



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

agents immobiliers

Question écrite n° 1578

Texte de la question

M. Marcel Dehoux attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les interprétations de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996. Il lui demande si un vendeur professionnel peut se dispenser, dans un contrat de vente, de l'application de la loi citée en rappelant qu'un contrat préliminaire, portant sur des engagements réciproques, a été signé avant la date de l'entrée en vigueur de cette loi (19 juin 1997) alors même que la signature de l'acte définitif intervient postérieurement.

Texte de la réponse

Désormais, toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot doit, sous peine de nullité, mentionner la superficie privative du lot ou d'une fraction de lot en cas de division. Cette mention a été rendue obligatoire par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété. Cette loi est entrée en vigueur le 19 juin 1997. Elle est applicable à tout acte authentique de vente conclu sans avant-contrat ou avec un avant-contrat signé après le 18 juin 1997. Par contre, elle n'est pas applicable du 19 juin au 18 décembre 1997 dans trois hypothèses : aux actes authentiques constatant une vente réalisée antérieurement au 19 juin 1997 (hypothèse d'un compromis de vente ou d'une promesse synallagmatique) ; aux actes authentiques intervenant à la suite d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat dont la date est antérieure au 19 juin 1997 et enfin aux décisions judiciaires constatant une vente réalisée antérieurement au 19 juin 1997. Un vendeur professionnel peut donc se dispenser, dans un contrat de vente, de l'application de cette loi lorsqu'un avant-contrat a été signé avant le 19 juin 1997 même si la signature de l'acte définitif intervient postérieurement. Pour éviter toutes contestations, il est souhaitable que le vendeur professionnel mentionne l'avant-contrat dans la vente et lui donne une date certaine. Le vendeur professionnel peut annexer, à la vente avec l'avant-contrat lui-même, certains éléments de preuve relatifs à la date. A défaut de tout élément de preuve, le vendeur professionnel peut préciser, dans une clause visant l'avant-contrat, qu'un exemplaire est annexé à la vente et que les parties reconnaissent expressément qu'il a été signé à la date qu'il porte.

Données clés

Auteur : [M. Marcel Dehoux](#)

Circonscription : Nord (24^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1578

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juillet 1997, page 2460

Réponse publiée le : 15 septembre 1997, page 2999