

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 juin 2010

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 1010

présenté par
M. Patria-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11 TERDECIES, insérer l'article suivant :**

Après l'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré un article L. 411-58-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 411-58-1.* – I. Lorsque la superficie du bien donné à bail n'exécède pas cinq hectares, et lorsque ses ressources sont inférieures au plafond de l'allocation de solidarité aux personnes âgées, le bailleur peut notifier congé au preneur 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.

« II. – À peine de nullité, le congé indique le prix et les conditions de la vente projetée. Il vaut offre de vente au profit du preneur. L'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. A 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 dès la conclusion de la vente au profit d'un tiers acquéreur, au prix et dans les conditions projetés initialement.

« 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.

« III. – Lorsque le propriétaire procède à la vente à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire notifie au preneur ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. La 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. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai de deux mois suivant la notification 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.

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

« V. – Les termes du présent article sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification qu'il prescrit. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à introduire dans le statut du fermage une disposition relative au congé vente au bénéfice des personnes physiques dont les ressources sont inférieures à l'allocation de solidarité aux personnes âgées (anciennement minimum vieillesse), soit 8 507 € annuels.

Lorsqu'un propriétaire bailleur dispose d'une faible retraite, il peut être conduit à se séparer de son patrimoine foncier afin d'assumer le coût éventuel d'une maison de retraite. Actuellement, il peut vendre le bien objet du bail. Mais le locataire, nanti d'un droit de préemption, évoque souvent des motifs de diminution du revenu agricole pour faire baisser le prix de vente, voire pour solliciter du 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 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, car dans cette situation particulière le propriétaire se trouve en position d'infériorité dans la relation contractuelle.

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

Le preneur ne serait toutefois contraint de quitter la parcelle qu'en présence d'un acheteur tiers paraphant un acte de vente dans des conditions et à un prix auxquels il n'a pas souhaité exercer son droit de préemption.