Lire cet article en ligne

Pas de versement d’un nouveau dépot de garantie par le locataire en cas de vente de l’immeuble loué

La transmission du bail à l’acquéreur d’un immeuble loué s’opère que le contrat de location ait été rédigé par acte sous seing privé ou par acte authentique.

Il est exigé cependant que le contrat de bail transmis ait acquis date certaine.

Dans l’hypothèse d’un contrat sous seing privé ceci nécessite son enregistrement auprès du service des impôts préalablement au transfert de propriété, ou à défaut une connaissance avérée de cette location par l’acquéreur avant de conclure la vente.

La subrogation de l’acquéreur au vendeur, ancien bailleur, n’a d’effet qu’à partir du jour du transfert de propriété.

Ainsi, l’acquéreur ne peut réclamer au preneur les loyers échus antérieurement à la vente ou se prévaloir de leur absence de règlement pour demander la résiliation du bail[1].

Par contre, ce nouveau propriétaire-bailleur peut demander à être indemnisé des dégradations commises par le preneur dans le bien loué alors qu’elles seraient antérieures à la date d’acquisition de l’immeuble loué[2].

L’acquéreur, ayant-cause à titre particulier du vendeur, ne succède pas aux dettes de l’ancien bailleur sauf convention particulières contraires.

Ainsi, les travaux que le vendeur aurait dû effectuer dans le bien loué avant la vente ne sont pas à la charge du nouveau bailleur[3].

En revanche, l’éventuelle indemnité due au locataire en fin de bail, par exemple pour des améliorations dans le bien loué, sera à la charge du propriétaire à l’échéance du contrat. Le vendeur de l’immeuble loué ayant l’obligation d’avertir son acquéreur de l’existence de cette créance d’indemnité.

Il a également été jugé que la restitution du dépôt de garantie au preneur, en cas de transmission du bien loué

© 2025 - **SOULIER Avocats** Tous droits réservés

par legs particulier, reste à la charge du bailleur originaire[4].

C'est sans doute sur cette jurisprudence que l'acquéreur de l'immeuble loué s'est fondé pour solliciter auprès du preneur un nouveau dépôt de garantie dans l'espèce ayant donné lieu à un arrêt du 26 mars 2014[5].

Néanmoins, l'arrêt de Cour d'Appel d'Aix-en-Provence du 20 octobre 2011 a été confirmé par la Cour de Cassation au regard de l'acte authentique de vente de l'immeuble loué qui transmettait, d'une part, sans équivoque le contrat de bail, et d'autre part qui ne portait aucune mention pour régler le sort du dépôt de garantie versé par le preneur à l'ancien bailleur-vendeur.

Cette décision doit être approuvée tant au regard du principe juridique que l'acquéreur ne peut disposer de plus de droit que son vendeur, qu'au regard de l'éthique afin qu'un locataire ne soit pas contraint de verser deux fois une somme au titre du dépôt de garantie.

---

[1] Cass. 3ème Civ., 2 octobre 2002 : Loyers et copr., déc. 2002, comm. 276, p.12, note B. Vial-Pedroletti.

[2] Cass. 21 novembre 2001 : Loyers et copr. Mars 2002, n°57, p.10, note B. Vial Pedroletti.

[3] Cass. 3ème civ, 25 février 2004 : Dict. perm. Gestion imm., bull.353.

[4] Cass. 3ème civ., 25 février 2004, n° de pourvoi 02-16589.

[5] Civ 3ème, 26 mars 2014, n° pourvoi 13-10698.

Soulier Avocats est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire proposant aux différents acteurs du monde industriel, économique et financier une offre de services juridiques complète et intégrée.

Nous assistons nos clients français et étrangers sur l'ensemble des questions juridiques et fiscales susceptibles de se poser à eux tant dans le cadre de leurs activités quotidiennes qu'à l'occasion d'opérations exceptionnelles et de décisions stratégiques.

Chacun de nos clients bénéficie d'un service personnalisé adapté à ses besoins, quels que soient sa taille, sa nationalité et son secteur d'activité.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.soulier-avocats.com.

Le présent document est fourni exclusivement à titre informatif et ne saurait constituer ou être interprété comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient.