ASSEMBLÉE NATIONALE

5 février 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 1073 Rect.

présenté par
M. Piron, rapporteur
au nom de la commission des affaires économiques
et M. Ollier

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 39, insérer l'article suivant :

I. – Après l'article L. 281-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un titre IX intitulé : « Mesures de protection concernant certains vendeurs de biens immobiliers » et comprenant deux articles L. 290-1 et L. 290-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 290-1.* – Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique.

« *Art. L. 290-2.* – La promesse de vente mentionnée à l'article L. 290-1 prévoit, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimum de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire. »

II. – Les dispositions des articles L. 290-1 et L. 290-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux promesses de vente consenties à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de la présente loi.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La promesse de vente est la procédure usuelle par laquelle un opérateur immobilier ou un aménageur prend à l'avance des positions foncières qui lui permettront de développer l'opération immobilière ou d'aménagement.

Cette pratique présente deux inconvénients majeurs : d'une part, ces promesses entretiennent de fausses espérances chez les propriétaires individuels mal conseillés qui sont de nature à les léser, et d'autre part, elles bloquent pendant des durées déraisonnables les biens immobiliers et maintiennent artificiellement des niveaux de prix.

Dans ce contexte, il est proposé que toute promesse consentie par une personne physique pour une durée supérieure à dix-huit mois fasse l'objet d'un acte notarié, sécurisé par le versement d'une somme ou d'une caution, qui engage le professionnel.