# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## contrats

Question écrite n° 68994

### Texte de la question

M. Marc Francina interroge Mme la secrétaire d'État, auprès du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique, chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire, sur l'application des dispositions de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, dite loi Hamon, relative à la consommation. En effet de nombreuses dispositions nouvelles ont été introduites dans la loi notamment concernant les contrats conclus à distance et hors établissement entre un professionnel et un consommateur. Or l'article L. 121-21 du code de la consommation dispose que le délai de rétractation court à compter du jour 1°) de la conclusion du contrat, pour les contrats de prestation de service et ceux mentionnés à l'article L. 121-16-2, ou 2°) de la réception du bien par le consommateur ou un tiers, autre que le transporteur désigné par lui, pour les contrats de vente de biens et les contrats de prestation de services incluant la livraison de biens. Dans l'hypothèse où les biens immobiliers sont inclus dans la liste des contrats ne dérogent pas à cette règle, il lui demande de préciser ce qu'entend le Gouvernement par « réception du bien » du point de vue immobilier ? Quel serait alors le point de départ du délai de rétractation pour les ventes de biens immobiliers conclus à distance ? Et à partir de quel point de départ s'appliquent les dispositions de protection du consommateur ? L'acte de vente en VEFA est-il le point de départ et donc considérer comme la réception du bien ou est-ce l'avant contrat de réservation du bien qui est soumis à ce dispositif de protection. Il lui demande afin de ne pas multiplier les futurs conflits de préciser très clairement la position du Gouvernement par rapport à ces dispositions.

### Texte de la réponse

La loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation, transposant la directive n° 20111/83/UE du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs, a modifié les règles applicables aux contrats conclus à distance et hors établissement. S'agissant du champ d'application de ces dispositions, aux termes du nouvel article L. 121-16-1 du code de la consommation, 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, relèvent des dispositions du code de la consommation encadrant les contrats conclus hors établissement. Dès lors, l'article L. 121-21 du code de la consommation, qui prévoit, pour les contrats conclus hors établissement, que le consommateur dispose d'un délai de 14 jours pour exercer son droit de rétractation, trouve à s'appliquer aux contrats portant sur des biens immobiliers. Par ailleurs, l'article 54 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administrative a précisé que le point de départ du délai de rétractation pour les contrats portant sur des biens immobiliers. Aux termes de cet article, l'article L. 121-21 du code de la consommation est complété par les deux alinéas suivants :« Lorsque le contrat ayant pour objet l'acquisition ou le transfert d'un bien immobilier est précédé d'un contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale de vente, conclus hors établissement, le délai de rétractation court à compter de la conclusion de ce contrat préliminaire ou de cette promesse. Pour les contrats ayant pour objet la construction de biens immobiliers, le délai de rétractation court à compter de leur conclusion. » Ainsi, s'agissant

en particulier des contrats de VEFA, le délai de rétractation court à compter du jour de la conclusion du contrat préliminaire ou de réservation. L'incertitude pesant sur le point de départ du délai de rétractation pour les contrats immobiliers conclus hors établissement est donc totalement levée. Par ailleurs, en ce qui concerne la notion de contrats conclus hors établissement et pour répondre aux préoccupations des professionnels du secteur immobilier, le Gouvernement considère, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, que les « bulles de vente », en ce qu'elles constituent les lieux habituels de commercialisation des programmes immobiliers neufs, n'entrent pas dans le champ d'application des contrats conclus hors établissement. Enfin, les contrats portant sur des biens immobiliers ne semblent pas pouvoir répondre à la définition des contrats conclus à distance au sens de l'article L. 121-16-1 du code de la consommation. En effet, le contrat conclu à distance s'entend « d'un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur, dans le cadre d'un système organisé de vente ou de prestation de services à distance, sans la présence physique simultanée du professionnel et du consommateur, par le recours exclusif à une ou plusieurs techniques de communication à distance jusqu'à la conclusion du contrat ». Or il est peu concevable que la procédure de vente d'un bien immobilier puisse se réaliser sans que les parties ne se rencontrent à un moment donné, notamment lors de la conclusion du contrat préliminaire ou de réservation. C'est pourquoi la nouvelle réglementation ne vise que les contrats immobiliers conclus hors établissement.

## Données clés

**Auteur :** M. Marc Francina
**Circonscription :** Haute-Savoie (5e circonscription) - Les Républicains
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 68994
**Rubrique :** Ventes et échanges
**Ministère interrogé :** Commerce, artisanat, consommation et économie sociale
**Ministère attributaire :** Commerce, artisanat, consommation et économie sociale

## Date(s) clée(s)

**Question publiée au JO le :** 11 novembre 2014, page 9418
**Réponse publiée au JO le :** 24 février 2015, page 1342