

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 1421

présenté par

M. Apparü, M. Fenech, M. Chartier, M. Gosselin, M. Philippe Armand Martin, Mme Vautrin et
M. Morel-A-L'Huissier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11 BIS, insérer l'article suivant:**

I. – L'article L. 121-16-1 du code de la consommation est ainsi modifié :

1° Le I est complété par un 12° ainsi rédigé :

« 12° Les contrats portant sur la création, l'acquisition ou le transfert de biens immobiliers ou de droits sur des biens immobiliers, la construction d'immeubles neufs, la transformation importante d'immeubles existants ou la location d'un logement à des fins résidentielles ».

2° Le II est supprimé.

II. – Aux premier alinéa et aux première et seconde phrases du dernier alinéas de l'article L. 271-1 et au troisième alinéa de l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation, le mot « sept » est remplacé par le mot « quatorze ».

III. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux actes conclus à compter de l'entrée en vigueur de présente loi. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La Directive n°2011/83/UE du 25 octobre 2011 exclut expressément de son champ d'application les contrats « portant sur la création, l'acquisition ou le transfert de biens immobiliers ou de droits sur des biens immobiliers » ainsi que ceux « portant sur la construction d'immeubles neufs, la transformation importante d'immeubles existants ou la location d'un logement à des fins résidentielles » (article 3.3 e) et f) de la directive).

Or, la Loi de protection des consommateurs, dite Loi Conso, du 17 mars 2014, a soumis les contrats « immobiliers » au régime des contrats conclus hors établissement et à distance, sur transposant la Directive et faisant de la France une exception parmi les pays membres de l'UE.

Ce régime a été modifié par le vote de la loi de simplification de la vie des entreprises qui fait partir le délai de rétractation de 14 jours à compter de la conclusion de l'avant contrat.

Néanmoins, cette modification laisse encore subsister de nombreuses questions sans réponse concernant en particulier l'articulation de ce régime avec celui de protection de l'acquéreur immobilier prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation et, plus généralement, avec l'un des régimes de protection de l'acquéreur immobilier le plus fort de l'UE.

En effet, le régime de protection de l'acquéreur immobilier prévoit un délai de rétractation et l'interdiction pendant ce délai pour le professionnel de percevoir une quelconque somme (cf.art. L. 2711 et 2 du Code de la construction et de l'habitation). En outre, en France, l'intervention des notaires sécurise intégralement la vente.

Il est donc proposé de revenir au texte de la Directive pour sortir du régime de la Loi Conso l'ensemble des contrats immobiliers et notamment les baux à construction, les contrats de construction de maison individuelle, les contrats de VEFA, les promesses de vente, unilatérales ou synallagmatiques, qu'elles portent sur des biens bâtis ou non bâtis (terrains), sans compromettre pour autant la protection de l'acquéreur immobilier, organisée par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation, dans un objectif de simplification conformément à l'objectif du Gouvernement de faciliter les projets.

Pour garantir une protection homogène de l'acquéreur consommateur, il est proposé de porter le délai de rétractation prévu par le Code de la construction et de l'habitation de sept à quatorze jours.

Dans un souci de cohérence, le délai de réflexion octroyé à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique lorsque ce dernier n'est pas précédé d'un avant contrat est également porté à 14 jours au lieu de 7 jours.

Tel est l'objet du présent amendement