

N° 194

# SÉNAT

PREMIÈRE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1992 - 1993

---

Rattaché pour ordre au proces-verbal de la séance du 23 décembre 1992.

Enregistré à la Présidence du Sénat le 24 décembre 1992.

## PROJET DE LOI

*relatif à la protection des occupants et des acquéreurs de biens  
immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et  
d'habitation,*

PRÉSENTÉ

au nom de M. PIERRE BÉRÉGOVOY,

Premier ministre,

Par M. Jean-Louis BIANCO,

ministre de l'équipement, du logement et des transports

et par Mme Marie-Noëlle LIENEMANN

ministre délégué au logement et au cadre de vie.

(Renvoyé à la commission des Lois Constitutionnelles de Législation, du Suffrage universel, du  
Règlement et d'Administration générale sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission  
spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

## EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi présenté par le Gouvernement a pour objet d'améliorer :

- l'information des occupants d'un immeuble d'habitation au moment de l'acquisition de celui-ci,
- la protection de certains occupants,
- la protection des acquéreurs des logements rendus vacants avec ou sans travaux.

Ce texte a été rendu nécessaire par le comportement de certains marchands de biens peu scrupuleux. Il ne vise toutefois pas exclusivement les marchands de biens puisque cette activité, qui n'est réglementée que par un régime fiscal particulier ne se distingue pas, au moment de l'acquisition du bien, de celle de n'importe quel propriétaire immobilier qui achète pour se constituer un patrimoine.

Le projet de loi vise en conséquence les opérations réalisées sur un immeuble occupé plutôt que les opérations qui sont dans tous les cas, quel que soit le régime fiscal applicable, des opérations de propriétaires.

**TITRE Ier - Protection des occupants à l'occasion de la vente d'un immeuble occupé.**

L'éviction rapide des occupants d'un immeuble acquis en vue de la revente est une pratique courante de la part des marchands de biens, fondée souvent sur l'ignorance du nom et de la qualité du nouveau propriétaire et des droits respectifs en cas de visite. L'objet principal du texte ici proposé est d'assurer une information complète des occupants en cas de changement de propriétaire, et d'éviter les visites intempestives ou les congés prématurés.

**Dans cet esprit :**

**L'article premier définit le champ d'application du titre Ier en ce qui concerne les immeubles visés et les occupants protégés.**

**L'article 3 impose l'établissement d'une liste des occupants annexée à l'acte authentique de vente. Il prévoit l'obligation pour le nouveau propriétaire d'informer personnellement les occupants de la mutation dans les deux mois de celle-ci. Un affichage est prescrit dans le cas des immeubles collectifs.**

**L'article 4 interdit tout congé préalable aux formalités d'information.**

**L'article 5 encadre le droit de visite du nouveau propriétaire qui est subordonné à l'accomplissement des formalités d'information.**

**L'article 6 a pour objet d'adapter le droit de préemption des locataires aux nouvelles dispositions prévues, en leur assurant la disposition du diagnostic technique établi en application du titre II du projet ainsi que des pièces relatives aux biens proposés. Par ailleurs, cet article lève une ambiguïté qui est apparue à l'usage en ce qui concerne le droit de substitution.**

**L'article 8 du projet prévoit l'extension aux occupants, commerçants ou artisans, qui habitent les lieux, des mêmes informations que pour les autres occupants.**

## **TITRE II - Protection des acquéreurs**

**Trop souvent les acquéreurs d'un immeuble existant qui est divisé en vue de la vente subissent des déboires en ce qui concerne les défauts cachés de l'immeuble et les travaux déjà réalisés sans assurance.**

**En outre, d'une manière générale, il est constaté que les acquéreurs disposent rarement des pièces et informations afférentes au bien vendu et surtout qu'aucune réglementation ne régit la vente avec promesse de travaux.**

Pour améliorer cette situation, le projet présenté prévoit ce qui suit :

L'article 9 rend obligatoire, au moins lors de la première vente ou souscription ou cession de parts suivant la division de l'immeuble, l'établissement d'un diagnostic technique portant sur les éléments essentiels du bâtiment afin de faire apparaître les défauts du bien proposé.

L'article 11 impose la remise du diagnostic à l'acquéreur ou cessionnaire et lui ouvre un délai de rétractation.

L'article 12, d'application générale, a pour objet d'imposer la remise à tout acquéreur, souscripteur ou cessionnaire, des pièces essentielles relatives au bien acquis et au fonctionnement de la copropriété ou de la société.

Cette obligation trop souvent négligée en pratique mérite en effet d'être expressément imposée.

L'article 13 crée un contrat de vente en état futur de rénovation en imposant une clarification nette des prestations promises avec leur prix et les conditions de paiement. Il précise que le vendeur assisté d'un architecte et d'un contrôleur technique conserve la responsabilité des travaux. Il prévoit en particulier une garantie financière de bonne exécution des travaux et confère au client une faculté de faire exécuter par le vendeur les travaux qu'il se serait réservés.

L'article 14 habilite le pouvoir réglementaire à prendre des décrets pour l'application des dispositions ci-dessus relatives au diagnostic technique et au contrat de vente en état futur de rénovation.

### **TITRE III - Dispositions diverses**

L'article 15 rend d'ordre public l'ensemble des dispositions du projet.

**Le Premier Ministre,**

**SUR le rapport du ministre de l'équipement, du logement et des transports et du ministre délégué au logement et au cadre de vie,**

**VU l'article 39 de la Constitution,**

**Décrète :**

**Le présent projet de loi relatif à la protection des occupants et des acquéreurs de biens immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, délibéré en Conseil des ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le ministre de l'équipement, du logement et des transports et le ministre délégué au logement et au cadre de vie, qui seront chargés d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.**

**TITRE Ier**  
**DE L'INFORMATION DES OCCUPANTS**

**Article premier.**

Les dispositions des articles 2 à 5 du présent titre s'appliquent à l'occasion de toute vente d'un bien immeuble occupé à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et de toute cession de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance exclusive d'un bien immeuble de même nature, réalisée postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

**Art. 2.**

Sont considérés comme occupants pour l'application de l'article 3 ci-dessous :

- les locataires ou sous-locataires ;
- les occupants de bonne foi ayant droit au maintien dans les lieux ;
- les personnes logées à titre gratuit par le vendeur ;
- les titulaires d'un droit d'occupation de meublés, pensions de famille ou dits établissements similaires ainsi que les occupants de logements foyers ;
- les occupants définis aux articles 38-3 et 38-4 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 ;
- les gardiens d'immeuble ;
- toute personne dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail.

### **Art. 3.**

**Le vendeur établit une liste indiquant l'identité des occupants. Cette liste est annexée à l'acte authentique constatant la vente ou la cession, à peine de nullité de celles-ci.**

**Dans le délai de deux mois qui suit la signature de l'acte authentique, les occupants mentionnés à l'article 2 sont informés de la mutation intervenue par l'acquéreur sous la forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.**

**Cette information comporte :**

**- les nom et adresse de l'acquéreur et, s'il y a lieu, ceux de son mandataire ;**

**- la référence de l'inscription au registre du commerce et des sociétés si l'acquéreur est soumis à cette obligation ;**

**- la date de la mutation et son régime fiscal ;**

**- le nom et l'adresse de l'officier public qui a reçu l'acte de vente ;**

**- s'il y a lieu, les références de la convention passée avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ;**

**- la reproduction des articles premier, 2, 3, 4 et 5 de la présente loi .**

**Lorsque la vente porte sur un immeuble collectif, cette information est en outre reproduite par affichage, à la diligence de l'acquéreur, dans les parties à usage commun.**

### **Art. 4.**

**A peine de nullité, aucun congé ne peut être donné par l'acquéreur avant l'accomplissement des formalités prévues à l'article 3.**

**Le congé doit reproduire les dispositions des articles premier à 5 de la présente loi.**

**Art. 5.**

Sauf cas d'urgence, le propriétaire ayant réalisé son acquisition postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi ne peut visiter les locaux privatifs avant l'accomplissement des formalités prévues à l'article 3.

Sans préjudice des dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et des stipulations des baux en cours, le propriétaire ne peut visiter les locaux privatifs que pendant une période de deux ans après l'acquisition, et dans le seul but d'établir la consistance des locaux et, s'il y a lieu, mettre en oeuvre les travaux décrits à l'article premier de la loi n° 67-861 du 12 juillet 1967.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions de préavis, de fréquence et de durée, dans lesquelles ces visites peuvent avoir lieu.

**Art. 6.**

Le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est modifié ainsi qu'il suit :

1°) Il est ajouté après la première phrase du premier alinéa, la phrase suivante :

"Le congé qui concerne un lot de copropriété comporte :

- les indications relatives au bien proposé mentionnées dans l'état descriptif de division ;

- les références de la publication de l'état descriptif de division au fichier immobilier ;

- les pièces mentionnées à l'article 12 de la loi n° ... du ... ;

- s'il y a lieu, le diagnostic technique mentionné à l'article 9 de la loi n° ... du ...".

2°) Le quatrième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

"Lorsque le bien a été vendu à un tiers à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre, dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente



pour faire connaître au vendeur s'il entend exercer son droit de se substituer à l'acquéreur. Le locataire indique au bailleur l'adresse à laquelle cette notification doit être effectuée à la diligence du notaire ; à défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

"Si à l'expiration de ce délai, le locataire n'a pas fait connaître au propriétaire sa volonté d'exercer sa faculté de substitution, il est déchu de son droit de substitution.

"Le locataire qui a exprimé sa volonté d'exercer son droit de substitution dans le délai d'un mois précité, dispose après l'expiration de celui-ci d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Ce délai est porté à quatre mois si dans sa réponse à la notification, le locataire fait connaître son intention de recourir à un prêt. Si à l'expiration de ces délais, la vente n'a pas été réalisée, le locataire est déchu de son droit de substitution."

#### Art. 7.

Le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est modifié ainsi qu'il suit :

1°) Il est inséré, entre le premier et le deuxième alinéa, l'alinéa suivant :

"À l'offre de vente sont joints :

"- les références de la publication au fichier immobilier de l'état descriptif de division de l'immeuble ;

"- les pièces mentionnées à l'article 12 de la loi n°... du ... ;

"- s'il y a lieu, le diagnostic technique mentionné à l'article 9 de la loi n° ... du ...".

2°) Le dernier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

"Dans les deux cas la notification de la vente au locataire ou occupant de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte de vente.

"Le locataire ou occupant de bonne foi qui exerce son droit de substitution dispose d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Ce délai est porté à quatre mois si dans sa réponse à la notification, le locataire ou occupant fait connaître son intention de recourir à un prêt. Si à l'expiration de ce délai, l'acte de vente n'est pas réalisé, le locataire ou occupant est déchu de son droit de substitution.

"Ce droit de substitution ne peut être exercé par le locataire qui a reçu une offre rectificative au prix ou aux conditions figurant dans l'acte de vente et qui a refusé cette offre ou n'y a pas répondu dans le délai d'un mois à compter de sa réception. Les dispositions de l'alinéa précédent s'appliquent en cas d'acceptation de l'offre rectificative.

"Chaque notification doit reproduire, à peine de nullité, le texte intégral du présent alinéa ainsi que des trois alinéas qui précèdent."

#### Art. 8.

Le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal est complété par un article 38-3 et un article 38-4 ainsi rédigés :

"Art. 38-3. Les dispositions des articles 2, 3, 4 et 5 de la loi n° ... du ... s'appliquent à l'occupant légal au sens du présent décret d'un local affecté à l'habitation accessoire de locaux commerciaux.

"Art. 38-4. Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, les dispositions de l'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 s'appliquent à l'occupant légal d'un local d'habitation inclus dans un bail soumis aux dispositions du présent décret pour la totalité des locaux affectés à l'usage de cet occupant."

## TITRE II

### DE LA PROTECTION DES ACQUEREURS

#### Art. 9.

Les dispositions du présent article sont applicables à la première vente de tout lot de copropriété suivant la publication d'un état descriptif de division d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation achevé depuis plus de dix ans.

Ces dispositions sont également applicables à la première souscription ou cession, suivant la publication d'un état descriptif de division, de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance exclusive d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation achevé depuis plus de dix ans.

Un diagnostic technique de l'immeuble est établi préalablement à la vente, souscription ou cession. Ce diagnostic porte notamment sur les éléments constitutifs du bâtiment, ses éléments d'équipement communs et ses caractéristiques acoustiques et thermiques. Il est établi aux frais du vendeur par un technicien de la construction indépendant n'ayant pas d'intérêt direct ou indirect à la mutation, et titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités propres à ce type de mission. La durée de validité du diagnostic est de cinq ans.

Le diagnostic technique porte également sur le risque d'incendie en ce qui concerne les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à plus de huit mètres du sol, à l'exception des immeubles dont le permis de construire est postérieur au 1er janvier 1961.

La partie du diagnostic portant sur le risque d'incendie est réalisée par un organisme agréé en application de l'article L. 111-25 du code de la construction et de l'habitation.

Le vendeur ne peut être déchargé des défauts cachés, au sens de l'article 1641 du code civil, non mentionnés dans le diagnostic technique.

**Art. 10.**

Les dispositions du précédent article ne s'appliquent pas lorsque la publication de l'état descriptif de division est antérieure à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Elles ne s'appliquent pas aux terrains non bâtis.

**Art. 11.**

Le diagnostic technique doit être annexé à tout engagement préalable à l'acte authentique de vente, à la souscription ou la cession visée à l'article 9.

Cet engagement assorti du diagnostic technique est adressé au co-contractant, à l'acquéreur, au souscripteur ou au cessionnaire non professionnel sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A compter de la réception, celui-ci peut se rétracter pendant un délai d'un mois, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son co-contractant.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables dans le cas où une offre de vente est faite au locataire dans les conditions prévues par le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ou par le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

**Art. 12.**

1°) Tout acte authentique de vente d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, doit comporter l'attestation que les pièces ci-après ont été remises à l'acquéreur :

- état descriptif de division ;
- règlement de copropriété ;
- procès-verbal des assemblées générales ayant décidé des travaux non encore exécutés, s'il y a lieu ;
- décompte, s'il y a lieu, des charges de l'année en cours et de l'année précédant l'année en cours.

Tout engagement préalable à l'acte de vente doit comporter la reconnaissance par l'acquéreur qu'il a reçu communication de ces pièces.

2°) L'acte de souscription ou de cession de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance exclusive d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation doit comporter l'attestation que les pièces ci-après ont été remises au souscripteur ou au cessionnaire :

- statut de la société ;
- règlement de jouissance ;
- procès-verbal des assemblées de la société ayant décidé des travaux non encore exécutés, s'il y a lieu.

Tout engagement préalable à la cession doit comporter la reconnaissance par le cessionnaire qu'il a reçu communication de ces pièces.

L'acquéreur peut invoquer la nullité de tout acte de vente, de souscription, de cession ou de tout engagement préalable ne respectant pas les dispositions du présent article.

### Art. 13.

I - Toute vente d'un local compris dans un immeuble ayant déjà été utilisé à un usage quelconque, destiné à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et comprenant l'engagement du vendeur de réaliser directement ou indirectement des travaux portant sur les éléments constitutifs ou les éléments d'équipement de cet immeuble ou partie d'immeuble, comporte à peine de nullité :

- a) la description, les caractéristiques et les conditions techniques d'exécution des travaux ;
- b) le plan coté ;
- c) le prix total à payer faisant apparaître le prix du local hors travaux et le prix des travaux à exécuter ;
- d) les modalités de règlement du prix des travaux au fur et à mesure de leur avancement ;

e) l'indication, s'il y a lieu, de l'obtention du permis de construire ;

f) le délai d'exécution des travaux ;

g) la justification des assurances de responsabilité et de dommages concernant les travaux, ainsi que celle d'une assurance couvrant les conséquences dommageables des travaux ;

h) la garantie apportée par le vendeur pour la bonne exécution des travaux à prix et délai convenus sous forme d'une caution solidaire de cet engagement donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet ;

i) les pénalités en cas de retard de livraison ;

j) la description et l'évaluation des travaux que l'acquéreur décide de réaliser lui-même ;

k) l'indication de l'architecte, chargé du contrôle de l'exécution des travaux et de leur réception et celle du contrôleur technique pour les travaux qui portent sur la structure et les éléments d'équipement du bâtiment.

Le vendeur a la responsabilité et les pouvoirs de maître de l'ouvrage pour tous les travaux prévus au contrat à l'exception de ceux laissés à la charge de l'acquéreur.

II - La vente peut être conclue sous condition suspensive de la justification de l'obtention des assurances et de la garantie visée au h) du paragraphe I ci-dessus. Dans ce cas, le contrat comporte le délai dans lequel ces conditions doivent être réalisées.

III - Aucun versement ne peut-être effectué au vendeur et aucun travail ne peut-être commencé avant que la vente ne devienne définitive, sauf dans le cas où l'acquéreur justifierait d'un dépôt de garantie versé à un compte spécial ouvert au nom du vendeur par un organisme habilité à cet effet. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 5% du prix de la vente projetée.

Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat.

Lorsque la vente est devenue définitive, le vendeur peut exiger le versement du montant du prix correspondant au coût du local hors travaux mentionnés au c) du paragraphe I.

Dans le cas prévu au j), le vendeur est tenu d'exécuter les travaux laissés à la charge de l'acquéreur aux prix et conditions mentionnés au contrat si l'acquéreur lui en fait la demande dans les deux mois qui suivent la signature du contrat.

Le vendeur ne peut exiger aucun paiement concernant les travaux à réaliser avant le début de leur exécution.

#### Art. 14.

Des décrets en Conseil d'Etat fixent en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre qui entrent en vigueur le premier jour du dix huitième mois suivant celui de la publication de la présente loi.

### TITRE III

#### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Art. 15.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

Fait à Paris, le 23 décembre 1992

Signé : PIERRE BÉRÉGOVOY

Par le Premier Ministre :

*Le ministre de l'équipement, du logement et des transports*

Signé : Jean-Louis BLANCO

*Le ministre délégué au logement et au cadre de vie*

Signé : Marie-Noëlle LIENEMANN