d'un rapport juridique existant) peut alors être cédé. Il faut pour ceci forcément que le bailleur ait prêté son concours ou le prête encore; il faut en outre qu'il s'agisse d'objets superficiaires qui peuvent être démolis à peu de frais et qui conservent leur valeur.

Sans parler du fait que ce dernier point est souvent problématique, il existe aussi des inconvénients juridiques car il n'est pas certain que la clause de démolition soit valable envers des créanciers hypothécaires ainsi qu'envers les propriétaires qui succéderont aux propriétaires actuels(94).

En revenant sur la cession à titre de sûreté en général nous pouvons dire que les inconvénients qu'elle entraîne font que cette sûreté ne convient en principe en elle-même que comme sûreté complémentaire. Le type de prêt dont la sûreté est assurée par le transfert fiduciaire devra être adapté ultérieurement au genre des biens affectés. Le bétail à l'engrais a par exemple une durée de "rotation" d'un an, la durée de validité peut être beaucoup plus longue pour des machines coûteuses. On considère qu'une durée de validité de 10 ans constitue un maximum pour cette sûreté.

Un certain nombre des objections que nous venons d'énumérer relativement à ce système ne seraient plus valables si le gage sans possession devenait un gage enregistré, c'est-à-dire un droit de gage sur des biens meubles déterminés ou sur un ensemble de ces biens meubles, droit inscrit dans un registre public avec l'effet réel correspondant - comme pour l'hypothèque -. Certains ont demandé de le prévoir dans le nouveau Code Civil. Les Organisations Agricoles et les banques de crédit agricole ont élaboré en outre des propositions pour un droit de gage enregistré destiné uniquement à l'agriculture et à l'horticulture<sup>(95)</sup>. Toutes ces propositions sont restées au même stade jusqu'à présent.

e. Renforcement des sûretés

On a pu constater dans ce qui précède que certaines sûretés présentent des inconvénients, précisément celles qui sont souvent les seules possibles pour des fermiers, parce qu'elles ne sont pas entièrement valides juridiquement ou de fait. Juridiquement, par exemple pour la cession à titre de sûreté, par exemple pour la cession des fonds provenant de la vente aux enchères. La sûreté peut apparaître comme étant insuffisante dans les deux cas ou même disparaître complètement. Il y a en outre l'augmentation des besoins de crédit qui fait qu'on peut se demander si la marge de sécurité exigée par d'autres sûretés, les hypothèques par exemple, (pour les hypothèques une plus-value d'un tiers) ne pourrait pas être diminuée si les risques qui en découlent pour le bailleur de fonds étaient compensés d'une façon quelconque.

C'est la fonction de l'Institut d'Assurances contre les Risques du Crédit. L'assurance contre les risques du crédit est en réalité une caution qui se fait payer pour son cautionnement. La différence avec le cautionnement personnel c'est que cette caution exige la plupart du temps en premier lieu de devoir payer seulement quand toutes les autres sûretés auront été épuisées et seront insuffisantes et en deuxième lieu, quand elle assure des postes d'un caractère déterminé, le fait qu'il faut lui présenter tous les postes sur lesquels la banque accorde du crédit, pour éviter une anti-sélection.

Il se fait que les deux Centrale Banken ont instauré la possibilité d'une assurance de ce genre depuis quelques années dans le cadre de leur octroi de crédits, la Centrale d'Utrecht au moyen du Raiffaensgarantiefonds, la Centrale de Eindhoven par le canal de la N.V. Landbouwcredietverzekering Eindhoven créée à cet effet.

Ces établissements permettent en premier lieu d'accorder une hypothèque ("hypothèque maxima") jusqu'à 90 % de la valeur de taxation, La différence entre 2/3 et 90 % (hypothèque supplémentaire) est assurée par la Société d'assurance contre les risques du crédit. Les frais correspondants sont portés en compte au demandeur de crédit sous forme d'une prime supplémentaire en plus de l'intérêt. La société indemnise la banque du dommage éventuel si cette partie n'était pas récupérée lors de l'exécution. L'hypothèque maxima doit être remboursée généralement en 10 ans.

L'assurance contre les risques du crédit est utilisée en deuxième lieu comme renforcement des sûretés déficientes. Depuis que la possibilité d'assurance existe, les banques n'octroient plus généralement de crédits sur cette sûreté; sauf si l'on conclut une assurance contre les risques du crédit.

Ces opérations se font jusqu'à présent d'une façon satisfaisante à cet égard. Les cas où l'on doit faire appel à l'assurance contre les risques du crédit ne sont pas nombreux, alors qu'on peut renforcer constamment la surface d'appui des établissements. On pourra constater par exemple l'accroissement de la Société Landbouwcredietverzekering à Eindhoven par le petit tableau suivant, les montants indiqués figurant en milliers de florins.

Type de crédit	Situation fin 1962		Situation fin 1963		Situation fin 1964		Situation fin 1965	
	nombre	montant	nombre	montant	nombre	montant	nombre	montant
Hypothèque maximale	1526	10.829	4131	29.884	6018	48.271	6187	51.542
Sûretés déficientes	773	6.477	1828	16.565	2944	28.781	4444	45.110

(nous devons faire remarquer à ce sujet que les hypothèques maxima ont été suspendues provisoirement pour les secteurs non-agricoles entre

1964 et 1965 pour des raisons de surveillance générale des crédits en vertu de la Loi sur le Contrôle des Etablissements de Crédit).

Un autre renforcement des sûretés par des mesures prises par le secteur privé lui-même existe dans le domaine du financement de l'enregistrement de l'engraissement des porcs, où il existe parfois des réglementations de financement par lesquelles les coopératives de vente d'aliments pour bétail accordent des garanties partielles déterminées. Dans d'autres cas de financement des processus d'engraissement, également pour l'engraissement des poulets, l'assurance contre les risques du crédit s'est mise à jouer un deuxième rôle, à savoir celui de sûreté primaire.

#### 4. Mesures prises pour faciliter le financement

##### a. Le Fonds de Cautionnement pour l'Agriculture et les Instituts de garantie (96)

Le Gouvernement a créé en 1951 le Fonds de Cautionnement pour l'Agriculture afin d'augmenter les possibilités d'octroi de crédits. Le Fonds a commencé à fonctionner avec un montant de 25 millions de Florins, et il a reçu les statuts d'une Fondation. Ce capital a été augmenté depuis en partie grâce à de nouvelles interventions de l'Etat, en partie grâce aux profits des intérêts et des placements. Le Fonds n'accorde pas de crédits lui-même, mais il intervient exclusivement comme caution (institutionnelle : par le canal d'un établissement de l'Etat) et exclusivement pour des prêts qui sont accordés pour le financement d'investissements. Il faut que la situation de l'exploitation et la personne de l'entrepreneur offrent une sûreté raisonnable pour que l'investissement se justifie et pour qu'on ait des raisons de croire que cet entrepreneur fera honneur à ses obligations. Le Fonds intervient seulement quand le demandeur a présenté toutes les sûretés possibles mais que celles-ci paraissent encore insuffisantes au bailleur de fonds. (Le Fonds collabore avec les banques de crédit agricole comme bailleur de fonds et en partie aussi avec d'autres banques). L'investissement doit être fait suivant un plan déterminé approuvé et dont l'exécution est contrôlée. La notion d'investissement est prise au sens large. Il peut s'agir



de terrains, de bâtiments et de biens meubles constituant l'inventaire. On y retrouve aussi le refinancement de dettes d'exploitation sur une meilleure base. Le Fonds de Cautionnement ne garantissait pas plus que 50 % des coûts totaux de l'investissement au début. On est passé ultérieurement à des pourcentages plus élevés, même jusqu'à 100 %, dans l'agriculture, mais ce pourcentage de 50 % a été maintenu beaucoup plus longtemps pour l'horticulture. Des Instituts de Garantie pour l'horticulture ont été créés dans la plupart des provinces pour compléter le pourcentage de couverture. Ces Instituts de Garantie ne travaillent pas avec un capital mais avec des garanties des provinces, des communes et des coopératives de vente aux enchères qui vont jusqu'à 40 % du total, tandis que la banque assume encore dans ce cas le risque pour une partie supplémentaire à savoir pour les 10 % restants.

Le Fonds de Cautionnement avait accordé 17.500 cautions à la date du 1 janvier 1963, ce qui fait en moyenne 6 cautions pour 100 exploitations.

Il y a eu environ 9.800 cautionnements pour la culture des champs proprement dite et la praaticulture jusqu'à fin 1963, la répartition des objets d'investissement étant la suivante (97) :

extension et/ou amélioration du cheptel	2400
pour commencer une exploitation comme entrepreneur indépendant	1800
extension et/ou amélioration des bâtiments	1700
reprise et/ou agrandissement d'exploitations existantes	1200
refinancements	900
extension et/ou amélioration des machines etc.	800
financement d'établissements de travail à façon (lconbedrijven)	400
capital d'exploitation	300
autres dispositions	300

---

9800

Il y avait eu environ 10.000 cautionnements dans l'horticulture à fin 1963, la répartition étant la suivante (98).

constructions de couches froides en verre	4400
constructions de couches chaudes en verre	1700
autres biens immeubles	1200
machines et outillages	1000
installations du chauffage dans des serres etc.	900
financements particuliers	300
plantations d'arbres fruitiers	150
dispositions diverses	350
	<hr/>
total	10.000

Les cautionnements ont encore augmenté fortement depuis lors. Le Fonds de Cautionnement n'a enregistré que des pertes minimes. Les remboursements dépassent généralement ceux qui sont exigés dans les conditions. Le Fonds dépasse aussi les 50 % ces derniers temps pour l'horticulture, ce qui réduit autant la tâche des Instituts de Garantie.

La mission du Fonds a donc aussi beaucoup d'importance pour ceux qui établissent ou qui agrandissent une exploitation.

b. Le Fonds de Développement et d'Assainissement

Nous avons déjà dit plus haut que ce Fonds ne se consacre pas uniquement à l'accélération de la disparition des exploitations non rentables mais également à l'amélioration des exploitations existantes, et ceci non seulement en y adjoignant les terrains qui deviennent libres mais également par d'autres moyens.

Deux réglementations ont été établies à cet égard.

La première prévoit qu'on peut octroyer une subvention pour intervenir dans les frais d'un investissement qui entraîne une modification et une amélioration importantes dans la structure d'une exploitation. Cette amélioration de la structure doit cependant être telle que l'exploitation peut être considérée comme une exploitation pilote, notamment parce qu'elle constitue un exemple et un stimulant pour la région en question dans le domaine de l'utilisation efficiente de la main-d'oeuvre, du terrain et du capital.

Plusieurs entrepreneurs qui se groupent peuvent également exécuter un projet de ce genre. La contribution peut s'élever au maximum à 25 % de l'investissement et ne peut pas dépasser 10.000 florins par projet et par demandeur.

2.100 demandes avaient été présentées à cet effet au 30 avril 1965 et l'on avait accordé sur ce nombre une promesse de subvention à 650 demandeurs au 1 octobre 1965.

La deuxième réglementation prévoit l'octroi de subventions pour des étables pour bovins qui sont construites suivant un système permettant des économies de main-d'oeuvre (étables préfabriquées). Ceci s'opère également pour promouvoir la construction de ces étables en général. La contribution est fixée ici au maximum à la moitié du coût de la construction. On avait enregistré 550 demandes dans ce secteur au 30 avril 1965 ; il y avait eu 180 promesses de subvention au 1 octobre 1965.

5. Particularités concernant le financement de la reprise d'une exploitation

a. Remarques préliminaires

Les possibilités de financement que nous avons signalées aux chapitres précédents ont une signification générale. Elles s'appliquent donc aussi à ceux qui établissent ou qui agrandissent une exploitation et qui doivent financer cet établissement ou cette extension au moyen de capital étranger. On a pu constater dans cet exposé que notamment les établissements bancaires de crédit agricole sont en train de s'adapter à l'évolution des besoins de crédit ; bien que cette adaptation ne soit pas encore accomplie, les possibilités créées suivent déjà pas à pas les besoins qui se manifestent. Il y a en outre les pouvoirs publics qui remplissent un rôle complémentaire, ceci se faisant d'ailleurs absolument en coopération avec les établissements de crédit de droit privé, rôle complémentaire qui a justement beaucoup d'importance en cas d'absence de possibilité de couverture suffisante ; l'octroi de subventions pour les investissements par les pouvoirs publics, soit comme subventions en capital ou comme subventions en intérêts, n'existent que sur une petite échelle.

Mais si le besoin de crédit est dû notamment à une reprise d'exploitation qui est envisagée, ce tableau général des possibilités de crédit peut encore être complété par quelques aspects spéciaux qui s'y ajoutent. Voici d'ailleurs encore quelques remarques à ce sujet (99).

b. Position financière du successeur à la tête de l'exploitation en général

La reprise de l'exploitation comme propriétaire dans les cas où il y a plusieurs héritiers est compliquée financièrement par la formation libre des prix, ainsi que nous l'avons déjà signalé. Il existe dans certains pays des dispositions légales en vertu desquelles, en cas de reprise de l'exploitation par un des héritiers, l'évaluation peut se faire sur la base de la valeur productive (rendement) qui est inférieure à la valeur marchande et qui est même inférieure la plupart du temps à une valeur commerciale modérée. Un système de ce genre n'existe pas aux Pays-Bas. Le règlement de cette affaire dépend des dispositions prises par le de cujus et de l'accord entre les héritiers - ce dernier point surtout quand il n'y a pas d'assignation testamentaire à un héritier -. Si les cohéritiers veulent se baser sur le prix réalisable au marché libre, la charge financière que le successeur à la tête de l'exploitation devra supporter sera souvent trop lourde, à moins que les cohéritiers soient disposés à continuer à participer à l'exploitation par exemple sous forme d'une société en commandite. Il n'en va pas souvent ainsi. Le projet sur le nouveau droit successif, qui a été accepté il y a peu de temps par la Chambre des Députés, apporte cependant des améliorations à cet égard. En premier lieu, le de cujus qui lègue par testament son exploitation à un réservataire (le successeur à la tête de l'exploitation) - ce qui ne pourra plus être attaqué en soi par les autres réservataires, ainsi que nous l'avons déjà vu - peut décider que les legs de ces autres réservataires qui sont à charge de la succession pourront être payés à termes par le successeur à la tête de l'exploitation, car la continuation de l'exploitation pourrait rencontrer des difficultés sérieuses faute de cette possibilité, suivant l'avis du de cujus. Cette disposition est inattaquable il est vrai; si les autres héritiers cités contestent la justesse du motif, le Juge pourra la contrôler,

et ils peuvent exiger aussi que le successeur à la tête de l'exploitation fournisse des sûretés pour le paiement à termes. Cette réglementation représente néanmoins un progrès par rapport à la situation existante<sup>(100)</sup>. Ceci vaut également pour un aspect du nouveau projet de réglementation sur le partage de succession. Le juge peut décider en effet, notamment lors du partage de succession fixé par lui en cas de désaccord des héritiers, et suivant lequel il assigne l'exploitation - partage avec soulte - à un héritier que celui-ci pourra payer la plus-value (donc la soulte) à termes aux autres héritiers<sup>(101)</sup>.

Quand on a discuté du nouveau droit successif, on n'est demandé également s'il ne serait pas souhaitable, conformément aux législations étrangères citées, de décider que dans le cas où un de cujus a légué son exploitation à un héritier moyennant rapport d'une valeur qui n'est pas la valeur commerciale mais bien la valeur productive ou de destination (inférieure), cette valeur devrait être acceptée pour le calcul de la réserve des autres héritiers; un legs de ce genre ne pourrait pas être considéré alors comme une libéralité illicite en faveur du successeur à la tête de l'exploitation, car il importe qu'il y en ait un au moins qui soit en mesure de continuer l'exploitation. Le Gouvernement n'a pas répondu d'une façon confirmative à cette question provisoirement, et une réglementation de ce genre n'est pas reprise pour le moment<sup>(102)</sup>. On est d'accord cependant d'étudier la question de plus près. On a pu voir entretemps dans des publications spécialisées sur la question que certains défendaient cependant le point de vue suivant lequel, sur la base de la législation actuelle, des cas peuvent être imaginés dans lesquels le père a une obligation telle, pour léguer l'exploitation à un enfant déterminé moyennant rapport de la valeur productive, qu'on peut parler d'une obligation naturelle, et dans un tel cas la valeur marchande ne pourrait pas être prise comme base de la détermination de la réserve légale.

Il n'existe pas de jurisprudence à ce sujet. Le Gouvernement a cependant laissé entendre qu'il ne serait pas hostile à une évolution de ce genre. On pourrait rencontrer par exemple un cas tel que nous venons de l'indiquer quand un des héritiers a travaillé constamment dans l'exploitation (peut-être même dans des conditions financières défavorables)<sup>(103)</sup>, tandis que les autres réservataires ont préféré choisir une autre carrière.

c. Facilités hypothécaires

Il faut encore signaler deux facilités hypothécaires.

La première est ce qu'on appelle l'hypothèque sur terrains ("grond-hypotheek"), l'hypothèque où la valeur du bien affecté réside principalement dans la valeur du terrain.

Cette hypothèque se présente principalement lors de la reprise d'exploitations. La N.V. Boerenhypotheekbank à Eindhoven offre maintenant la possibilité d'une forme d'hypothèque suivant laquelle aucune purge ne doit se faire au cours des cinq premières années. Cette possibilité est offerte également ailleurs.

En deuxième lieu, il est possible pour les hypothèques maxima ("top-hypotheeken") qui servent au financement de la reprise d'une exploitation à la N.V. Landbouwcredietverzekering de Eindhoven, de purger la partie "top" (la partie complémentaire) qui est prise avec assurance contre les risques du crédit en 20 ans au lieu de 10 ans.

d. Réglementations particulières dans les Polders du Zuiderzee

Certaines conditions sont imposées par le bailleur dans la distribution des exploitations agricoles dans les Polders du Zuiderzee, conditions relatives entre autres à la position financière de l'amateur. Ceci a déjà été signalé précédemment.

Pour la distribution de 1966, cette exigence implique que le fermier d'une exploitation agricole doit disposer d'un capital d'exploitation de 2.000 florins au moins, par ha. Le futur emphytéote doit disposer en outre de 30.000 florins au moins pour la construction d'une habitation et de 1.000 florins au moins par ha pour la construction des bâtiments d'exploitation.

Les exigences sont encore plus élevées pour les exploitations de culture fruitière à distribuer. Il est précisé en outre dans les conditions de distribution que les amateurs doivent disposer d'un quart au moins de ces montants par leurs moyens propres. En ce qui concerne le capital d'exploitation, ils peuvent se procurer la moitié dans la famille ou auprès de connaissances sous caution des banques établies dans les Polders du Zuiderzee, tandis qu'ils peuvent emprunter directement le 1/4 restant dans une des banques. Il en va de même en ce

qui concerne les moyens particuliers dont doit disposer l'emphytéote, sauf que la moitié prévue pour les membres de la famille etc. est d' 1/4 dans ce cas et que le montant restant à emprunter éventuellement auprès des banques devient la moitié; les exigences sont donc un peu moins lourdes dans ce cas. Il est précisé cependant par ailleurs que les amateurs qui ne peuvent pas satisfaire à ces exigences (moyens propres et recours aux membres de sa famille) mais dont la candidature peut être retenue par ailleurs suivant l'avis de la Direction peuvent être aidés au moyen de fonds particuliers. Il s'agit de nouveau du Fonds de Cautionnement et en outre de fonds spéciaux des Organisations Agricoles. Ces dernières ont en effet constitué quelques fonds ce qui a permis de fournir une aide financière supplémentaire pour l'établissement dans les Polders du Zuiderzee afin de pouvoir satisfaire aux exigences imposées dans ce cas par le bailleur.

## B. Les coûts

### 1. Remarques préliminaires

Les coûts de l'établissement ou de l'extension sont représentés en premier lieu par le prix d'achat ou le fermage. Des coûts de ce genre ne sont souvent pas inhérents à l'acquisition en propriété en vertu d'une succession (legs inclus) mais s'il y a plusieurs héritiers, il se peut alors que l'exploitation doive supporter la charge des conséquences des conditions financières dans lesquelles le successeur à la tête de l'exploitation a reçu cet établissement; il s'agit donc la plupart du temps d'allocations directes ou périodiques à d'autres héritiers, sujet dont nous avons déjà parlé ci-dessus.

En cas d'acquisition de propriété en vertu d'un remembrement rural, il y a certains frais spéciaux à payer. Il peut exister en deuxième lieu des frais de nature administrative entraînés par l'acquisition. Il se peut finalement que des impôts soient dus par suite de l'acquisition. Voici quelques données sur ces points.

## 2. Le prix

Les prix d'achat sont libres depuis le 1 janvier 1963. Il n'y a donc aucune mesure à signaler à cet égard et une considération sur les prix d'achat des terrains agricoles nous mènerait dans le domaine de l'économie agricole. Nous nous contenterons donc de faire remarquer que les prix d'achat ont augmenté notablement depuis la date indiquée. Il faut se rendre compte cependant que la réglementation des prix d'achat a été supprimée également parce que les réglementations existantes établies en vue de la réglementation ne pouvaient plus être maintenues au stade inférieur et provoquaient des suppléments illicites (prix noirs) notamment lors de la reprise de terres libres de bail.

Il est donc permis de se demander si l'augmentation effective des prix a réellement été si élevée.

L'augmentation des prix a permis également de constater une plus grande différence entre les bonnes terres et les terres moins bonnes (productivité, situation et voies d'accès), ainsi qu'une plus grande augmentation dans le prix des terres seules que dans celui des fermes(104).

Lors d'un remembrement rural, les frais sont supportés en principe par les propriétaires et par d'autres bénéficiaires réels du bloc (ensemble des parcelles), dans la mesure où ils ne sont pas couverts par des subventions de l'Etat pour l'exécution des ouvrages du genre rural. Ces frais sont répartis en fonction de l'utilité que le remembrement rural a eue pour le propriétaire en question; la détermination de cette utilité se fait au moyen d'une estimation particulière. L'Etat fait cependant une rente de 5 % l'an de remembrement rural pour les parcelles distribuées, rente qui est due pendant 30 ans. Cette rente constitue donc une annuité. Un intérêt effectif de 2 7/8 % est inclus dans l'annuité. La rente de remembrement rural peut être remboursée par le propriétaire, mais l'Etat ne peut pas la résilier. Les montants sont fixés par la loi (105).

Il existe en revanche une réglementation des prix des fermages. L'article 3 de la Loi sur les Baux Ruraux précise que des règles seront fixées par Arrêté Royal relativement aux fermages maximaux admissibles. Ces règles doivent tendre à promouvoir des fermages représentant un



pourcentage raisonnable des revenus prévisibles de l'établissement pour un mode d'exploitation convenable, sans oublier de prendre en considération les intérêts raisonnables du bailleur dans l'établissement de ces règles. Les "Grondkamers" peuvent en outre fixer d'autres règles pour leur région(106).

Les règles générales valables actuellement sont fixées par l'Arrêté Royal du 19 mars 1960 (Stb. 114) modifiées récemment par Arrêté Royal du 4 mars 1966 (Stb. 91). Cet arrêté applique un système curieux en déterminant que les "Grondkamers" peuvent s'écarter des règles générales dans leurs règles complémentaires pour certaines parties de la province, si des circonstances particulières l'exigent. Ces règles particulières doivent être approuvées d'ailleurs par le Ministre. Le système permet donc une différenciation fort poussée. Celui qui prend à ferme une exploitation ou un terrain n'a rien à voir d'ailleurs avec la façon dont l'ensemble de ces règles a été élaborée mais bien avec les règles elles-mêmes qui sont donc constituées pour chaque province par les règles générales de l'Arrêté Royal, complétées (éventuellement modifiées aussi) par les règles provinciales particulières. Quant à ce dernier point, signalons par ailleurs que les "Grondkamers" d'Overijssel de Noord-Holland, de Zeeland, de Noord-Brabant et de Limburg n'ont pas utilisé cette possibilité d'établissement de règles complémentaires.

Pour caractériser les règles générales, nous signalerons les points suivants. On fait une distinction entre les terres et les bâtiments. Un tableau a été établi pour les terres avec des différences suivant les genres de terrain, avec trois qualités chaque fois. Un fermage maximum par hectare est indiqué pour chaque rubrique. On peut appliquer une diminution ou une augmentation si les conditions externes de production sont plus mauvaises ou meilleures que la moyenne, des maxima étant fixés également pour ces diminutions ou ces augmentations. Un système semblable est applicable aux habitations et aux bâtiments d'exploitation, les critères étant la grandeur et l'utilité.

Des règles spéciales sont applicables pour le fermage de terrains horticoles et de terrains destinés aux plantes ornementales. Il faut tenir compte finalement de l'état d'entretien.

Si la "Grondkamer" estime que le fermage convenu est trop élevé, en le contrôlant d'après les normes et les règles particulières, il n'accordera pas son approbation. La "Grondkamer" peut même diminuer le fermage, à la suite de quoi l'accord conclu restera obligatoire pour les parties. Nous avons déjà vu plus haut qu'on peut y échapper en soumettant d'abord un projet à l'examen de la "Grondkamer".

### 3. Coûts administratifs

Les coûts administratifs entraînés par l'acquisition d'une exploitation ou d'un terrain sont peu élevés généralement.

Les plus importants sont les frais de notaire qui s'élèvent à 1 1/4 jusqu'à 2 % du prix d'achat en cas d'achat. Les frais de notaire en cas de partage de succession ne se déterminent pas de cette façon ; ils dépendent dans leur ensemble du travail représenté par le règlement et la détermination du patrimoine.

Quand il s'agit d'une acquisition en bail à ferme, il n'y a que les frais d'acte.

Ceux-ci sont peu élevés; un acte notarial n'est d'ailleurs pas nécessaire. Les membres des organisations agricoles sont aidés également par leurs organisations à cet égard. Les frais réclamés par la "Grondkamer" pour se prononcer sur le contrat ne sont pas élevés non plus. Suivant le tarif fixé par Arrêté en 1962, ces montants s'élèvent à 0,3 % de la contre-partie annuelle convenue pour chaque année de validité du contrat (donc 12 ans pour des fermes et 6 ans pour des terres seules) avec un minimum de 5 florins et un maximum de 150 florins.

S'il faut faire appel à du capital étranger en vue de l'acquisition, il y aura forcément une rente périodique à payer (augmentée éventuellement de la prime de l'assurance contre les risques du crédit), tandis que l'établissement des sûretés à donner entraîne souvent d'autres frais. Les montants diffèrent fréquemment. Les banques de crédit agricole sont généralement très modérées en ce qui concerne ces frais, et réclament moins en tout cas que les autres établissements. Il est possible cependant de décrire d'une façon générale les frais d'hypothèque avec intervention d'un notaire. Ces frais sont indiqués au petit tableau suivant :

Tableau du tarif des frais d'hypothèque y compris le droit fixe d'enregistrement

De	jusqu'à inclus	tarif
Fl. 0,-	Fl. 5000,-	Fl. 38,- + 1 3/4% sur le montant
5001,-	10000,-	126,- + 1 1/2% " " " moins Fl. 5000
10001,-	20000,-	201,- + 1 1/4% " " " " 10000
20001,-	35000,-	326,- + 1 % " " " " 20000
35001,-	50000,-	476,- + 3/4% " " " " 35000
50001,-	100000,-	589,- + 1/2% " " " " 50000
100001,-	500000,-	839,- + 1/8% " " " " 100000

Le droit fixe d'enregistrement dont il est question ici n'est pas identique aux frais de notaire ; il s'agit d'un impôt en vertu de la loi sur l'Enregistrement impôt perçu pour l'inscription de l'Hypothèque dans les registres publics, et dont le notaire fait habituellement l'avance qu'il réclame par après à son client.

Un tarif moins élevé est applicable quand il s'agit de l'acquisition d'une hypothèque existante ou de l'extension du nantissement.

Le droit d'enregistrement dont nous venons de parler est applicable également lors de l'inscription d'un acte de transfert de propriété (achat, donation, etc.). Il s'élève à 5 % de la valeur indiquée dans l'acte pour le bien immeuble vendu. (Si la valeur a été fixée à un taux trop bas intentionnellement, le fisc réclamera le droit de donation sur la différence).

4. Perception d'impôts lors de l'acquisition d'une exploitation

a. Droits de succession

Le droit de succession est dû en vertu de la loi sur les Successions de 1956 (Stb. 362) et conformément aux modifications qui y ont été apportées depuis. Deux impôts sont principalement perçus en vertu de cette loi à savoir le droit de succession et le droit de donation. Nous reparlerons de ces derniers au point B.(107).

Le droit de succession est dû quand il y a acquisition en vertu du droit successif par suite du décès de quelqu'un qui habitait aux Pays-Bas au moment de sa mort. (Autrement on applique le droit

de mutation qui sort du cadre de notre exposé). Quelques autres cas sont assimilés à la succession. Par exemple des dons qui ont été faits 180 jours avant le décès. Les héritiers doivent faire une déclaration de la valeur de la succession. Suit alors une imposition. Chacun est taxé pour sa part, après déduction forcément des dettes de la succession et des charges et legs correspondants.

Un tableau est applicable pour la détermination du droit de succession les critères étant les suivants :

- (1) le montant en espèces de la part acquise de la succession ;
- (2) la distance au point de vue législation familiale entre le de cujus et l'héritier.

Relativement au point (2) le droit de succession est le moins élevé quand l'héritier est un fils ou l'époux. Suivent alors les autres descendants ; ensuite les ascendants ; ensuite les frères et les soeurs ; ensuite les enfants des frères et des soeurs ; finalement toutes les autres personnes donc même celles qui ne sont pas de la famille.

Il y a en outre un certain nombre d'exemptions. En premier lieu les exemptions absolues, qui n'ont rien à voir avec notre sujet (collectivités publiques ou institutions sociales etc. qui héritent) et d'autres exemptions relatives. Celles-ci prévoient qu'on déduit d'abord une partie déterminée de la succession avant de calculer le droit de succession. Ces dernières exemptions s'appliquent au veuf et à la veuve (en ajoutant les parts des enfants mineurs), aux enfants majeurs, qui étaient entretenus aux frais des parents et aux enfants mineurs particuliers. Il y a aussi des exemptions pour certaines prestations touchées en cas d'assurance sur la vie.

#### b. Droit de donation

Le droit de donation est perçu sur la valeur de tout ce qui est acquis par donation d'une personne qui habitait alors dans le Royaume; ceci sous déduction de nouveau des charges et des obligations. On entend pas seulement par donation le contrat de donation du Code Civil (donc par définition un avantage unilatéral) mais également tout autre avantage résultant d'une libéralité et le paiement de toute dette qui n'aurait pas pu être demandé en justice.

En outre également la remise par exemple.

Le donateur et le donataire doivent faire la déclaration ensemble. Le tarif est le même que celui du droit de succession.

Les exemptions sont cependant quelque peu différentes et les montants diffèrent également.

Le droit de donation présente de l'importance d'abord pour l'acquisition d'une exploitation ou d'un terrain si cette acquisition se fait en vertu d'une donation proprement dite ; nous avons vu cependant que ceci se produit rarement et n'est pas à recommander. Le droit de donation est en outre également important si l'on opère un transfert à des enfants entre vifs à une valeur inférieure à la normale. Lors du transfert de l'exploitation à un héritier, la question du droit de donation dépend donc surtout de la fixation de la valeur, point dont nous avons parlé ci-dessus.

Il faut dire cependant que le fisc adopte une position assez modérée à cet égard. Ceci résulte d'une circulaire récente du Ministère des Finances envoyée aux bureaux des Contributions en date du 25 août 1965. On y rappelle le cas où le père (ou bien la mère) se décide souvent, pour permettre une exploitation lucrative, à vendre l'établissement à une valeur inférieure à la valeur marchande. On fait remarquer cependant également qu'on peut admettre souvent que le successeur ne réalisera pas la différence entre la valeur marchande et la valeur productive (valeur agricole, valeur de destination, valeur d'exploitation etc.) car son intention n'est pas de revendre l'exploitation en réalisant un bénéfice mais bien de continuer à l'exploiter. Le Ministre des Finances termine en spécifiant dans cette circulaire qu'il ne faudra imposer une réévaluation et réclamer le paiement d'un droit de succession que dans des cas vraiment flagrants (donc quand il y a de fortes différences)(108).

Remarques concernant le rapport :  
"L'établissement et l'expansion des  
 exploitations agricoles aux Pays-Bas"

Observations concernant l'introduction

- (1) Aux Pays-Bas il n'existe pas encore de manuel général de droit agricole. Des vues d'ensemble sommaires ont été établies par J.M. Polack, Aperçu du droit agricole néerlandais (Ijmuiden 1962; 2ème édition stencillée, 1966).  
 Cf. également "De Pacht" (Le bail à ferme) XXVI (1966) 303, revue contenant un grand nombre d'articles concernant les usages agricoles fondamentaux et la jurisprudence (notamment concernant le bail à ferme). En outre, la revue "Sociaal-Economische Wetgeving" (Législation Economique et Sociale) est également importante en ce qui concerne le droit agricole qui ne présente pas un caractère strict de droit privé. Quant au droit économique administratif dans l'agriculture, qui en constitue la partie la plus importante, il fait l'objet d'une description de F.F.X. Gerutti dans Droit administratif néerlandais III (Alphen s/ Rhein 1964) pages 95 à 299.
- (2) Dans ce cas il s'agit du Landbouwschap, du Bosschap et de certains Produktschappen. Ces organismes, institués en vertu de la Loi sur l'organisation des entreprises (J.O. de 1950, n° K22, modifié depuis) n'ont pas seulement une tâche de conseillers et d'organismes veillant aux intérêts, mais dans certaines limites ils ont également des pouvoirs de réglementation. Cf. v. Eykern et Balkenstein, "La loi sur l'organisation des entreprises" (Alphen s/ Rhein 1955, 2ème édition) ainsi que "Droit administratif néerlandais III", page 30 et suivantes.
- (3) En ce qui concerne la notion "Agriculture" dans la législation néerlandaise, cf. également C.H.F. Polak : "Qu'est-ce que l'agriculture" dans le fascicule "Bail à terme et usages (Deventer 1965) page 177 ss.

Observations concernant le Chapitre I, point A

- (4) Cf. I. Sankalden, "Liberté d'établissement et des services dans la C.E.E. (Monographies européennes n° 4, Deventer 1965) ainsi que l'étude de la C.E.E. n° 22, série Agriculture : Mesures d'aide aux agriculteurs migrants dans les pays de la C.E.E. (1966) page 33 et suivantes.

- (5) J.H.H. Zillinger Molenaar, "Régions frontalières sous le régime du Traité de Maastricht (Diss. Amsterdam 1951) ainsi que ce même auteur dans "Législation économique et sociale II (1954), page 128 ss.
- (6) Les données concernant les polders du Zuiderzee au cours des dernières années ont été rassemblées dans les rapports annuels du "Syndicat pour la récupération des terres" (La Haye, Raamweg 25-28). En ce qui concerne la migration intérieure en général, cf. l'étude de C.E.E. précitée, série "Agriculture" n° 22, page 9 et suivantes.
- (7) Loi du 14 juin 1956 (J.O. n° 343) portant suppression de l'incapacité de la femme mariée à faire commerce.
- (8) Cf. Droit administratif néerlandais III, page 103.
- (9) Consulter au sujet de cette loi le droit administratif néerlandais III, page 105 et suivantes et 719.
- (10) Le fonctionnement du Landbouwschap dans ce domaine est réglé par un arrêté de cet organisme (J.O. Organisation des entreprises 1962, éd.13 n° L16).
- (11) Cf. F. Hollanders, Loi sur les délits économiques (Arnhem 1952); A. Mulder, Loi sur les délits économiques, introduction et observations (Zwolle 1959 2ème édition).
- (12) Cf. J.O. 1962 n°s 70 à 73. Modification au J.O. 1963 n° 476 et au J.O. n° 174 de 1964. Voir également Staatscourant 1962 n°s 61, 140 et 153.
- (13) Les chiffres fournis dans ce cas proviennent du Landbouwschap.
- (14) Cf. les listes des exploitations agricoles et fruticoles disponibles en 1966 dans l'Oost-Flevoland. Pour des données analogues, plus anciennes, consulter également l'étude CEE précitée Série Agriculture (n° 22, page 58 et suivantes).

Observations concernant le Chapitre I, point B

- (15) Les chiffres indiqués dans ce tableau d'ensemble schématique ont été puisés dans le tableau publié par le Landbouw-Economisch-Instituut de La Haye, tableau intitulé "Données agricoles 1965", complété le cas échéant par des chiffres plus détaillés non publiés par cet institut.
- (16) Cf. droit administratif néerlandais III, page 148 et suivantes sur les tourbières et l'exploitation du sous-sol (vervening en ontgroning).

- (17) Pour les chiffres mentionnés à ce paragraphe, les mêmes observations sont applicables que sous le point 15.
- (18) Consulter à ce sujet F.F.X. Cerutti, "Transfert de terrains de culture à des usages non-agricoles" (Sciences Administratives XV(1961) page 259 et suivantes, ainsi que 319 et suivantes, dans lequel on se réfère également au paragraphe général concernant l'expropriation (cf. page 320). Consulter également le "Droit administratif néerlandais II, page 178).
- (19) Peu de temps avant l'instauration du Cabinet Zijlstra il a encore été introduit sous le Cabinet Cals un projet de loi en vertu duquel l'estimation de la valeur des biens expropriés devait être soumise à des modifications importantes au détriment du propriétaire. Cf. projet de loi du 16 novembre 1966, n° 8941. Cf. Ned. Juristenblad (Journal des juristes néerlandais) du 21 janvier 1967.
- (20) Les chiffres indiqués dans cette partie ont à nouveau été empruntés aux données du L.E.I. (Landbouw-Economisch-Instituut) 1965. Consulter également les divers tableaux accompagnant le rapport "Landbouw en plateland in een stroomversnelling" (Agriculture et espaces ruraux dans le cadre de l'accélération du processus) Haarlem 1963, 2ème édition). Consulter également les considérations présentées dans le rapport de la "Commission consultative pour les aspects de la politique de colonisation rurale à l'égard de nouvelles terres domaniales" (La Haye 1959, Cie Hofstee), ce rapport couvrant un sujet plus vaste que le titre ne fait supposer.
- (21) Les ouvrages de référence les plus importants concernant la législation néerlandaise en matière de remembrement rural - également du point de vue de la comparaison des lois - ont été indiqués à la fin de l'aperçu de cette législation dans le tome n° III, page 128 et suivantes du "Droit administratif néerlandais" (cf. page 146 et suivantes). Consulter également, en particulier, P. de Haan, "Bilan de la loi sur le remembrement rural" (Revue du cadastre et de l'arpentage, juin 1964).
- (22) Consulter A. de Leeuw "Certains aspects de l'amélioration agraire aux Pays-Bas (CEE, Bruxelles 1963), E.P. Lipinsky, Mobilité des terres (CEE, Bruxelles 1963), page 92 et suivantes et "Mesures et problèmes dans le cadre de l'élimination du morcellement foncier dans les Etats membres de la CEE" (CEE 1965).



- (23) Concernant le SBL, cf. Lipinsky page 95 et suivantes. Consulter également le rapport Hofstee page 74 et suivantes. Pour les chiffres consulter les rapports du "Cultuurtechnische Dienst" d'Utrecht.
- (24) Les statuts du Fonds et le texte des règles établies par la direction du Fonds se trouvent parmi les documents accompagnant la proposition de loi n° 7232 du 18.6.1963 (Motif. Hs. XIV du plan budgétaire de 1963). Consulter en outre le rapport concernant la période 1963-1965 (La Haye 1966), comportant des données détaillées. Consulter aussi certains tableaux de J. Horring dans "Rapports économiques et statistiques 1965, pages 62 et 146 et 1966, page 1232 et suivantes et 1258 et suivantes.
- (25) Consulter à ce sujet Cerutti en ce qui concerne le tableau mentionné dans la note n° 18.
- (26) Cf. à ce sujet l'étude n° 22, série Agriculture de la CEE, page 13 et suivantes.
- (27) Consulter au sujet des dispositions législatives en matière d'aménagement rural le "Droit administratif néerlandais II, page 148 et suivantes ainsi que 172 et suivantes, où l'on trouve également l'indication des ouvrages de référence. Consulter également à ce sujet "Le bail à ferme" XXVI(1966)page 305 et suivantes. Du point de vue de l'agriculture il est indiqué de consulter Cerutti dans son tableau mentionné à la note n° 18 ainsi que dans la brochure concernant la pratique agricole et intitulée "La loi concernant l'aménagement du territoire".
- (28) Projet de loi n° 6754 introduit le 9 juillet 1962 et adopté entretemps par la Deuxième Chambre. Cf. "La Commune néerlandaise" XVI (1962) n°33 et le Journal néerlandais des juristes (1963), page 153 et suivantes; 1966, page 320 et suivantes. Consulter également "Droit administratif néerlandais" II, page 126 et suivantes.
- (29) Consulter à ce sujet l'aperçu dans "Droit administratif néerlandais" III, page 153 et suivantes et page 721.
- (30) Journal provincial du Gelderland 1962, n° 23.
- (31) Cf. Droit administratif néerlandais III, page 250 et suivantes et page 726 et suivantes.

- (32) Cf. "Droit administratif néerlandais" III, page 204 et suivantes et page 723.
- (33) Au sujet du droit néerlandais en matière de bail à ferme, consulter notamment le commentaire détaillé de Ph. A.N. Houwing (Edition sur feuillets séparés de "Législation concernant les affaires fermières et le bail à ferme NV Klüwer, Deventer). La jurisprudence en matière de bail à ferme a été rassemblée depuis 1939 et analysée dans la revue "Le bail à ferme" déjà mentionnée. Consulter également les articles du fascicule "Bail à ferme et usages dans les affaires foncières" (Deventer 1964).
- En vue de la comparaison des législations consulter J.M. Polak et P. de Haan, "Etude comparative des législations en matière de relations entre propriétaire et fermiers dans les pays de la CEE (Etude agricole CEE n° 6, 1961).
- (34) En ce qui concerne l'article 5 de la loi sur le bail à ferme, consulter au sujet de ce paragraphe : Houwing n°s 211 et suivantes.
- (35) Informations détaillées concernant les réglementations applicables aux cultures : "Droit administratif néerlandais, III, page 250 et suivantes (ind. des ouvrages de référence à la page 297) et page 730.
- (36) Entretiens il a été décidé qu'à bref délai les réglementations concernant la floriculture et la culture des tulipes seront abolies.

Observations concernant le Chapitre principal II, point A

- (37) Or, à cette époque les bailleurs étaient : d'autres exploitants agricoles (38 % dont à peu près la moitié les parents); d'autres particuliers (35 %), des organismes (15 %), d'autres personnes morales (investisseurs institutionnels, fondations, communautés religieuses, etc.) (9 %). Les pourcentages se rapportent à la superficie des terres de culture affermees.
- (38) Consulter au sujet de ce transfert d'exploitation notamment Dr. W.B. Helmich, transferts d'exploitations dans l'agriculture (Deventer 1964, 2ème édition) sont également intéressantes, les nombreuses informations rassemblées dans 3 rapports du L.E.I. concernant le problème du remplacement des générations dans l'agriculture (Sud du pays : 1963 ; région sablonneuse et villages dans les tourbières de Drente, décembre 1964; Frise, décembre 1964). Il existe des rapports plus anciens de Maris van Rijnveld (n°s 326 et 385 de 1959 et 1962).

- (39) En ce qui concerne les contrats de vente et de livraison, consulter les manuels de droit civil de la série "Asser" et notamment "Asser-Kamphuisen (Conventions particulières, 2ème édition), Asser-Beekhuis, Zakerecht" (Droit commercial). Partie générale.  
En ce qui concerne l'exigence relative à un acte notarié de "transfert", consulter les art. 671 et 671 a du BW (Code Civil) et l'art. II de la loi du 28 juin 1956, J.O. 376.
- (40) Vue d'ensemble récapitulative de cette loi dans "Droit administratif néerlandais, III, page 119 et suivantes ainsi que page 720.
- (41) Consulter le commentaire n° 19 relatif dans H.S.I. point B.
- (42) En ce qui concerne le droit de préemption en vigueur actuellement dans la loi sur le bail à terme, consulter Houwing n°566 et suivants et dans la brochure "Bail à ferme et usages dans les affaires foncières" (page 143 et suivantes), dans laquelle on trouve également un exposé de N.M. Zijp (page 251 et suivantes). Consulter aussi P. de Haan dans "Législation économique et sociale, 1961, page 25 et suivantes). En vue de la comparaison de législation : J.M. Polak "Le droit de préemption du fermier en Belgique et aux Pays-Bas dans : "Revue du droit privé (Gand) I (1964) page 7 et suivantes.
- (43) Exposé de motifs du budget néerlandais de 1966 IXB. Div. VI (domaine). Il s'agit là du point de vue du Cabinet Cals. Il est probable que le Cabinet de transition Zijlstra ne formulera pas d'avis différent.
- (44) Au sujet des diverses méthodes examinées au point a), consulter Helmich Chap. IV et V.
- (45) En ce qui concerne le droit de succession néerlandais, consulter en général les manuels cf. Asser-Meyers-v.d.Ploeg "Droit successoral" Le droit successoral modifié dans le nouveau Code civil (Vol.4) a été adopté en octobre 1965 par la Deuxième Chambre (projet de loi n° 3771).
- (46) Description détaillée de M.A. Cohen "Het Blijversrecht" (le droit à la résidence)(diss. Amsterdam 1958), ouvrage dans lequel des ouvrages de référence plus anciens sont également cités.
- (47) Au sujet de l'application et des effets du droit successoral dans l'agriculture, consulter en général les articles de C.H.F. Polak dans la "Revue des sciences agricoles" LXIV (1952) page 612 et suivantes

ainsi que J.M. Polak dans la "Revue du droit privé" n° 4547 (2 août 1958) dans les deux cas sous le titre "Agriculture et droit successoral". Cf. également Helmich.

- (48) J. Baert, Répartition des terres dans les successions d'agriculture cf. "Le bail à ferme" 1949, page 134 et suivantes.
- (49) Cf. Rapport concernant le droit successoral dans l'agriculture (Landbouwschap 1960) fondé également sur une enquête établie sous le contrôle de notaire.
- (50) Tribunal d'Amsterdam, 11.1.1964 Jurisprudence néerlandaise 1954, n° 731. Cf. J.M. Polak (Droit successoral).
- (51) Articles 4-33-8, par.1er, projet Code Civil (B.W.).
- (52) Cf. Luyten et Rombach "Répartition du patrimoine familial selon l'article 1167 et suivantes du Code civil (Droit de l'association des candidats-notaires). Cf. également Helmich page 88 et suivantes.
- (53) Consulter à ce sujet les manuels généraux de droit successoral ainsi que Helmich page 115 et suivantes, dans lesquels les aspects fiscaux sont également examinés.
- (54) HR. du 20.12.1946, Jurisprudence néerlandaise 1957, n° 59. Dans un contexte plus large : W.C.L. van der Grinten "Agir de bonne foi", dans : Etudes B.H.D. Hermesdorf (Deventer 1965).
- (55) Cf. Les considérations de J.M. Polak (Droit successoral point 16), entre autres concernant l'article 697 du Code de procédure civile. Consulter également le "Rapport sur le droit successoral dans l'agriculture".
- (56) Art. 3.7.1.14 par.2 Cf. Helmich page 143 et suivantes, ainsi que J.M. Polak (Droit successoral, point 25).
- (57) Au sujet de ce problème, consulter dans le droit néerlandais le "Rapport sur le droit successoral dans l'agriculture" pages 4 et 36 et suivantes; "Le bail à ferme", page 190 et suivantes; 1966 page 130 et suivantes ainsi que Helmich, page 152 et suivantes "Thuis - bestwerk - verhouding" (Evaluation la plus favorable du travail familial).
- (58) Demande du 2 septembre 1965 adressée par le Landbouwschap à la Deuxième Chambre. Un amendement de v. Rijckevorsel visant à l'introduction d'un article 4.3.4.2.d (cf. Code civil suisse) a été retiré

après promesse du gouvernement de soumettre cette demande à un examen approfondi. (Le bail à ferme 1965, page 254 et suivantes). Or des questions posées depuis lors au Ministre, il a été répondu (19 août 1966) que l'étude est encore en cours (cf. De Pacht 1966, page 317). Dans l'intervalle le Landbouwschap a demandé que ce problème fasse l'objet d'une réglementation juridique particulière (1 juillet 1966) dans l'esprit du Code civil suisse.

- (59) Cf. H.R. 29.10.1954, Jurisprudence néerlandaise 1955, n° 1; consulter la littérature citée concernant la législation sur le remembrement rural.
- (60) Les ouvrages de référence concernant le droit néerlandais en matière de fermage sont mentionnés à la note n° 33 du Chap. I sous le point B.
- (61) Cf. Asser-Beekhuis, "Droit commercial" en particulier la partie I, page 258 et suivantes. En ce qui concerne l'agriculture consulter Switzar et le Loux "Du cautionnement au gage (Van borgtocht tot zekerheidseigendom) dans "Agriculture et banque" (Eindhoven 1959, pages 231 à 240.
- (62) J.P. Moltzer, Agriculture et placement de capitaux (Haarlem 1892).
- (63) Consulter à ce sujet Prof. Mr. P. de Haan : "Aspects juridiques du financement de terres et bâtiments affermés" (Avis de l'association du droit agricole, 1963; "De Pacht" 1963) page 32 et suivantes. En outre, Switzar et le Loux, page 240 et suivantes.
- (64) Rapport du groupe d'études du financement des entreprises en cas de bail emphythéotique ou de cession en propriété de terres gagnées sur la mer d'Ijssel (Landbouwschap 1961).
- (65) Cf. Asser-Beekhuis, droit commercial notamment, tome I, page 311 et ss.
- (66) Articles 819 et 864 Code civil. Voir également art. 3.8.16 partie 2 du projet Code civil.
- (67) Cf. Asser-Beekhuis, page 292 et suivantes. Il existe évidemment au sujet de cette législation une nombreuse littérature plus ancienne.
- (68) Cf. le rapport de la Commission concernant les dispositions légales relatives au droit en matière de baux emphythéotiques (Imprimerie de l'Etat 1961).

Observations concernant le Chapitre principal II, point B

- (69) Cf. J.M.G. van der Poel, "De Wilhelminapolder" 1809-1959 (Wageningen 1959).
- (70) Cf. Helmich, page 115 et suivantes.
- (71) Consulter à ce sujet Helmich, page 17 et suivantes. En outre, les avis de cet auteur et de M.A.A.M.v.Agt concernant la coopération et les formes de coopération dans l'agriculture (Association du droit agricole 13 mars 1964) (De Pacht 1964, n° 2); consulter également le rapport sur les débats dans "De Pacht" 1964, page 98 et suivantes. En ce qui concerne le problème des formes de coopération; consulter également un rapport récent de la "Zeeuwse Landbouwmaatschappij" (nov. 1966) qui examine les aspects pratiques.
- (72) Consulter en outre les manuels habituels concernant le Code Civil, dans le présent cas : Asser-Kamphuisen; "Conventions particulières" pour les 3 formes mentionnées, voir les ouvrages de référence mentionnés dans la note n° 71.
- (73) Cf. Helmich, "Avis" page 27.
- (74) Consulter au sujet du problème des sociétés les manuels de droit commercial, notamment Dorhout-Mees, "La forme juridique de l'entreprise" (1961); Heyden, Grinten, "Manuel de la Société Anonyme, selon le droit néerlandais" (1963, 7ème édition).
- (75) Cf. Helmich, "Avis" page 17.
- (76) Cf. Helmich, "Avis" page 22.
- (77) Cf. Helmich, "Avis" page 23. Consulter également son article dans "La Société Anonyme" juillet 1963.
- (78) Cf., en général, le rapport "Les formes de gestion des machines et outillages agricoles, leurs caractéristiques et problèmes ainsi que leur évolution possible" (Institut de technique et de rationalisation agricoles, Wageningen 1965).
- (79) Formes de coopération étroite entre des exploitations agricoles (Etudes du L.E.I., n° 39; 1966).
- (80) Cf. Exploitation en commun de machines et outillages agricoles et horticoles (Revue "Coopération", décembre 1966).

- (81) Fédération des coopératives d'exploitation de machines et outillages agricoles ("Flec"); secrétariat à Almen.
- (82) Données puisées dans le rapport annuel.
- (83) Données fournies par la Division principale des affaires sociales du "Landbouwschap".
- (84) Cf. Jr. K.C. Kochoop, au sujet de ces formes de coopération. La mise en oeuvre d'assistants et assistantes agricoles dans l'agriculture néerlandaise (Assemblée générale CEA, Amsterdam, octobre 1965, Rapports, page 206), existe également en langue française. Brochure "Services de fusion des exploitations dans l'agriculture" (Zwolle 1966). Rapport annuel 1966 de l'association des coopérations d'agriculteurs et horticulteurs à Leeuwarden.

#### Observations au sujet du Chapitre III

- (85) Le crédit agricole aux Pays-Bas. Rapport de la Commission du crédit agricole (1960). Renseignements complémentaires dans : "Banque de crédit aux agriculteurs et agriculture" 1958-1961 (brochure éditée par les deux banques centrales). Une étude précédente qui a conservé un certain intérêt est celle du Dr. J.T.P. de Regt "Le problème du financement dans l'agriculture néerlandaise" (1957; rapport L.E.I. n° 269).
- (86) Consulter M. Ph.C.M. van Campen : "Le financement des investissements agricoles" ("Avis" de l'association du droit agricole 1963; "De Pacht" février 1963). Enfin, consulter également les chiffres et considérations du Dr. A. Maris dans sa conférence : "Situation financière de l'agriculture et de l'horticulture dans une économie en expansion" (Journée du crédit agricole 1966, Scheveningen).
- (87) En ce qui concerne les garanties, en général, consulter M. Ph.C.M. van Campen dans "Economie 1964, n° 3" ainsi que le petit livre de Logtestijn et Zwart, "Financement de l'agriculture et de l'horticulture" (1965) qui s'adresse à la pratique.
- (88) Cf. Switzar et la Loux pages 201 - 212. Pour le cautionnement en général cf. Asser-Kamphuisen.
- (89) En ce qui concerne l'hypothèque en général, consulter le plus récent Asser v.Oven "Droit commercial" partie II(1967) dans laquelle la

jurisprudence la plus récente a également été prise en considération. Pour l'agriculture en particulier, cf. Switzar et le Loux pages 212 à 259; Rapport sur le crédit agricole, pages 271 à 275.

- (90) Au sujet de ces difficultés qui ont déjà été mentionnées ci-dessus à "Bail emphythéotique", consulter notamment de Haan (avis).
- (91) Cf. Switzar et le Loux, pages 260-268, Rapport sur le crédit agricole, page 279 et suivantes.
- (92) Cf. Asser-Beekhuis, "Droit commercial", chapitre général, page 178 et suivantes, Switzar et le Loux, page 265.
- (93) Résumé mis à jour d'Asser-v.Oven, page 100 avec indication des ouvrages de référence. Pour le problème concernant plus particulièrement l'agriculture cf. C.H.F. Polak "Bezitloos pandrecht" (législation concernant les gages sans propriétaires); (Cercle d'études de l'économie agricole 1950) Switzar et le Loux, pages 268 - 281; Rapport Crédit agricole, pages 284-291; M.P.A. Stein "Een registerpandrecht voor de agrarische kredietverlening in Nedreland" ("Avis" de l'association du droit agricole 1963; "De Pacht" 1963).
- (94) Cf. Switzar et le Loux, pages 240-252; Rapport Crédit agricole, page 291 et suivantes; de Haan ("Avis") page 26 et suivantes.
- (95) Cf. Rapport Crédit agricole, page 306 et suivantes; Stein ("Avis") page 51 et suivantes.
- (96) Au sujet des activités de ces instituts consulter notamment W. de Wit 12 1/2 années de Fonds de cautionnement pour l'agriculture (1951-1963) et les rapports annuels du Fonds, en dernier lieu celui de 1965.
- (97) Puisé à la page 38 de l'ouvrage "12 1/2 années de Fonds de cautionnement".
- (98) Idem page 42.
- (99) Au sujet de la littérature déjà mentionnée concernant le transfert d'exploitations en général, consulter l'introduction du Dr. F.P.J. Bakx, "Financement du transfert d'exploitations" (Journée du Crédit agricole 1966, Scheveningen), dans laquelle on lance une idée analogue à celle indiquée dans le projet de loi concernant la création d'une société de crédit foncier (proposition Cooreman); projet présenté



au Parlement belge le 23 mars 1966. Il importe également de consulter le rapport de la "Commission pour les problèmes de transfert d'exploitations" établi par l'association zéélandaise des agriculteurs et horticulteurs, et intitulé : "Prix des terres et transfert d'exploitations" (1965).

(100) Cf. J.P. Polak (Droit successoral, point 32).

(101) " " " point 29).

(102) Cf. "De Pacht" 1965, page 258 et suivantes. Consulter également Helmich dans la Revue mensuelle du droit fiscal 1964-1965, page 42 et suivantes.

(103) Des enquêtes (1960-62) ont fait apparaître que seulement 10 à 30 % des fils ayant repris l'exploitation familiale avaient reçu une rémunération pour leur travail dans cette exploitation et, dans l'affirmative, cette rémunération n'atteignait pas un chiffre normal. En Frise le pourcentage était un peu plus élevé. Cf. J.H. Post dans "Revue des sciences agricoles", 1965 n° 5.

(104) Consulter de manière approfondie les avis relatifs au contrôle des prix de fonds agricoles; publiés pour l'Association du droit agricole 1966 ("De Pacht" 1966, page 67 et suivantes). Consulter également le rapport concernant les discussions publiées dans "De Pacht" 1966, page 162 et suivantes, ainsi que les considérations de de Haan, Horring et de Jong ("De Pacht" 1966, pages 170 ss. et 258 ss.).

(105) Articles 115 et suivants de la loi sur le remembrement rural 1951.

(106) Au sujet du système et du contenu des normes en matière de prix d'affermage, consulter Houwing, n°s 141-153. Consulter également dans un cadre plus large T. de Hoogh, Contrôle des prix d'affermage et politique de prix dans l'agriculture aux Pays-Bas (Diss. Wageningen 1959).

(107) Au sujet de cette loi (modifiée en dernier lieu en 1966, J.O. 275) consulter H. Schuttevaer "Manuel concernant la législation en matière de droits dans le cadre de la succession, du transfert et de la donation (Arnhem 1956).

(108) Cf. "De Pacht" 1965, page 258 et suivantes.

TABLE DES MATIERES

	<u>Page</u>
REMARQUES PRELIMINAIRES	I
I. <u>Les possibilités d'établissement (ou d'extension) d'une exploitation agricole</u>	1
A. <u>Les personnes</u>	1
1. Etrangers (immigration)	1
2. Migration intérieure	2
3. Réglementation concernant la personne de l'entrepreneur	3
B. <u>La terre</u>	7
1. Aperçu schématique de la matière	7
2. Facteurs influençant d'une façon générale la possibilité d'établissement (ou d'extension)	12
a. Rapports réels de l'offre et de la demande des terrains de culture	12
b. Mesures prises pour régulariser le rapport entre l'offre et la demande	18
aa) La législation de remembrement rural	18
bb) Le Fonds de Développement et d'Assainissement	22
3. Facteur influençant la possibilité d'établissement (ou d'extension) d'une exploitation déterminée	25
a. Facteurs positifs (favorables)	25
aa Remembrement rural et Fonds de Développement et d'Assainissement	25
bb. Réglementation de compensation	26

	<u>Page</u>
b. Facteurs négatifs (restrictifs)	28
aa) Restriction d'usage en rapport avec la destination non-agricole	29
bb) Maintien de l'usage comme terrain forestier	33
cc) Interdiction d'exercer une exploitation agricole ou une culture déterminée	35
dd) Dispositions relatives à la grandeur minimale et maximale	36
ee) Nécessité de posséder une licence de culture	38
II. <u>Les formes juridiques sous lesquelles l'établissement (ou l'extension) d'une exploitation agricole peut se faire</u>	41
A. <u>Le mode d'acquisition</u>	41
1. Remarque préliminaire	41
2. Acquisition en propriété	42
a. Achat	42
aa) Généralités	42
bb) Particularités lors de l'achat de terrains de culture	43
1) Droit d'option du fermier	43
2) Polders du Zuiderzee	46
cc) Contrats d'achat en vue de reprendre l'exploitation paternelle	48
b. Succession	51
aa) Remarques préliminaires relatives au droit successoral. La réserve légale	51

	<u>Page</u>
bk) Le partage d'ascendants	55
cc) Le partage de succession	56
(a) Particularités lors de la succession à la tête de l'exploitation	56
(b) Le salaire différé	58
c. Autres formes	59
3. <u>Acquisition autrement qu'en propriété</u>	60
a. Bail à ferme	60
aa) Remarques préliminaires générales	60
bb) Caractéristiques abrégées de la Loi sur les Baux Ruraux	60
cc) Règlements de la Loi sur les Baux Ruraux qui ont une importance spéciale lors de l'acceptation de l'exploitation ou du terrain	62
dd) Le bail à ferme comme forme de reprise de l'ex- ploitation paternelle	63
ee) Situations particulières	65
b. Bail emphytéotique	66
c. Autres formes	68
B. <u>Le mode d'exploitation (exploitation en commun)</u>	70
1. Remarques préliminaires	70
2. Coopération interne	72
a. Communauté continuée et masse indivise	72
b. Contrat de coopération entre les parents et les enfants	73
c. Association de fait	74
d. Sociétés	77
3. Coopération externe	79
a. Remarques préliminaires	79
b. Outillage et équipement	79
c. Travail	82

<b>III. <u>L'aspect financier de l'établissement (ou de l'extension)</u></b>	
<b><u>d'une exploitation</u></b>	85
<b>A. <u>Le financement</u></b>	85
1. Remarque générale	85
2. Financement avec capital étranger (emprunt)	85
3. Les Sûretés	89
a. Cautionnement	89
b. Hypothèque	90
c. Nantissement et cession	91
d. Cession à titre de sûreté	93
e. Renforcement des sûretés	95
4. Mesures prises pour faciliter le financement	97
a. Le Fonds de Cautionnement pour l'Agriculture et les Instituts de garantie	97
b. Le Fonds de Développement et d'Assainissement	99
5. Particularités concernant le financement de la reprise d'une exploitation	100
a. Remarques préliminaires	100
b. Position financière du successeur à la tête de l'exploitation en général	101
c. Facilités hypothécaires	103
d. Réglementations particulières dans les Polders du Zuiderzee	103

	<u>Page</u>
<b>B. <u>Les coûts</u></b>	104
1. Remarques préliminaires	104
2. Le prix	105
3. Coûts administratifs	107
4. Perception d'impôts lors de l'acquisition d'une exploitation	108
a. Droits de succession	108
b. Droit de donation	109

---

<b>REMARQUES CONCERNANT LE RAPPORT</b>	111
--	-----

---

# Informations internes sur L'AGRICULTURE

*Sont déjà parus :*

	Date	Langues
N° 1 Le boisement des terres marginales	juin 1964	F.D.(1)
N° 2 Répercussions à court terme d'un alignement du prix des céréales dans la CEE en ce qui concerne l'évolution de la production de viande de porc, d'œufs et de viande de volaille	juillet 1964	F.D.
N° 3 Le marché de poissons frais en république fédérale d'Allemagne et aux Pays-Bas et les facteurs qui interviennent dans la formation du prix du hareng frais	mars 1965	F.D.
N° 4 Organisation de la production et de la commercialisation du poulet de chair dans les pays de la CEE	mai 1965	F.D.
N° 5 Problèmes de la stabilisation du marché du beurre à l'aide de mesures de l'Etat dans les pays de la CEE	juillet 1965	F.D.
N° 6 Méthode d'échantillonnage appliquée en vue de l'établissement de la statistique belge de la main-d'œuvre agricole	août 1965	F.(2)
N° 7 Comparaison entre les « trends » actuels de production et de consommation et ceux prévus dans l'étude des perspectives « 1970 » 1. Produits laitiers 2. Viande bovine 3. Céréales	juin 1966	F.D.
N° 8 Mesures et problèmes relatifs à la suppression du morcellement de la propriété rurale dans les Etats membres de la CEE	novembre 1965	F.D.
N° 9 La limitation de l'offre des produits agricoles au moyen des mesures administratives	janvier 1966	F.D.
N° 10 Le marché des produits d'œufs dans la CEE	avril 1966	F.D.
N° 11 Incidence du développement de l'intégration verticale et horizontale sur les structures de production agricole – Contributions monographiques	avril 1966	F.D.
N° 12 Problèmes méthodologiques posés par l'établissement de comparaisons en matière de productivité et de revenu entre exploitations agricoles dans les pays membres de la CEE	août 1966	F.D.
N° 13 Les conditions de productivité et la situation des revenus d'exploitations agricoles familiales dans les Etats membres de la CEE	août 1966	F.D.
N° 14 Situation et tendances des marchés mondiaux des principaux produits agricoles – « bovins - viande bovine »	août 1966	F.D.
N° 15 Situation et tendances des marchés mondiaux des principaux produits agricoles – « sucre »	février 1967 F. en préparation	D.
N° 16 Détermination des erreurs lors des recensements du bétail au moyen de sondages	mars 1967	F.(3)

(1) La version allemande est épuisée.

(2) La version allemande est parue sous le n° 4/1963 de la série « Informations statistiques » de l'Office statistique des Communautés européennes.

(3) La version allemande est parue sous le n° 2/1966 de la série « Informations statistiques » de l'Office statistique des Communautés européennes.

Sont déjà parus :

		Date	Langues
N° 17	Les abattoirs dans la CEE I. Analyse de la situation	juin 1967 D. en préparation	F
N° 18	Les abattoirs dans la CEE II. Contribution à l'analyse des principales conditions de fonctionnement	octobre 1967 D. en préparation	F
N° 19	Situation et tendances des marchés mondiaux des principaux produits agricoles - « produits laitiers »	octobre 1967 F. en préparation	D
N° 20	Les tendances d'évolution des structures des exploitations agricoles - Causes et motifs d'abandon et de restructuration	décembre 1967 F. en préparation	D
N° 21	Accès à l'exploitation agricole	décembre 1967 D. en préparation	F



