



achat immobilier et délai de rétractation

Fiche pratique publié le **24/09/2010**, vu **5491 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Après la signature de la promesse de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation, le futur acquéreur qui n'a pas la qualité de professionnel , peut souhaiter se rétracter et ce pour de multiples raisons (le bien ne lui convient plus etc..).

Aussi, pour permettre à l'acquéreur de bien réfléchir, le législateur a institué sous l'article L271-1 de code de la construction et de l'habitat ,un droit de rétractation.

"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 sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse."

Il faut également préciser que ce droit de rétraction est seulement ouvert à l'acquéreur non professionnel ,qu'il soit une personne physique ou une personne morale afin de lui éviter un achat impulsif.

La Cour de Cassation vient de rendre un arrêt aux termes des quels elle précise que

"La lettre notifiant la promesse de vente d'un immeuble à l'acquéreur non professionnel n'a pas à faire expressément référence à la faculté de rétractation dont il dispose."(Cass. 3e civ. 17 novembre 2010 n° 09-17.297 (n° 1349 FS-PBR), Braconnier c/ Ojalvo)

Pour la Cour, cette lettre a simplement vocation à constituer la preuve du délai de rétractation.

Dans un arrêt du 9 juin 2010 , la Cour de Cassation est venue préciser que lorsque cette

notification est faite *par " une lettre unique libellée au nom des deux époux*, elle ne peut produire effet à l'égard des deux que si l'avis de réception a été signé par chacun des époux ou si l'époux signataire était muni d'un pouvoir à l'effet de représenter son conjoint. A défaut de pouvoir, le délai ne court pas à l'égard de l'époux non signataire".

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Maître J.DRAY