



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 46148

Texte de la question

M. Bernard Brochand attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la question de la procédure relative à la signature d'un compromis de vente. En effet, le compromis de vente n'est soumis à aucune autre formalité sauf celles exigées pour tout contrat (comme le consentement). Ainsi, selon les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, il n'est pas obligatoire que le compromis de vente soit conclu par acte authentique devant notaire, mais il peut être signé sous seing privé, c'est à dire directement avec le vendeur (l'agence immobilière par exemple). Cette formule a l'avantage d'être rapide et d'éviter les frais de rédaction d'acte. Cependant, son inconvénient est l'absence de conseils par un professionnel, si certains points restent à éclaircir. Or, signé par les deux parties, le compromis de vente constitue juridiquement un engagement ferme et définitif. Ainsi, il s'avèrerait qu'un nombre significatif de nos concitoyens aient été amenés à signer de manière précipitée des compromis de vente, sans présence d'un notaire, poussée en cela par certaines agences immobilières peu scrupuleuses dans l'utilisation de leur droit. Ce type de cas semblerait en outre avoir crû ces derniers mois, du fait d'une conjoncture difficile pour le secteur de l'immobilier, et toucherait, hélas, particulièrement nos concitoyens les plus âgés et les plus fragiles. Par conséquent, il souhaiterait connaître la position du Gouvernement sur ce point précis de procédure, et en particulier les mesures qu'il envisagerait de prendre en vue de garantir un plus grand équilibre entre les parties signataires d'un compromis de vente.

Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que les conséquences juridiques attachées à la signature d'un compromis de vente portant sur un bien immobilier ont justifié des mesures de protection des particuliers, qui ne sont pas seulement liées à la validité du consentement du signataire. Même si le recours à un acte authentique n'est pas obligatoire, l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit des mesures de protection des particuliers, qui s'appliquent lorsque l'acte est conclu par un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente. Dans cette hypothèse, le contractant bénéficie d'un délai de rétractation de sept jours, qui commence à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ou de la remise en mains propres selon des modalités protectrices fixées par le décret n° 2008-1371 du 19 décembre 2008 portant application de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation modifié. Ce texte a mis en pratique le souhait du Gouvernement de renforcer les dispositions protectrices de l'acquéreur non professionnel et impose que, lors de la remise de l'acte sous seing privé, le bénéficiaire du droit de rétractation porte sur cet acte les mentions manuscrites du nom du professionnel qui lui a remis l'acte, des date et lieu de la remise et de la connaissance prise des dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction. L'existence du délai de rétractation efficacement portée à la connaissance du non-professionnel lui permet d'envisager les conséquences de l'acte signé et de solliciter, le cas échéant, un avis éclairé pendant ce délai. La protection des personnes âgées ou fragiles, qui seraient sollicitées de façon précipitée par des professionnels peu scrupuleux, est ainsi assurée.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Brochand](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46148

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 avril 2009, page 3217

Réponse publiée le : 2 juin 2009, page 5402