

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 juin 2010

MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE - (n° 2636)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 249 Rect.

présenté par
M. Léonard et M. Auclair

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 11 TERDECIES, insérer l'article suivant :

I. – L'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime est complété par neuf alinéas ainsi rédigés :

« – Lorsque le propriétaire est une personne physique, propriétaire d'une superficie inférieure à cinq hectares et dont les ressources annuelles sont inférieures au minimum vieillesse, il est fondé à délivrer congé sur la décision de vendre le bien objet du bail.

« La surface détenue et le montant des ressources du bailleur sont appréciés à la date de notification du congé.

« Le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du preneur : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

« À l'expiration du délai de préavis, le preneur qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le bien.

« Le preneur qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de bail est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le preneur est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au preneur ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le preneur au bailleur ; si le preneur n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse où la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du preneur. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

« Pour l'application du présent article, le preneur ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L. 412-7. ».

II. – Le I est applicable aux baux en cours.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article vise à introduire dans le statut du fermage une disposition relative au congé vente, pour les personnes physiques dont les ressources annuelles sont inférieures au minimum vieillesse.

Il arrive de rencontrer des propriétaires bailleurs qui sont d'anciens exploitants, disposant de faible retraite. Leurs revenus insuffisants les conduisent à devoir se séparer de leur patrimoine foncier, afin notamment d'assumer le coût éventuel d'une maison de retraite. Actuellement, ils peuvent vendre le bien objet du bail, mais très rares sont les investisseurs. Les locataires, munis de leur droit de préemption, évoquent souvent des motifs de diminution du revenu agricole pour faire baisser le prix de vente, voire même pour demander au juge du tribunal paritaire la révision du prix. Dans ces conditions les preneurs bénéficient d'un privilège important qui conduit le bailleur soit à renoncer à la vente soit à devoir accepter un prix très faible.

Des personnes disposant de faibles revenus doivent pouvoir disposer de leur patrimoine pour subvenir à leurs dépenses financières liées à leurs conditions de vie (hébergement dans une maison de retraite). La surprotection du preneur en place accordée dans le statut du fermage est contre les intérêts du plus faible dans cette situation.

La proposition formulée consiste à offrir aux seuls bailleurs personnes physiques qui disposent de ressources annuelles inférieures au minimum vieillesse et dont la surface de la propriété donnée à bail est inférieure à 5 hectares, le droit à un congé vente.