



Délai de rétractation - Terrain à bâtir

Commentaire article publié le 24/03/2016, vu 3313 fois, Auteur : [Maître de CHACUS](#)

La 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, par un arrêt du 4 février 2016, précise le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) à propos du délai de rétractation de dix jours dont peut se prévaloir l'acheteur d'un terrain à bâtir.

La 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, par un arrêt du 4 février 2016, précise le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) à propos du délai de rétractation de dix jours dont peut se prévaloir l'acheteur d'un terrain à bâtir (**Cass. Civ. 3^{ème}, 4 février 2016, Pourvoi n° 15-11.140**).

1. Le champ d'application de l'article L.271-1 du CCH

L'article L.271-1 alinéa 1 du CCH dispose 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. »

Le délai de rétraction de 10 jours a pour but de protéger le non professionnel acquéreur qui signe un acte relevant soit d'une promesse unilatérale de vente, ou d'une promesse synallagmatique de vente (compromis de vente) ou d'une promesse unilatérale d'achat.

Sur la qualité de l'acquéreur non professionnel : elle s'entend de toute personne qui conclut l'acte pour les besoins ne relevant pas de son domaine d'activité professionnelle ou de son domaine de compétence, autrement dit pour les besoins liés à sa vie privée.

2. Les biens immobiliers visés par l'article L. 271-1 du CCH

L'article L. 271-1 du CCH énumère :

- 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

Sont donc concernées les immeubles meublés à usage d'habitation principale ou secondaire, les immeubles collectifs, les immeubles individuels, les immeubles anciens ou neufs, les immeubles VEFA, les immeubles libres ou occupés.

En revanche, les immeubles à usage mixte (professionnel et d'habitation) sont exclus du champ d'application du texte (**Cass. Civ. 3^{ème}, 30 janvier 2008, Pourvoi n°06-21.145**).

3. L'exclusion expresse des terrains à bâtir par l'arrêt de la cour de cassation du 4 février 2016

Il faut rapprocher la décision de la Cour de cassation à la question posée le 15 octobre 2001 par le député Jean Valleix à Madame la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés d'interprétation de l'article L. 271-1 du CCH entré en vigueur le 1^{er} juin 2001. La réponse ministérielle apportée avait exclu du champ d'application, l'acquéreur d'un terrain à bâtir, en ses termes :

« Dans le cas d'un terrain à bâtir, le contrat a pour objet l'acquisition de l'immeuble déterminé que constitue le terrain. L'usage direct de celui-ci n'est pas l'habitation, même si la cause du contrat ou le motif de l'acquisition est l'édification ultérieure d'un bâtiment destiné au logement. En conséquence, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'apparaît pas s'appliquer à la situation évoquée par l'honorable parlementaire. »

L'arrêt de la Cour de cassation du 4 février 2016 n'est pas novateur.

En l'espèce, des époux acquéreurs ont signé une promesse unilatérale de vente d'un terrain à bâtir sous la condition suspensive d'obtenir un permis de construire pour la maison. Faute de régularisation de la vente le professionnel a assigné les époux acquéreurs. Le moyen de défense soulevé par les époux acquéreurs est la nullité de la promesse de vente pour méconnaissance des dispositions de l'article L.271-1 du CCH.

La décision de la 1^{ère} chambre de la Cour d'appel de Paris conforte la position des époux acquéreurs en déclarant nulle la promesse de vente le 13 novembre 2014. Dans son raisonnement, la Cour tient compte de la finalité de l'acte qui est l'édification du terrain d'une maison à usage d'habitation et en conséquence fait application du délai de rétractation stipulé à l'article L.271-1 du CCH.

L'arrêt est cassé le 4 février 2016 par les juges de cassation qui précisent :

« Qu'en statuant ainsi, alors que la promesse ne portait que sur la vente d'un terrain à bâtir et que la faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 précité ne concerne que les actes ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la cour d'appel a violé le texte susvisé »

Patricia de CHACUS

Avocat au Barreau de Paris

06.11.90.09.64

dechacus.avocat@gmail.com

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT00003198878>

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q11/11-65241QE.htm>