

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 novembre 2013

AGRICULTURE, ALIMENTATION ET FORÊT - (N° 1548)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° CD73

présenté par
M. Saddier

ARTICLE 13

Après l'alinéa 38, insérer l'alinéa suivant :

« 5° *bis* À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 143-6, le mot : "trois" est remplacé par le mot : "six" ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour but de lutter contre la conclusion de baux de complaisance qui contournent le droit de préemption de la Safer.

Les montages alliant vente et bail fictif ou de complaisance, qui revêtent différentes formes (compromis de vente, promesse d'achat autonome ou même inclusion d'une clause spécifique dans le bail), consistent à faire précéder la vente d'un tel bail.

Toute la stratégie frauduleuse de l'opération tourne autour de l'existence d'une location, d'une durée minimum de trois années, au profit d'un exploitant qui aurait toute l'apparence d'un véritable preneur en place. Dans certains cas, le montage « bail-vente » peut être déjoué par la Safer pour peu qu'elle ait la preuve, par exemple au regard d'une promesse, de la volonté de vendre dès la conclusion du bail prétendu.

Depuis quelques années, la jurisprudence s'efforce d'endiguer le recours aux baux fictifs. Chaque fois qu'une vente est assortie d'une location, dont il est vraisemblable que l'unique fonction est d'annihiler l'exercice du droit de préemption, les juges restituent à l'opération sa véritable qualification (vente) et réputent le bail inopposable à la Safer.

Le présent amendement propose donc d'allonger la durée d'exploitation du bien loué (six ans au lieu de trois actuellement) dans le but d'éviter la conclusion de ces baux de complaisance, ce qui ne devrait pas créer de gêne particulière aux parties au contrat de bail si leur intention était bien réellement de conclure au départ un véritable bail rural.