

# La déclaration d'information préalable (DIP)

## I) Une application généralisée à tout les contrats

Depuis la loi consommation du 17 mars 2014, les contrats conclus hors établissement ont été profondément réformés afin de mieux protéger et informer les consommateurs de leurs droits. Les règles auparavant applicables au démarchage à domicile s'appliquent désormais à tous les contrats de vente ou de prestation de services conclus en dehors d'un établissement commercial. Cela inclut, par exemple, les contrats conclus au domicile du consommateur, sur son lieu de travail, dans un espace public, ou dans un espace privé non habituellement utilisé pour le commerce.

Article L111-1 du code de la consommation modifié suite à la loi du 17 mars 2014

« Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;

2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 112-1 à L. 112-4 ; 3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;

4° Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte ;

...”

### a) Comment se caractérise ses dispositifs de protection du consommateurs

- Une information précontractuelle
- La remise obligatoire d'un contrat
- Un délai de rétractation de 14 jours
- L'interdiction de percevoir une contrepartie financière pendant le délai de 7 jours

### b) Qu'est ce qu'un contrat conclu hors établissement ?

Contrats hors établissement (article 221-1 du Code de la consommation)

Sont considérés comme contrats conclus établissements, **tous contrats conclus entre un professionnel et un consommateur dont les données produites sont fournies sous la forme numérique.**

Dans un lieu où le professionnel n'exerce pas son activité de manière permanente ou habituelle, en présence physique simultanée des parties, y compris à la suite d'une sollicitation ou d'une offre faite par le consommateur;

Ou dans le lieu habituel d'exercice de l'activité du professionnel ou par le biais d'une technique de communication à distance, immédiatement après que le consommateur a été personnellement et individuellement sollicité dans un lieu différent de celui où le professionnel exerce habituellement, et où les parties étaient physiquement présentes en même temps;

Ou durant une excursion organisée par le professionnel dans le but de promouvoir et vendre des biens ou des services au consommateur.

## **B) Quels informations doivent contenir le DIP ?**

Selon article L111-1 du Code de la consommation :

Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné

Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 112-1 à L. 112-4

Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte

En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service

S'il y a lieu, les informations relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles

La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation dans les conditions prévues au titre Ier du livre VI.

Selon l'article 221-5 du Code de la consommation)

Le contrat doit comprendre un formulaire de rétractation. Il doit être signé par les parties (vendeur et consommateur) et un exemplaire est conservé par chaque partie. Un contrat qui ne fournirait pas toutes les informations précédemment énoncées est passible de nullité.

Jurisprudence :

Cour d'appel de Colmar, Chambre civile 2, section A, 21 décembre 2017, n° 16/04377

L'agent immobilier n'ayant pu rapporter la preuve qu'il avait fourni au mandant les informations sur le droit de rétractation, son mandat est nul.

« Attendu que selon l'ancien article L. 121-17 I 2° du code de la consommation, dans sa rédaction issue de la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 applicable à la date du mandat litigieux, préalablement à la conclusion d'un contrat de vente ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, à titre d'information, les conditions, le délai et les modalités d'exercice du droit de rétractation, lorsque ce droit existe, ainsi que le formulaire type de rétractation »

ATTENTION



Sont exclus du dispositif : Les contrats relatifs à l'acquisition ou au transfert de biens immobiliers ou de droits sur des biens immobiliers (promesses et compromis de vente), ainsi que la location de logements à des fins résidentielles (contrats de location de logements non meublés ou meublés, utilisés comme résidence principale ou non)

Sont concernés : les mandats de toute nature : vente, recherche, location et gestion.

Immobilier

### C) Le délai de rétractation

Conformément aux articles L. 221-18 à L. 221-28 du code de la consommation, en cas de mandat signé "hors établissement" ou "à distance", le mandant dispose d'un droit de rétractation de 14 jours, sans avoir à justifier sa décision. Ce délai commence à courir à partir de la conclusion du mandat et expire le dernier jour à minuit. Si ce dernier jour tombe un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

#### a) Les conditions de rétractation

« Aucune justification n'est requise.



Il suffit d'envoyer le formulaire de rétractation par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 14 jours. Le consommateur peut également remplacer ce formulaire par une déclaration claire de sa volonté de se rétracter, envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, au vendeur.

La rétractation peut également se faire en ligne si le vendeur dispose d'un site internet et offre cette option à ses clients dans un espace dédié. Si cette méthode est disponible, le vendeur doit envoyer un accusé de réception de la rétractation sur un support durable dès qu'il reçoit le formulaire électronique. »

## **b) Conséquence du manquement**

Si le professionnel ne fournit pas au consommateur les informations sur le droit de rétractation (existence du droit, modalités de rétractation et formulaire type) lors de l'information précontractuelle ou dans le contrat, le délai de rétractation est prolongé de 12 mois à partir de la fin du délai initial.

Si ces informations sont communiquées pendant cette prolongation, le droit de rétractation expire 14 jours après que le consommateur a reçu les informations.

Situation visée par la loi

Dans la première, le contrat est conclu dans un lieu différent de celui où vous exercez votre activité « en permanence ou de manière habituelle », c'est-à-dire en dehors des locaux de votre agence.

Dans la seconde situation, le contrat est conclu dans les locaux de votre agence immédiatement après que vous ayez sollicité personnellement et individuellement le consommateur dans un autre lieu où vous étiez ensemble présents, physiquement et en même temps.

Le dispositif « contrats conclus hors établissement » s'applique dans le cas où le client est passé se renseigner dans les locaux de l'agence et que vous lui avez proposé de vous rendre chez lui pour voir le bien et l'estimer.

Si, lors de cette visite au domicile, vous lui faites signer un mandat, le dispositif protecteur s'applique. Le fait que vous vous y soyez rendu à sa demande n'y change rien.

## **c) DIP adapté à chaque type de mandat**

Il est impératif que la déclaration préalable soit rédigée de manière claire et précise, et qu'elle soit adaptée aux particularités du contrat (mandat exclusif, simple, semi-exclusif). Un

document inapproprié ou incomplet peut entraîner des malentendus, des litiges, et même la nullité du contrat. Par conséquent, la personnalisation des documents en fonction du type de contrat est non seulement une bonne pratique, mais aussi une exigence légale dans de nombreux cas

Est il possible de faire une execution anticipée du contrat avant le délai de 14 jours

Votre client peut désormais demander que l'exécution du mandat commence avant l'expiration de son délai de rétractation. Cela ne signifie pas qu'il renonce à ce droit : il le conserve, tout en permettant le début de la prestation. Cependant, soyez conscient du risque : le mandant peut changer d'avis et exercer son droit de rétractation dans le délai de 14 jours.

Le mandataire doit recueillir sa demande expresse sur papier ou sur support durable. Le mandant pourra toutefois se rétracter durant cette période, sauf si le mandataire a pleinement exécuté sa mission avant la fin du délai de rétractation."

"Conformément à l'article L.221-25 du Code de la consommation, le mandant :

- souhaite expressément
- ne souhaite pas

que le mandataire commence ses prestations avant l'expiration du délai de rétractation.

Préalablement à la signature des présentes, le mandant reconnaît expressément avoir pris connaissance de l'intégralité des caractéristiques essentielles des services et des modalités d'exécution définis au présent mandat, de toutes les informations prévues aux articles L. 221-5 à

L. 221-8 du code de la consommation, ainsi que du traitement des données personnelles par le mandataire conformément au règlement européen 2016/679, lors de la remise du document d'information précontractuel."

#### **d) Qui doit apporter la preuve que le DIP a bien été présenté ?**

L'article L 121-17 du Code de la consommation stipule que la charge de la preuve concernant le respect des obligations d'information incombe au professionnel.

Les manquements aux obligations d'information précontractuelle peuvent entraîner une amende administrative maximale de 3 000 euros pour une personne physique et de 15 000 euros pour une personne morale. Les violations du droit de rétractation sont passibles d'une amende administrative maximale de 15 000 euros pour une personne physique et de 75 000 euros pour une personne morale (articles L.121-22 et L.121-34-1)

#### Jurisprudence



LA SOCIÉTÉ FAMICITY Domiciliée au 15 Place de l'hôtel de ville - 71100 Chalon sur Saône Immatriculée au RCS de Chalon sur Saône sous le numéro B 907 983 134 Représentée par son président, M Serge VALENCY. Société au capital de 1000€ Titulaire d'une carte professionnelle de transaction visée à l'article 1er du décret n°70-678 du 20/07/1970, tel que modifié par le décret n°2005-1315 du 21/10/2005, délivrée par la CCI de Chalon sur Saône et portant le numéro CPI 7101 2022 000 000 001. Garantie Responsabilité Civile professionnelle : MMA IARD Assurances mutuelles : 14 boulevard Marie Et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans



Le 7 août 2014, Yann et Véronique, époux, ont confié à la société Sweet home conseil un mandat afin de vendre un appartement dans un immeuble situé au numéro [...]. Les mandants ont résilié le contrat le 10 novembre 2014, et ont ensuite vendu leur bien à Jérémy.

La société Sweet home conseil a fait assigner Yann et Véronique, devant le TGI de Mulhouse afin qu'ils soient condamnés à lui payer la somme de 10'000 EUR à titre de dommages et intérêts, en invoquant une stipulation du mandat et en soutenant qu'elle avait fait visiter le bien à Jérémy le 10 octobre 2014, que ses mandants en étaient informés, et qu'ils ont contracté avec un acheteur qu'elle leur avait présenté moins de douze mois après la résiliation du mandat. Yann et Véronique ont excipé de la nullité du mandat, au motif que ce contrat avait été conclu à leur domicile sans respecter les dispositions du code de la consommation, et ont contesté avoir eu connaissance de la visite du bien par Jérémy avant sa résiliation.

#### Jurisprudence

Par jugement du 19 juillet 2016, le TGI de Mulhouse, considérant d'une part que le mandat était entaché de nullité faute de justification de la remise d'un formulaire de rétractation, et que ses dispositions ne pouvaient donc recevoir application, et d'autre part que la société Sweet home conseil ne prouvait pas avoir informé ses mandants d'une visite du bien par Jérémy avant la résiliation du contrat, a débouté cette société de ses demandes et l'a condamnée aux dépens ainsi qu'au paiement d'une indemnité de 1' 500 EUR par application de l'article 700 CPC. Yann et Véronique ont été déboutés de leur demande reconventionnelle de dommages et intérêts.

Le 14 septembre 2016, la société Sweet home conseil a relevé appel de cette décision.

#### Jurisprudence

Le mandat de vente a été conclu hors établissement, au domicile des mandants, sans que l'agent immobilier ne justifie de la remise préalable d'un formulaire type de rétractation. Les mandants sont donc fondés à invoquer la nullité du mandat. L'agent immobilier est mal fondé à soutenir que les mandants auraient renoncé à leur droit de rétractation lorsqu'ils ont dénoncé le mandat. En effet, faute d'avoir reçu les informations nécessaires et un formulaire de rétractation, le délai de rétractation devait être prorogé de 12 mois, de sorte que la dénonciation s'analyse en une rétractation. L'agent immobilier ne peut donc invoquer une méconnaissance des stipulations contractuelles relatives à la résiliation pour solliciter l'application de la clause pénale.

Cour d'appel de Colmar, Chambre civile 2, section A, 21 décembre 2017, RG n° 16/04377