



Le délai de réflexion de l'acquéreur non-professionnel d'un bien immobilier

publié le **05/02/2016**, vu **3812 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le législateur a prévu un délai de réflexion au profit de l'acquéreur non-professionnel d'un bien immobilier, que celui-ci soit neuf ou ancien.

Ce délai de réflexion résulte de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation.

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite loi ENL, a réduit le champ d'application de ce délai de réflexion ; il ne vise aujourd'hui plus que les actes authentiques qui ne sont pas précédés d'un avant-contrat, c'est-à-dire qui ne font pas suite à un contrat préliminaire ou à une promesse synallagmatique ou unilatérale.

Initialement de 7 jours, ce délai a été prolongé à 10 jours par la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Ce délai de 10 jours est incompressible et l'acte authentique de vente ne saurait en aucun cas être signé durant ce délai de réflexion. Le non-respect des dispositions prévues à l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation entraîne la nullité de l'acte de vente (CA Lyon, 8ème Ch. Mirapix c/. SARL Bresse Pavillons).

En pareille hypothèse, la responsabilité civile professionnelle du notaire qui déciderait de passer outre l'irrégularité pourra être engagée.

De plus, l'article L271-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'est puni d'une amende de 30.000€ « le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement » durant le délai de réflexion de 10 jours.

L'allongement et l'incompressibilité du délai de réflexion résultent d'une volonté claire du législateur de protéger l'acquéreur non-professionnel, peu initié à la pratique immobilière, et ainsi l'empêcher de conclure hâtivement un contrat d'acquisition d'un bien immobilier.

En outre, cette disposition n'est applicable qu'à l'acquéreur ; le vendeur ne saurait se prévaloir de ce délai de réflexion pour revenir sur sa décision.

Ce délai de réflexion de 10 jours commence à courir à compter du lendemain « de la notification ou de la remise du projet d'acte » à l'acquéreur, qui doit se faire par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen qui permet de donner date certaine à la remise ou à la réception du projet d'acte.

La mise en œuvre de ce délai de réflexion s'effectue selon ces mêmes modalités et a pour effet de mettre fin aux relations contractuelles et ce, sans pénalité pour celui qui s'en prévaut.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com