

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 janvier 2012

SIMPLIFICATION DU DROIT ET ALLÈGEMENT
DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES (Nouvelle lecture) - (n° 4217)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 84

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 84 BIS

Supprimer l'alinéa 2.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 84 bis dans la version adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale propose de préciser les actes concernés et de passer de dix huit mois à trois ans la durée prévue à l'article L 290-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les articles L. 290-1 et L. 290-2 du Code ont pour objet de sécuriser les promesses de vente entre un opérateur immobilier ou un aménageur et une personne physique. Les actes visés étant les promesses unilatérales de vente, il paraît effectivement opportun d'apporter cette précision. En effet, les promesses synallagmatiques (ou compromis de vente) valent vente dès la réalisation de la condition suspensive, avec effet rétroactif à la date de signature de la promesse et ne nécessitent donc pas ce mode de sécurisation des relations.

En revanche, la durée de trois ans paraît trop longue et risque de générer un risque réel pour les propriétaires personnes physiques. De plus elle pourrait entraver le marché immobilier avec un « attentisme foncier ». La durée actuelle de 18 mois semble a priori suffisante pour la protection du vendeur personne physique. Il est en outre encore trop tôt pour tirer un bilan de cette mesure de la loi du 25 mars 2009.