



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

politique de l'urbanisme

Question écrite n° 59771

Texte de la question

M. Pierre Morange attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'application aux ventes par adjudication des dispositions de l'article 72 de la loi « Solidarité et renouvellement urbains ». La procédure des ventes aux enchères permet de résoudre dans la transparence des dossiers souvent conflictuels, notamment en matière d'indivisions, de saisie ou de liquidation judiciaire. L'article 72 prévoit de soumettre la signature d'un acte authentique de mutation immobilière à un délai de réflexion de sept jours. Cependant, ces dispositions condamnent les ventes aux enchères. En effet, ce dispositif est incompatible avec les exigences de transparence et de sécurité qui gouvernent les adjudications immobilières. De plus, il paraît impossible de concilier les règles de ce type de ventes avec l'obligation de notifier le procès-verbal d'adjudication à l'adjudicataire final et de suspendre ses effets pendant plusieurs jours. Par ailleurs, l'application de l'article 72 aux ventes sur saisie immobilière risque de condamner le crédit hypothécaire. En effet, le risque permanent d'une renonciation à l'acquisition obligerait le créancier poursuivant à recommencer les procédures de publicité, de levée hypothécaire, de sommation aux nouveaux créanciers inscrits, et ce pour un résultat devenu particulièrement aléatoire. Il paraît donc souhaitable d'exclure les ventes par adjudication du champ d'application de l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000. Il l'interroge donc sur ses intentions et lui demande si elle a l'intention d'examiner d'autres possibilités pour organiser la protection de l'acquéreur par adjudication en l'adaptant aux spécificités des ventes publiques.

Texte de la réponse

Dans sa rédaction antérieure à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'article 271-1 du code de la construction et de l'habilitation instituait un délai de rétractation de sept jours au profit de l'acquéreur non professionnel d'un immeuble neuf d'habitation lorsque l'engagement d'achat ou de construction résultait d'un acte sous seing privé. Le législateur a souhaité assurer plus largement la protection de l'acquéreur non professionnel en ne la limitant pas à l'acquisition ou la construction des immeubles neufs, mais en incluant les cas où le vendeur est un non-professionnel et en n'excluant pas du dispositif l'acte authentique pour lequel, en raison de sa spécificité, il est prévu un régime particulier. L'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 précitée, remplaçant l'ancienne disposition par les nouveaux articles L. 271-1 et L. 271-2, met en place ce nouveau dispositif sans toutefois énumérer les actes ou opérations transférant la propriété immobilière ou des droits y afférents, qui pourraient ne pas y être soumis, tels que, par exemple, les cas de préemption, d'expropriation ou d'adjudication. S'agissant plus particulièrement des adjudications, il convient de distinguer les adjudications forcées, telles que, notamment, les ventes sur saisies immobilières, qui sont régies par des textes spécifiques et qui apparaissent, en conséquence, ne pas être soumises au nouveau dispositif, ce qui ne serait pas le cas d'autres ventes aux enchères non réglementées, par exemple celles pratiquées à titre promotionnel ou sur Internet. Parmi les adjudications dites volontaires, celles réalisées par devant notaire, organisées par la pratique professionnelle présentent des garanties pour les participants et permettent en général d'obtenir un meilleur prix du bien que celui qui pourrait être obtenu d'une vente forcée à la barre du tribunal. L'intention du législateur n'ayant pas été de mettre un terme à ces dernières adjudications volontaires,

dont les conditions économiques et juridique de mise en oeuvre seraient peu conciliables avec l'exercice d'un droit de réflexion, il pourrait être souhaitable, le cas échéant, dans le souci d'assurer la sécurité juridique, de compléter l'article 72 précité pour exclure expressément de son champ d'application les ventes par adjudication réalisées en la forme authentique, étant précisé qu'il n'est pas envisagé de transposer les mécanismes de l'article 72 précité aux procédures d'adjudication forcée.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morange](#)

Circonscription : Yvelines (6^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59771

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 avril 2001, page 2059

Réponse publiée le : 25 juin 2001, page 3719