



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 66364

Texte de la question

M. Michel Piron attire l'attention de M. le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique sur les difficultés, tant juridiques que pratiques, que rencontrent les promoteurs immobiliers dans l'application des dispositions relatives aux contrats hors établissement introduites dans le code de la consommation par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation. En effet, l'article L. 121-16-1 nouveau du code de la consommation soumet les « contrats ayant pour objet la construction, l'acquisition ou le transfert de biens immobiliers, ainsi que ceux relatifs à des droits portant sur des biens immobiliers ou à la location de biens à usage d'habitation principale » à la réglementation relative aux contrats hors établissement, et notamment à l'obligation de remettre à l'acquéreur un grand nombre de documents préalablement à la signature du contrat ainsi qu'à un délai de rétractation de l'acquéreur de 14 jours. Or il s'avère que l'application de ces dispositions aux contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) bloque de plus en plus la commercialisation de logements neufs, sans apporter un surcroît de protection à l'acquéreur. En effet, l'acquéreur d'un bien immobilier est d'ores et déjà protégé par une législation parmi les plus protectrices d'Europe, du fait de l'existence d'un délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et de l'enregistrement des actes devant notaire. Les nouvelles dispositions du code de la consommation sont donc redondantes et sources de complexité inutile et handicapante. Plus encore, l'article L. 121-21 nouveau du code de la consommation, prévoit que le délai de rétractation court à compter « de la « réception du bien par le consommateur (...) pour les contrats de vente de biens ». Le délai de rétractation ne court donc qu'à compter de la réception du bien, soit après l'achèvement de l'immeuble. Cela porte atteinte à la sécurité juridique de l'acte authentique de vente, et cela semble totalement contradictoire avec le principe même de la VEFA. De surcroît, ces dispositions créent une ambiguïté sur l'éventuelle applicabilité de ces dispositions au contrat préliminaire, dit également de réservation, qui est la première étape d'une vente en l'état futur d'achèvement, et qui n'entre dans aucune des catégories de contrat prévues par la loi relative à la consommation. En effet, les dispositions relatives aux contrats hors établissement ne visent que les contrats de vente ou de prestation de service. Or, de manière constante, la Cour de cassation a considéré que le contrat préliminaire est un contrat de nature « *sui generis* ». Ce contrat ne peut donc être qualifié ni de contrat de vente ni de contrat de prestation de service. Il apparaît ainsi que le contrat de VEFA et le contrat préliminaire doivent être exclus du champ d'application des dispositions relatives aux contrats conclus hors établissement prévues par le code de la consommation. Il demande de bien vouloir indiquer la position du Gouvernement sur cette question.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est particulièrement attentif à la protection des intérêts économiques du consommateur dans le domaine de vente de logements à construire. Dans le même temps, il est primordial de sécuriser juridiquement les transactions en l'état de futur achèvement afin de ne pas pénaliser les constructeurs. La loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation a porté à 14 jours à compter de la réception du bien, le délai de rétractation dont bénéficie le consommateur pour les contrats de vente de biens conclus hors établissement (article L. 121-21 2° du code de la consommation). Ce délai était précédemment de 7 jours à

compter de la commande ou de l'engagement d'achat (L. 121-25 dans sa version antérieure à la loi sus citée). Les contrats portant sur la construction ou la vente de biens immobiliers étaient déjà soumis à ces dispositions. Afin de tenir compte de la spécificité des contrats de vente en état de futur achèvement, l'article 54 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises rétablit comme point de départ du délai de rétractation, à l'article L. 121-21 du code de la consommation, la signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire de vente, ou la conclusion du contrat de construction du bien immobilier. Enfin, il convient de rappeler que la « vente sous bulle », conclue dans un local mis à disposition spécifiquement pour la commercialisation de biens immobiliers à construire, n'est pas considérée par la jurisprudence comme une vente hors établissement dans la mesure où il s'agit d'un lieu dédié à la vente dans lequel les consommateurs et futurs acquéreurs se rendent en connaissance de cause. Aussi, les ventes immobilières par démarchage, ou hors établissement, ne concernent qu'une infime minorité de cas, pour lesquels il convient de conserver un dispositif protecteur.

Données clés

Auteur : [M. Michel Piron](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (4^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66364

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Économie, industrie et numérique

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 octobre 2014](#), page 8543

Réponse publiée au JO le : [10 février 2015](#), page 894