



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Ventes et échanges

Question écrite n° 17471

Texte de la question

M. Bruno Bourg-Broc appelle l'attention de M. le ministre délégué aux affaires européennes sur la protection du consommateur dans les transactions immobilières transfrontalières au sein de l'union européenne. L'ouverture du marché unique européen a institutionnalisé deux principes fondamentaux qui sont la libre circulation des personnes, des biens et des services, d'une part, et le droit d'établissement d'autre part. Cependant, l'application de ces règles ne saurait avoir lieu sans tenir compte de la protection du consommateur. La Commission européenne a pris plusieurs mesures d'ordre très général destinées à la protection du consommateur, mais les activités de transactions immobilières, même si elles ont donné lieu à quelques rapports et prises de position sur quelques points très précis, ne connaissent à ce jour aucune réglementation particulière. De nombreux cas de fraudes et pratiques malhonnêtes subis par des ressortissants d'États-membres ont été relevés, souvent résultant des divergences de législations existant dans l'union européenne et de l'absence de garantie apportée aux futurs acquéreurs dans un contexte européen. Même s'il n'est pas souhaitable d'imposer à tous les États-membres d'unifier leur législation, il lui demande en conséquence s'il n'est pas envisageable d'aboutir à une directive européenne ayant pour objet la protection du consommateur dans le cadre de toutes les transactions immobilières transfrontalières au sein de l'union européenne.

Texte de la réponse

Les autorités françaises sont tout à fait conscientes des abus soulignés par l'honorable parlementaire en matière de transactions immobilières transfrontalières au sein de l'Union. C'est pourquoi, elles avaient accueilli favorablement la proposition de directive présentée par la commission en juillet 1992 concernant la protection des acquéreurs dans les contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier. Il est vrai que ce rapprochement des législations ne concerne que les résidences de loisirs mais il comporte des dispositions importantes assurant une protection renforcée du consommateur. En effet, ce texte a pour objectif de créer un socle minimal de règles communes permettant d'assurer à la fois le bon fonctionnement du marché intérieur et la protection des acquéreurs. Dans le respect du principe de subsidiarité, il n'a pas pour vocation d'harmoniser au niveau communautaire la nature juridique des droits qui font l'objet des contrats mais de prévoir des règles communes en matière d'information du consommateur et de procédures de résiliation du contrat. En particulier, la directive dispose que le contrat d'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier doit être rédigé, au choix du consommateur, soit dans la langue de l'État membre où il réside soit dans la langue de l'État dont il est ressortissant. De plus, le vendeur est tenu de remettre au potentiel acquéreur un document d'information portant, notamment, sur le bien concerné et le droit de résiliation et celui de rétraction. Par ailleurs l'acquéreur potentiel doit avoir un délai de réflexion de dix jours entre la signature du contrat et sa prise d'effet au cours duquel il peut se rétracter sans indiquer de motif particulier ; pendant ce délai, les avances de paiement sont interdites. Le consommateur a, en outre, un droit de résiliation du contrat pendant une période de trois mois quand un des éléments d'information fait défaut. Toutes ces dispositions sont de nature à assurer une protection des consommateurs plus importante que par le passé et équivalente dans l'ensemble de l'Union. Le Parlement européen et le Conseil de l'Union étant tout récemment parvenus à un accord sur un projet commun de texte, cette directive importante sera adoptée définitivement très prochainement. En dehors de ce texte, il n'y a pas d'autres projets de directives communautaires en cours

d'elaboration sur ce sujet particulier des transactions immobilieres au sein de l'Union.

Données clés

Auteur : [M. Bourg-Broc Bruno](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17471

Rubrique : Politiques communautaires

Ministère interrogé : affaires européennes

Ministère attributaire : affaires européennes

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 août 1994, page 3963

Réponse publiée le : 10 octobre 1994, page 4994