ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

marché immobilier

Question écrite n° 54439

Texte de la question

Après les débats sur le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains, M. Léonce Deprez attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le manque de cohérence des textes réglementant la vente immobilière. Le nouvel article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation qui donne un délai de rétractation à l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier d'habitation met à néant l'abondante jurisprudence sur l'article 1589 du code civil. En effet, cet article prévoit que la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix. De nombreux plaideurs ont fait constater la vente en justice, le jugement faisant office d'acte de vente. D'autres dispositions intéressent la vente immobilère dans le code civil : la garantie d'éviction et des vices cachés. Le législateur est intervenu récemment pour instituer une garantie de surface, cette disposition figure dans la loi sur la copropriété et pour protéger les acquéreurs contre les termites et les insectes xylophages. Cette disposition est mentionnée sous l'article 1643 du code civil (garantie des vices cachés). Il lui demande s'il ne serait pas plus rationnel de regrouper sous un même titre les dispositions relatives à la protection de l'acquéreur immobilier puisque cette loi vient de créer un nouveau titre « la protection de l'acquéreur immobilier ».

Texte de la réponse

L'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation instituait un délai de rétractation de sept jours au profit de l'acquéreur non professionnel d'un immeuble neuf d'habitation lorsque l'engagement d'achat ou de construction résultait d'un acte sous seing privé. Le législateur a souhaité assurer plus largement la protection de l'acquéreur non professionnel en ne la limitant pas à l'acquisition ou la construction des immeubles neufs, en incluant les cas où le vendeur est un non-professionnel et en n'excluant pas du dispositif l'acte authentique pour lequel, en raison de sa spécificité, il est prévu un régime particulier. L'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a, en conséquence, remplacé l'ancienne disposition par les nouveaux articles L. 271-1 et L. 271-2 qui s'insèrent dans le titre VII nouvellement intitulé Protection de l'acquéreur immobilier du livre II du code de la construction et de l'habitation, démontrant ainsi qu'il ne s'agit pas de réformer les principes du code civil sur le droit de la vente, mais de modifier certaines pratiques préjudiciables à l'acquéreur non professionnel. Cette option prise par le législateur ne fait pas obstacle à la liberté des éditeurs de codes juridiques de mentionner dans leurs ouvrages un texte, codifié ou non, ayant un lien avec le domaine traité, comme, par exemple, la loi du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages citée par l'honorable parlementaire. Cette précision étant apportée, il convient d'observer que depuis les années quatre-vingt-dix de nombreux textes tendent à améliorer l'information de l'acquéreur immobilier par la mise en oeuvre de concepts et d'outils juridiques épars et qu'une rationalisation des principes et des règles applicables en cette matière paraît aujourd'hui nécessaire. Une réflexion interministérielle sur ce thème est actuellement en cours.

Données clés

Auteur : M. Léonce Deprez

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/11/questions/QANR5L11QE54439

Circonscription : Pas-de-Calais (4e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 54439
Rubrique : Professions immobilières
Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : justice

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 27 novembre 2000, page 6708
Réponse publiée le : 26 février 2001, page 1275