

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 677

présenté par

M. Brun, Mme Beauvais, Mme Bonnivard, Mme Kuster et M. Reda

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 22, insérer l'article suivant:**

Après l'article L. 261-11-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 261-11-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 261-11-2.* – Lors de la rédaction du contrat défini à l'article L. 261-11, toute modification intervenant par rapport à ce que stipulait le contrat préliminaire défini à l'article L. 261-15, ou par rapport aux promesses du vendeur, doit obligatoirement être mentionnée dans une partie dédiée à cet effet. Le vendeur a l'obligation d'informer par écrit le réservant qu'il bénéficie du droit de ne pas conclure la vente et qu'il peut obtenir la restitution de son dépôt de garantie. Cette information doit figurer au contrat, à peine de nullité.

« Le non-respect des obligations prévues au premier alinéa du présent article par le vendeur est sanctionné par une amende d'un montant de 5 000 euros pour une personne physique et 20 000 euros pour une personne morale.

« Ces dispositions sont d'ordre public. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Au stade de la conclusion du contrat préliminaire, le réservant a l'obligation d'indiquer la qualité et la consistance du bien réservé. Toutefois, à ce stade, la description du bien n'est que prévisionnelle. C'est seulement lors de la signature de l'acte authentique de vente que le vendeur s'engage fermement sur les prestations qui seront fournies. Ainsi, les modifications peuvent concerner la surface du bien, le nombre de pièces ou encore les matériaux utilisés.

Toutefois, ces clauses posent la question de leur caractère abusif, en ce qu'elles offrent la possibilité au vendeur de modifier unilatéralement le contrat. En effet, l'article R.212-1 du Code de la Consommation (R.132-1 ancien) dispose que sont présumées abusives, et ce de manière irréfragable, les clauses ayant pour objet de « réserver au professionnel le droit de modifier unilatéralement les clauses du contrat relatives à sa durée, aux caractéristiques ou au prix du bien à livrer ou du service à rendre ».

En l'état du droit, l'appréciation du caractère abusif de ces clauses est laissée aux juges, lesquels examinent notamment si la modification était justifiée par un motif « légitime et sérieux » (Cass. 3e civ., 20 oct. 2004, n° 03-10.406, époux X c/ Sté MGM). En cas de modification entre le contrat préliminaire et l'acte authentique, l'acquéreur peut renoncer à l'acquisition ou peut également demander la restitution de son dépôt de garantie. Cela suppose toutefois que l'acquéreur ait été correctement informé par le vendeur sur la nature des modifications apportées.

La jurisprudence semble ainsi tendre vers la reconnaissance d'une obligation générale de renseignements pesant sur le vendeur en VEFA. Dans l'hypothèse où le vendeur n'aurait pas suffisamment informé l'acquéreur sur la nature et l'ampleur des modifications intervenues entre le contrat préliminaire et l'acte authentique, celui-ci est donc susceptible d'être condamné au paiement de dommages et intérêts en raison d'une réticence dolosive.

Il est donc essentiel de s'assurer d'une part que le vendeur a notifié l'acte authentique de vente, et d'autre part que le vendeur a attiré l'attention de l'acquéreur dans le cas de modifications importantes. C'est précisément l'objet du présent amendement qui tend à imposer un certain formalisme dans la rédaction du contrat de VEFA permettant d'alerter le réservant sur les modifications intervenues, et imposant une obligation d'information pesant sur le vendeur à peine de nullité du contrat.