

LES BAUX RURAUX

Loi n° 87-30 du 12 juin 1987 organisant les baux ruraux.

Au nom du Peuple,

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République tunisienne ;

La chambre des députés ayant adopté ;

Promulguons la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Article premier. - Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux baux ruraux concernant toutes les terres à vocation agricole.

Art. 2. - Les contrats des baux ruraux doivent être rédigés par écrit et enregistrés.

Art. 3. - Nonobstant toutes clauses contraires, la durée du bail d'un fonds à vocation agricole ne peut être inférieure à 3 ans renouvelable.

Les baux conclus pour une durée inférieure à 3 ans sont censés faits pour une durée de 3 ans à compter de la date du contrat de location.

Art. 4. - Le preneur est tenu de bien exploiter le fonds agricole loué selon sa vocation, procéder aux assolements appropriés et pratiquer les techniques d'exploitation tendant à améliorer la productivité du fonds agricole. Il doit éviter tous agissements de nature à compromettre sa bonne exploitation ou modifier sa vocation.

Art. 5. - Pour les terres destinées aux grandes cultures et aux parcours, le montant du loyer est fixé par référence aux prix des fermages fixés chaque année par le décret fixant les prix et les modalités de paiement, de stockage et de rétrocession des céréales.

CHAPITRE II

Encouragement aux investissements dans les terres agricoles cédées en location

Art. 6. - Sous réserve des dispositions particulières régissant les sociétés de mise en valeur et de développement agricole exploitant des terres domaniales, le preneur a la possibilité de réaliser sur le fonds agricole loué des investissements pour son développement et sa mise en valeur.

Les travaux à réaliser doivent résulter d'une clause du contrat de bail ou être autorisés par écrit par le bailleur préalablement à leur exécution. Cette clause ou autorisation devra déterminer l'enveloppe globale des investissements à réaliser. Ces derniers doivent être réalisés dans les conditions les plus économiques, présenter un caractère d'utilité certaine et correspondre à la structure du bien loué compte tenu de la durée du bail.

Art. 7. - Dans le cas de bail conditionné par la réalisation d'investissement pour le développement et la mise en valeur du fonds, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans.

Art. 8. - Pour la réalisation des travaux visés à l'article 6 de la présente loi, le preneur de nationalité tunisienne est éligible à l'aide de l'Etat dans les conditions prévues par la législation portant encouragement aux investissements dans le secteur de l'agriculture.

Les conditions d'octroi de l'aide de l'Etat aux bénéficiaires des baux ruraux sont définies par décret.

Art. 9. - Le preneur qui a réalisé des travaux de mise en valeur et de développement conformément à l'article 6 de la présente loi peut prétendre à la fin du bail ou la reprise du fonds par le bailleur à une indemnité due par ce dernier. Cette indemnité n'est due que dans la mesure où les travaux réalisés conservent une valeur effective d'utilisation et de production à la fin du bail.

Cette indemnité compensatrice sera calculée sur la base du montant des investissements réalisés, déduction faite de la valeur des amortissements.

CHAPITRE III

Dispositions diverses

Art. 10. - Un état des lieux doit être établi contradictoirement à l'entrée et à la sortie du preneur.

Art. 11. - Le bailleur peut reprendre le fonds loué à la fin de la période triennale en cours, s'il, a perdu sa vocation agricole conformément aux

conditions prévues par la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983, relative à la protection des terres agricoles.

Dans ce cas et si le bail est conditionné par la réalisation d'investissement, il pourra être résilié avant terme. Toutefois, le bailleur ne pourra pas reprendre le fonds loué qui a perdu la vocation agricole avant la fin de la période triennale en cours. Le preneur aura droit à l'indemnité compensatrice prévu à l'article 9 de la présente loi.

Art. 12. - Tout bail d'un bien rural sera résilié sur tout ou partie de ce bien lorsqu'il devient nécessaire à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique. Dans ce cas, le preneur peut prétendre à une indemnité pour la valeur résiduelle des investissements réalisés sur la partie objet de l'expropriation. Cette indemnité sera calculée selon les règles suivies en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique et prélevée sur le montant global de l'indemnité d'expropriation.

Art. 13. - En cas de remembrement des fonds cédés en location conformément à la législation en vigueur, le bail se poursuit selon les mêmes conditions sur les nouvelles terres obtenues en échange des parcelles remembrées.

Art. 14. - Toute clause des baux ruraux contraires aux dispositions de la présente loi est considérée nulle et non avenue.

Art. 15. - Toute violation des dispositions prévues par la présente loi peut entraîner la résiliation du contrat de bail outre la demande des dommages et intérêts.

Toutes les contestations sont instruites et jugées conformément aux principes du droit commun.

L'action en résiliation et en dommages et intérêts pourra être introduite devant les tribunaux compétents par les parties en cause, ou par le ministre de l'agriculture ou son représentant.

Art. 16. - Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi et notamment celles contraires du code des obligations et contrats et plus particulièrement les dispositions des alinéas 2 et 4 de l'article 819 et du dernier alinéa de l'article 820 dudit code.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Mornag, le 12 juin 1987.

Le Président de la République tunisienne

HABIB BOURGUIBA