

# L'achat d'un bien occupé

Lors de l'acquisition d'un bien occupé, la qualité de bailleur est transmise au nouveau propriétaire, les baux en cours se poursuivent dans les mêmes conditions, et restent soumis aux mêmes dispositions qu'avant l'achat. Les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 ou du 1er septembre 1948 ne peuvent pas prévoir de clause prévoyant la résiliation de plein droit du bail en cas de vente du local loué, contrairement aux baux soumis au code civil.

## AVANT LA VENTE DU BIEN : LES INCIDENCES DE L'ACHAT D'UN BIEN OCCUPÉ

### L'ÉVENTUEL DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE

Le locataire peut avoir droit de préemption sur le bien qu'il loue en cas de vente de celui-ci par son bailleur **dans deux cas** : après **division d'un immeuble par lots** conformément à l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975, ou dans le cadre d'un **congé délivré en vue de la vente** conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Le bailleur est libre de vendre le bien loué sans délivrer congé à son locataire, le congé en vue de vente ayant pour seul but de vendre le bien libre de toute occupation. Si le vendeur décide de vendre occupé, il n'a pas à délivrer congé et le locataire ne bénéficie donc pas de droit de préemption.

### LA VISITE DU BIEN PAR LES POTENTIELS ACQUÉREURS

Une clause du bail peut fixer les modalités de visite du bien, sous réserve de la limite suivante : l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 répute non écrite toute clause qui oblige le locataire à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables (donc sauf le dimanche). Si aucune clause ne définit les modalités de visites, celles-ci seront fixées amiablement par les parties le moment venu. Dans tous les cas, **le bailleur ne peut entrer dans le logement sans autorisation du locataire** et doit recueillir son accord avant de faire visiter le bien, et ce même s'il respecte les modalités contractuelles encadrant les visites. Le fait d'accéder aux locaux loués pour présenter les lieux à des tiers sans l'accord du locataire constitue une atteinte à sa vie privée, et peut être qualifiée de violation de domicile sanctionnable pénalement (*Cass. 3e civ., 25 févr. 2004, n° 02-18.081 ; article 226-4 du code pénal*). Si le locataire s'oppose systématiquement aux visites, le bailleur pourra solliciter une autorisation judiciaire pour pénétrer dans les lieux malgré son refus, ainsi que des dommages-intérêts.

### L'INFORMATION DE L'ACQUÉREUR

Le contrat de bail porté à la connaissance de l'acheteur lui est opposable, et il **devra respecter les conditions du bail en tant que nouveau propriétaire**. La mention dans l'acte de vente authentique d'une occupation des lieux par un locataire moyennant un loyer connu de l'acquéreur a pu être jugée suffisante pour rendre opposable la location à l'acquéreur (*Cass. 3e civ., 20 janv. 2009, n° 07-20.216*). Par précaution, il vaut mieux être le plus précis possible dans l'acte et indiquer notamment l'état civil du locataire, sa situation matrimoniale, le montant du loyer actualisé et les modalités de paiement, le montant du dépôt de garantie, les éventuels litiges en cours ou arriérés de loyer. Il est aussi bon de joindre une copie du bail et ses éventuels avenants, ainsi que l'état des lieux d'entrée. Le vendeur qui déclare faussement que les biens sont libres d'occupation ou qui dissimule certains éléments déterminants du consentement de l'acquéreur relatifs à la situation locative du bien peuvent relever de la réticence dolosive et justifier l'octroi de dommages-intérêts (*Cass. 3e civ., 4 mai 1973, n° 72-10.273 ; Bull. civ. III, n° 312*).

## APRÈS LA VENTE DU BIEN : EFFETS DE LA TRANSMISSION DU BAIL EN COURS

Le bail en cours se poursuit entre le locataire et l'acquéreur, ses conditions et les dispositions légales qui lui sont applicables demeurent inchangées (*Cass. 3e civ., 18 févr. 2009, n° 07-21.879, à propos de la vente d'un logement privé à un organisme HLM*). Le nouveau bailleur peut proposer au locataire la signature d'un nouveau contrat de location, mais ce dernier est libre de refuser. De même, le locataire ne peut pas imposer au bailleur la modification des conditions du contrat en cours.

### INFORMATION DU LOCATAIRE

L'acquéreur est tenu de faire savoir au locataire sa qualité de nouveau bailleur, et doit obligatoirement lui communiquer son nom et domicile (ou siège social), et le cas échéant le nom et domicile de son mandataire (*Article 3 de la loi du 6 juillet 1989*). Une lettre du gestionnaire de l'immeuble informant le locataire du changement de propriétaire et précisant que l'acquéreur se mettrait ultérieurement en contact avec lui pour réclamer les loyers ne peut pas suppléer la notification légale (*CA Paris, 6e ch., sect. B, 18 janv. 2001, n° 2000/10443*). Il est aussi utile de communiquer au locataire toute information nécessaire au règlement du loyer.

## EFFETS SUR LES CRÉANCES ET DETTES

Le bail en cours est automatiquement transmis à l'acquéreur avec la propriété du bien à la date de la vente, et n'a d'effet que pour l'avenir. En principe, **les créances et dettes nées antérieurement à la vente sont conservées par le vendeur, à moins d'un accord contraire** qui pourra être formalisé par une clause du contrat de vente. Le vendeur est seul tenu des promesses et engagements qu'il a pris à l'égard du locataire, à l'exclusion du nouveau propriétaire (Cass. 3e civ., 4 févr. 1997, n° 95-11.601). L'acquéreur ne pourra poursuivre le locataire pour des manquements antérieurs à la vente que si le vendeur lui a cédé sa créance ou qu'il l'a subrogé dans son droit d'action (Cass. 3e civ., 2 oct. 2002, n° 01-00.696), à moins que les manquements se soient poursuivis après la vente. De même concernant la poursuite d'actions judiciaires à l'encontre du locataire, étant précisé que si une décision d'expulsion a été rendue une cession de titre exécutoire devra être signifiée au locataire. Le bénéfice de cautionnement garantissant le paiement des loyers est transmis de plein droit à l'acquéreur (Cass. ass. plén., 6 déc. 2004, n° 03-10.713).

## LE SORT DES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE EN MATIÈRE DE DÉCENCE

Le bailleur doit délivrer un logement décent dès l'origine de la location (article 6 de la loi du 6 juillet 1989). Il peut néanmoins vendre un logement qui ne répond pas aux normes de décence. Ce sera alors au nouveau propriétaire d'assumer les frais de la mise en conformité. Il faut alors **faire particulièrement attention aux manquements qui impactent la possibilité même de louer un bien à titre d'habitation**, comme par exemple les règles minimales de surface habitable d'un logement (Article 4 du décret du 30 janvier 2002). A titre d'exemple, ce n'est pas parce qu'une chambre de service qui mesure 5m<sup>2</sup> est vendue louée que cette location est légale, et le nouveau propriétaire devra assumer les conséquences d'un arrêté portant interdiction définitive d'habiter le cas échéant. Dans la plupart des cas, le bien en question sera appelé « local » dans l'acte de vente, ce qui annihile presque toute possibilité de se retourner contre le vendeur initial. Si des travaux sont à prévoir, il est possible de convenir entre vendeur et acquéreur d'une répartition des frais de mise en conformité aux normes de décence.

## LES EFFETS SUR LA DURÉE DU BAIL

**La vente d'un bien occupé ne modifie pas la durée du bail en cours**, mais sera pris en compte dès le prochain terme du bail. La qualité du nouveau propriétaire conditionnant la durée du bail, elle sera examinée lors de la première reconduction ou renouvellement du contrat, et la durée du bail pourra donc en être modifiée (Article 10 de la loi du 6 juillet 1989). Lorsque le bailleur est une personne physique, une SCI familiale, ou une indivision constituée uniquement de personnes physiques, la durée du bail est par principe de 3 ans. Lors le bailleur est une personne morale, la durée du bail est de 6 ans. Dès lors, si le bien a été vendu par une personne morale à une personne physique, la durée du bail après reconduction ou renouvellement sera de trois ans même si le bail d'origine était de six ans. Cet élément est important à prendre en considération lorsque le nouveau bailleur souhaite délivrer congé afin de respecter les délais de préavis qui se calculent en fonction du terme du bail.

## LES RESTRICTIONS AU DROIT DU BAILLEUR DE DÉLIVRER CONGÉ

**La loi du 6 juillet 1989 retarde les possibilités de délivrer congé en cas d'acquisition d'un bien occupé** afin d'éviter que les nouveaux propriétaires puissent immédiatement délivrer congé après l'achat. Ces limitations ne s'appliquent qu'aux congés pour vendre et pour reprise. Il est possible de délivrer un congé pour motif légitime et sérieux ou de demander la résiliation judiciaire du bail à tout moment dans le cas d'un manquement par le locataire à ses obligations. Selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, il convient de se référer à la date du terme du contrat de location en cours et au type de congé que l'on veut délivrer.

Pour les congés en vue de la vente du bien, la distinction est la suivante : Si le terme du contrat de location en cours intervient plus de 3 ans après la date d'acquisition, le bailleur pourra donner congé au terme du contrat en cours. Dans ce cas, la vente du bien n'aura rien changé. Si en revanche le terme du contrat en cours intervient moins de 3 ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut pas donner congé au terme du contrat en cours et doit attendre le terme de la prochaine reconduction tacite ou renouvellement.

Pour les congés en vue de la reprise pour habiter, lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de 2 ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Ces dispositions s'appliquent dans le cas de l'achat d'un bien occupé, et non dans le cadre d'une acquisition par dévolution successorale (CA Paris, Pôle 4 chambre 4, 12 mars 2019, n°16/17263).

## LE SORT DU DÉPÔT DE GARANTIE

**La restitution du dépôt de garantie versé lors de l'entrée en location au vendeur incombe par principe à l'acquéreur** lors du départ du locataire (Article 22 de la loi du 6 juillet 1989). Le vendeur et l'acquéreur peuvent prévoir une clause contraire, mais elle sera inopposable au locataire qui pourra valablement s'adresser au nouveau bailleur pour réclamer la restitution du dépôt de garantie. En outre, le nouveau bailleur ne peut pas prétexter le changement de propriétaire pour réclamer de nouveau le versement d'un dépôt de garantie (Cass. 3e civ., 26 mars 2014, n° 13-10.698).