



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

politique de l'urbanisme

Question écrite n° 58708

Texte de la question

M. André Lajoinie attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les conséquences pour les ventes par adjudication de l'éventuelle application stricte de l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains à ce type de vente. Le dispositif adopté vise à protéger l'acquéreur d'un bien immobilier. Il étend à son profit pour l'achat de logements anciens par des non-professionnels le délai de rétractation de sept jours applicable jusqu'alors uniquement à l'immobilier neuf. L'acquisition d'un logement constituant l'engagement d'une vie pour les familles, l'existence de ce délai de réflexion est un point positif. Toutefois l'application de ce dispositif au cas particulier des ventes par adjudication poserait de nombreux problèmes. La vente aux enchères immobilières déroge très largement aux cas généraux de vente. Les spécificités de ces procédures sont très différentes des ventes de gré à gré. Le prix par exemple n'est pas fixé par le vendeur mais par l'acquéreur. Il n'existe pas par conséquent de pression du vendeur ou de position dominante de sa part. De même la possibilité d'un désistement d'un acheteur après le prononcé de l'adjudication met en cause le principe de la vente définitive au dernier enchérisseur. Elle risque ainsi de rendre irréalisables les enchères, de faire perdre toute garantie de sérieux à ce système de vente et de permettre à toute personne de s'opposer à une vente en faisant échouer de manière répétitive les adjudications. Par conséquent, il lui demande si l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 de solidarité et renouvellement urbains s'applique au cas particulier des ventes immobilières par adjudication.

Texte de la réponse

L'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a pour objectif de renforcer la protection de l'acquéreur immobilier non professionnel en instaurant un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur peut apprécier tous les éléments d'un engagement qui, comme le souligne l'honorable parlementaire, est souvent l'achat d'une vie pour les familles. Le champ d'application du dispositif général relatif à ce délai ne saurait remettre en cause les réglementations spécifiques à certains types de ventes immobilières, notamment les ventes par adjudication. Les ventes par adjudication immobilière peuvent être forcées ou volontaires. Les ventes forcées sont régies par des dispositions spécifiques prévues par le code de procédure civile (ancien) et fondées sur un jugement ordonnant la vente. Le transfert de propriété intervient alors soit par un jugement d'adjudication, soit par un procès verbal notarié d'adjudication où le notaire agit comme délégué du tribunal qui l'a désigné, à l'issue d'une procédure judiciaire. Les ventes volontaires organisées par des notaires à la demande de leurs clients reposent sur une procédure inspirée par celle applicable aux ventes forcées. Elle assure à l'acquéreur une information complète sur le bien concerné ainsi que sur les modalités de la vente au moyen d'un cahier des charges détaillé. Elle permet à l'acquéreur de mesurer son engagement grâce à des délais préalables à la vente publique (généralement de 3 semaines) qui lui permettent de visiter le bien, de se renseigner sur sa valeur, d'apprécier sa propre capacité de financement de manière à porter les enchères en toute connaissance de cause. Elle implique une démarche particulière qui nécessite de se porter candidat à l'acquisition et de justifier du sérieux de cette participation à la vente publique en déposant environ 20 % de la mise à prix du bien. En conséquence, comme en matière de vente forcée, le

procès verbal d'adjudication signé lors de la vente volontaire, par le notaire et par les parties, consacrant l'acquisition du bien immobilier par le dernier enchérisseur, ne saurait se voir imposer un délai de réflexion. Au demeurant, les ventes par adjudication ne comportent pas de projet d'acte transmissible auquel pourrait s'appliquer le délai de réflexion. Pour toutes ces raisons, les ventes par adjudication ne sont donc pas soumises au nouvel article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Données clés

Auteur : [M. André Lajoinie](#)

Circonscription : Allier (3^e circonscription) - Communiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58708

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 mars 2001, page 1487

Réponse publiée le : 16 avril 2001, page 2308