ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Droits des acquéreurs immobiliers particuliers

Question écrite n° 40912

Texte de la question

M. Pascal Brindeau attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les droits des acquéreurs immobiliers particuliers. En effet en cas d'achat d'un logement par des particuliers, ceux-ci peuvent se trouver empêchés d'occuper les lieux immédiatement si des locataires s'y trouvent et refusent de quitter les lieux. Le temps de procédure juridique et, le cas échéant, la période dite de « trêve hivernale » pour les expulsions, peut mettre en grave difficulté les acquéreurs, *a fortiori* s'ils ont vendu leur précédent bien ou quitté leur logement antérieur. Une meilleure prise en compte des situations et des droits des acquéreurs permettrait d'éviter des situations parfois très néfastes sur le plan financier, moral et psychologique. Il souhaite donc connaître la position du Gouvernement sur ce sujet.

Texte de la réponse

En application de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, lorsqu'un bailleur met en vente un bien occupé par un locataire, il a la possibilité, soit de donner congé à son locataire afin de vendre le bien libre de toute occupation, le locataire disposant du droit de se porter acquéreur du bien, soit de vendre le bien occupé, le locataire bénéficiant de la poursuite de son bail conformément à l'article 1743 du Code civil. L'article 544 du Code civil fait du droit de jouir et de disposer des choses l'un des attributs de la propriété. À ce titre, la capacité de l'acquéreur d'un bien à jouir de celui-ci constitue une information essentielle lors de la conclusion d'un contrat de vente et la situation du bien doit être précisée dans tout acte de vente. Par conséquent, dans la seconde hypothèse énoncée ci-dessus, l'acquéreur est informé, lors de la vente, par le notaire, de la situation du bien, s'agissant d'une de ses caractéristiques essentielles. L'avant-dernier alinéa de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit d'ailleurs que le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. Dans la première hypothèse, le dernier alinéa du I de l'article 15 précité dispose que, si le locataire ne se porte pas acquéreur du bien, il est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués à l'expiration du délai de préavis. Dans ce cas, il appartient à l'acquéreur, au bénéfice des conseils délivrés par le notaire, de s'assurer de sa capacité à bénéficier de la pleine jouissance du bien lors de la réitération de la vente. À cet égard, les actes notariés relatifs à la vente d'un bien immobilier comportent des clauses relatives à la jouissance du bien auxquelles l'acquéreur devra porter une attention particulière ; il pourra insérer des clauses relatives à cette pleine jouissance afin d'être protégé en l'absence de libération des lieux et s'assurer de la réalité de cette pleine jouissance préalablement à la réitération de la vente. Dans le cas où, néanmoins, ces précautions n'auraient pas été prises ou se seraient avérées insuffisantes pour le prémunir d'une occupation, il appartiendra à l'acquéreur, devenu propriétaire, d'exercer les voies de droit dont il dispose à l'égard d'un occupant déchu de tout titre d'occupation. Il pourra à ce titre saisir le tribunal judiciaire, le cas échéant en référé, en vue d'obtenir l'expulsion de l'intéressé.

Données clés

Auteur : M. Pascal Brindeau

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/questions/QANR5L15QE40912

Circonscription : Loir-et-Cher (3e circonscription) - UDI et Indépendants
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 40912
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 7 septembre 2021, page 6598
Réponse publiée au JO le : 15 mars 2022, page 1745