



16ème législature

Question N° : 753	De M. Sacha Houlié (Renaissance - Vienne)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > professions et activités immobilières	Tête d'analyse > Contrôle des ventes immobilières entre particuliers	Analyse > Contrôle des ventes immobilières entre particuliers.
Question publiée au JO le : 09/08/2022 Réponse publiée au JO le : 28/02/2023 page : 1984 Date de changement d'attribution : 18/10/2022		

Texte de la question

M. Sacha Houlié attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur la question des transactions immobilières entre particuliers et les conséquences qu'elles induisent pour les professionnels du secteur de l'immobilier. En effet, ces derniers, tout comme les membres des professions liées (notaires notamment), alertent sur les difficultés rencontrées par la hausse des ventes entre particuliers. L'accroissement du recours aux plateformes et aux réseaux sociaux pour ce type de transaction a fait émerger des situations dans lesquelles les acteurs ne respectent pas les règles élémentaires imposées aux professionnels, comme le devoir d'information. On relève par exemple des situations d'insolvabilité, de vices cachés ou autres, qui sont de plus en plus nombreuses du fait de l'absence de professionnels dans le circuit de vente. Cette situation cause une perte de temps considérable pour les notaires, qui se voient gérer des situations compliquées, ainsi qu'une vulnérabilité pour les cocontractants. Aussi, il souhaite donc connaître la position du ministre sur la question d'un meilleur encadrement des transactions immobilières entre particuliers.

Texte de la réponse

En vertu des articles 1582, 1583 et 1589 du code civil, la vente immobilière ne requiert pas l'intervention d'un professionnel pour être valablement formée. Le vendeur, même non assisté d'un professionnel, est dans tous les cas tenu d'une obligation générale d'information vis-à-vis de l'acquéreur. Cette obligation résulte du droit commun des contrats (article 1112-1 du code civil), mais aussi d'exigences imposées par des textes particuliers. C'est le cas en matière de transmission de diagnostics immobiliers, lesquels sont visés à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. Depuis la fin des années 1990, ces diagnostics immobiliers obligatoires se sont multipliés pour assurer une information fiable et complète de l'acheteur : le constat de risque d'exposition au plomb, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, l'état relatif à la présence de termites, l'état de l'installation intérieure de gaz, l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique et le cas échéant l'audit énergétique, l'état de l'installation intérieure d'électricité, etc. L'augmentation du contentieux qui résulterait du recours de plus en plus fréquent à la vente immobilière entre particuliers, sans l'intervention d'un professionnel, ne peut être objectivée par les statistiques judiciaires. Elle a toutefois été mise en exergue par le notariat à l'occasion du 118ème congrès des notaires, au cours duquel il a été défendu que la présence d'un professionnel du droit, au stade de la formation du contrat, serait un gage de sécurité juridique et d'anticipation des contentieux. Afin de mieux appréhender ces questions, la Chancellerie a mis en place



une commission chargée d'élaborer un avant-projet de textes visant à réformer le droit des contrats spéciaux, dont le périmètre inclut justement les dispositions relatives à la vente immobilière. Cette commission, présidée par le professeur Philippe Stoffel-Munck et composée d'universitaires et de praticiens, a rendu public un avant-projet de réforme ; il a été soumis à consultation publique jusqu'au 15 janvier 2023. Dans ce cadre, toutes les suggestions proposées aux fins de sécuriser la vente immobilière seront étudiées par le ministère de la Justice.