

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 décembre 2013

AGRICULTURE, ALIMENTATION ET FORÊT - (N° 1639)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 397

présenté par
M. Morel-A-L'Huissier

ARTICLE 13

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« 9° La section 3 du chapitre III est complétée par un article L. 143-16 ainsi rédigé :

« *Art. L. 143-16.* – Pour l'application du présent titre, l'article 1589-1 du code civil n'est pas applicable aux promesses unilatérales d'achat souscrites au bénéfice des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural par les candidats à l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le texte proposé par cet amendement a pour objet de déroger au principe posé par l'article 1589-1 du code civil, dans la rédaction que lui a donné le III de l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), pour permettre aux Safer de s'assurer de la solvabilité et de la capacité financière du candidat à l'acquisition du bien, tout en garantissant à ce dernier la restitution des sommes versées en cas d'échec de l'opération. Il nous semble légitime que les Safer, en raison de leur mission d'intérêt général et de leurs obligations légales de poursuivre des procédures d'attribution jusqu'à leur terme, souhaitent s'assurer de la capacité financière du candidat à l'acquisition du bien. Il convient, en effet, qu'elles évitent d'instruire des dossiers qui n'auraient aucune chance d'aboutir du fait d'une insuffisance de financement, alors même, qu'ils auraient reçu l'approbation des commissaires du gouvernement. Il est à noter que lors du 99^e Congrès des notaires de France (Deauville, mai 2003), les notaires avaient proposé d'abroger cet article 1589-1 en considérant, notamment, que « la promesse unilatérale d'achat qui ne serait assortie d'aucun versement perd toute crédibilité » et que « la promesse unilatérale d'achat est un avant-contrat non seulement utile mais encore indispensable dans certaines situations ». Sans aller jusqu'à demander son abrogation, il nous paraît utile et nécessaire pour les mêmes raisons d'en écarter son application aux Safer qui ne peuvent recevoir

que des promesses unilatérales d'achat compte tenu de l'absolue nécessité de procéder à un appel à candidature avant toute rétrocession. Il en va de son bon fonctionnement car les Safer ont besoin dans leur mission de diminuer les risques quant à la capacité financière du candidat à l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier (surtout lorsqu'il s'agit d'une vigne d'appellation champagne ou d'un bâtiment d'exploitation ou d'habitation de grande valeur). Tel est l'objet de cet amendement que nous vous invitons à adopter.