



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## réglementation

Question écrite n° 46241

### Texte de la question

M. Jean-Claude Lenoir appelle l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les problèmes que commencent à rencontrer certains vendeurs de biens immobiliers du fait de la multiplication des délais accordés pour protéger les acquéreurs. Ces délais peuvent placer les vendeurs en difficulté en cas de renonciation de l'acquéreur, notamment lorsque le vendeur est lui-même acquéreur et a souscrit un prêt relais. C'est la raison pour laquelle il y aurait lieu de mieux encadrer ces délais dans le souci de prévenir certains abus. Dans cet esprit, il pourrait être opportun de prévoir que la condition suspensive d'emprunt au titre de la loi Scrivener n'est valable que si elle est accompagnée d'une attestation bancaire de pré-accord de capacité d'emprunt, ce qui obligerait l'organisme bancaire concerné à motiver un éventuel refus ultérieur. Dans le même esprit, il pourrait être envisagé également de limiter le délai de rétractation aux promesses de vente signées sous seing privé, lesquelles pourraient être assorties d'un délai de rétractation symétrique au profit du vendeur. Il souhaiterait savoir si le Gouvernement a l'intention de prendre de telles mesures ou d'autres dispositions allant dans le même sens. - Question transmise à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

### Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que la vente de biens immobiliers suit la tendance générale du droit dans le sens d'une protection accrue du consommateur, et, par voie de conséquence, de l'acquéreur. C'est ainsi en effet que l'article L. 312-16 du code de la consommation, tel qu'issu de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 (dite Scrivener II) dispose que lorsqu'un acte constatant une acquisition immobilière indique que le prix est payé au moyen d'un prêt, alors il doit être conclu sous la condition suspensive de l'obtention du prêt. Cette mesure ne protège cependant que l'acquéreur diligent. Les juges sanctionnent en effet celui qui met obstacle à la réalisation de la condition, ou qui ne fait pas le nécessaire pour obtenir le crédit en temps voulu, qui ne sollicite pas le crédit conforme aux caractéristiques définies dans l'acte, qui donne de fausses informations sur l'obtention du crédit ou sur sa situation financière. Dans ces cas, à titre de sanction, la condition suspensive est réputée accomplie. Dès lors que le juge est en mesure de sanctionner les abus, il n'est pas prévu de modifier ces dispositions. Dans un titre également édicté dans un souci de protection de l'acquéreur immobilier, l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation (tel qu'issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) pose un délai de rétractation au profit de l'acquéreur immobilier non professionnel pour tout acte sous seing privé, ainsi qu'un délai de réflexion lorsque l'acte est signé en la forme authentique. Si ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des actes présidant à l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier destiné au logement, neuf ou ancien, que le vendeur soit professionnel ou non, il convient de constater que le délai est enserré dans des limites raisonnables (sept jours) et que là encore le juge est à même de sanctionner les abus. Néanmoins, ce dispositif alourdit le processus de formation du contrat et les ministères du logement et de la justice réfléchissent sur sa modification, en distinguant notamment le cas des avant-contrats (établis sous seing privé ou par acte authentique) et celui des contrats par acte authentique sans avant-contrat.

## Données clés

**Auteur** : [M. Jean-Claude Lenoir](#)

**Circonscription** : Orne (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 46241

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : logement

**Ministère attributaire** : justice

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 31 août 2004, page 6736

**Réponse publiée le** : 16 novembre 2004, page 9047