



## Vente d'une maison à son locataire

Par **TP94000**, le **10/10/2019** à **11:43**

Bonjour

Locataire d'un bien depuis 27 ans avec un bail encore valable presque 3 ans ,suite au décès du propriétaire les héritiers me proposent de me vendre leur maison dès maintenant .

Ai je droit à une décôte sur le prix?

J'ai installé une climatisation ,une cuisine équipée et une sdb également ; ces objets font-ils partie des "meublants " et doivent-ils être inclus dans la vente ?

Merci pour votre réponse

Par **beatles**, le **10/10/2019** à **14:00**

Bonjour,

Tout dépend de leur destination !

[quote]

Article 525 du Code civil

Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

Il en est de même des tableaux et autres ornements.

Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.

[/quote]

Pour vous le mieux c'est que vos améliorations soient des immeubles par destination décrits

dans l'article ci-dessus.

Les articles sur les biens immeubles du Code civil ont été écrits en 1804, depuis la société a évolué ainsi que la perception de la loi par les tribunaux qui la suivent.

Il y aurait de forte chance, vu l'évolution de la jurisprudence que vous pourriez opposer l'article 555 du Code civil concernant les choses immobilières :

[quote]

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.

[/quote]

Devant un notaire, vous pouvez toujours argumenter et demander si ce n'est exiger que le prix fixé ne tienne pas compte des améliorations que vous avez apportées.

Cdt.