



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

politique de l'urbanisme

Question écrite n° 62334

## Texte de la question

M. Edouard Landrain interroge Mme la secrétaire d'Etat au logement sur la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains qui entre en application le 1er juin. Dans cette loi, il est prévu que les acquéreurs de biens immobiliers bénéficient d'un délai de rétractation de sept jours après signature d'un avant-contrat. Cette mesure semble insuffisante et n'apporte pas la garantie indispensable pour assurer la régularité de ce type de transaction. Elle fait l'impasse sur la définition exacte du bien vendu en ce qui concerne notamment ses limites et sa superficie. Elles sont souvent imprécises et n'ont de valeur juridique que sous réserve de vérification par un géomètre-expert. Il suffirait d'introduire dans la loi l'obligation pour le vendeur d'accomplir les formalités : de bornage du bien vendu, de fournir un certificat d'urbanisme, du P.O.S., de donner un document notarié précisant la nature et l'emprise des servitudes privées attachées au bien, ainsi qu'un certificat délivré par la mairie du lieu. Il lui demande ce qu'elle envisage pour éviter que l'acquéreur d'un bien ne soit mis en position d'infériorité par rapport au vendeur.

## Texte de la réponse

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a instauré plusieurs mesures visant à la protection de l'acquéreur immobilier non professionnel, dont le délai de sept jours destiné à lui donner le temps de réflexion nécessaire avant un achat qui représente souvent l'engagement de toute une vie. Cette mesure est entrée en application le 1er juin 2001. D'autres dispositions de la loi protègent l'acquéreur d'un terrain situé dans un lotissement. Certaines garantissent l'information à l'acquéreur d'un terrain ayant l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel si le descriptif du terrain résulte d'un bornage. D'autres mesures permettent à l'acquéreur d'un lot de copropriété de prendre connaissance du carnet d'entretien et, le cas échéant, du diagnostic technique de l'immeuble. Les mesures de la loi SRU se situent dans la continuité d'autres dispositions législatives ou réglementaires récentes visant également à mieux protéger l'acquéreur. On peut ainsi citer le décret n° 96-97 du 7 février 1996 concernant l'amiante, la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions pour le risque d'accessibilité au plomb, la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 relative à la superficie des lots de copropriété, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 sur la protection contre les termites. Ces dispositions se traduisent généralement par des formalités précises pour le vendeur, à accomplir dans le cadre de l'acte de vente. Enfin, le notaire qui établit l'acte de vente vérifie la situation du bien au regard des documents d'urbanisme et l'état des servitudes qui peuvent y être attachées. L'ensemble de ces mesures paraît suffisant à l'heure actuelle et il n'est pas envisagé d'en ajouter, le vendeur étant tenu à l'obligation générale de renseignements envers son acquéreur (art. 1602 du code civil) et le notaire à un devoir de conseil.

## Données clés

**Auteur :** [M. Édouard Landrain](#)

**Circonscription :** Loire-Atlantique (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question** : 62334

**Rubrique** : Urbanisme

**Ministère interrogé** : logement

**Ministère attributaire** : logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 18 juin 2001, page 3488

**Réponse publiée le** : 6 août 2001, page 4586