Image not found or type unknown

Le délai de rétractation ne s’applique pas aux terrains à bâtir

publié le **17/03/2016**, vu **27013 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

L’article L271-1 du code de la construction et de l’habitation définit les délais de réflexion et de rétractation consécutifs aux actes ayant pour objet la construction ou l’acquisition d’un immeuble à usage d’habitation, et dans quelles conditions ceux-ci ont vocation à s’appliquer.

L’alinéa premier de cet article dispose à cet égard que « *pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.* »

Aux termes du deuxième alinéa, il apparait que le droit de rétractation s’effectue au moyen d’une lettre recommandée avec accusé 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 jurisprudence fait une interprétation stricte de cette disposition ; le délai de rétractation ne vise en effet que les actes ayant pour objet la construction ou l’habitation d’un immeuble, excluant dès lors du champ d’application de l’article L271-1 les terrains à bâtir.

Cette solution est en effet consacrée par un arrêt récent, rendu le 4 février 2016 par la première chambre civile de la Cour de cassation (n°15-11140), venant préciser que « *l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'impose le respect d'une faculté de rétractation qu'en présence d'un acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ; qu'en jugeant que la promesse de vente d'un terrain nu à bâtir, pas même assortie d'un permis de construire, offrait aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation, la cour d'appel a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.* »

Il convient en outre de préciser que l’allusion faite par la Cour de cassation à un éventuel permis de conduire est sans importance quant à la solution ; quand bien même la conclusion de l’acte d’acquisition ou de construction de l’immeuble serait au préalable soumise à la condition suspensive de l’obtention, par l’acquéreur, d’un permis de construire, cela ne changerait en rien la solution.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation, par un arrêt du 24 septembre 2013 (n°12-24511), a en effet eu l’occasion de préciser que, même lorsque le compromis de vente portant sur un terrain à bâtir est assorti du transfert d’un permis de construire, les dispositions de protection de l’acquéreur définies à l’article L271-1 du code de la construction et de l’habitation n’ont pas vocation à s’appliquer.

Cette solution n’est donc pas favorable à l’acquéreur non professionnel d’un terrain à bâtir, qui se retrouve donc privé du droit de rétractation ; toutefois, il existe une exception à ce principe.

En effet, au terme de l’article 442-8 du code de l’urbanisme, qui fait d’ailleurs expressément référence à l’article L271-1 du code de la construction et de l’habitation, il apparait que lorsque le terrain à bâtir est situé dans un lotissement, le droit de rétractation de l’acquéreur non professionnel est rétabli.

Il s’agit de la seule hypothèse dans laquelle ce dernier peut bénéficier d’un droit de rétractation dans le cadre de l’acquisition d’un terrain à bâtir.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés