



L'acquéreur d'un immeuble d'habitation

Jurisprudence publié le **09/05/2022**, vu **3953 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

En cas de vente immobilière, la loi a instauré un droit de rétractation pour l'acquéreur non-professionnel lors de l'achat d'un immeuble d'habitation. Les professionnels sont exclus de cette protection légale.

En cas de vente immobilière, la loi a instauré un droit de rétractation pour l'acquéreur non-professionnel lors de l'achat d'un immeuble d'habitation. Les professionnels sont exclus de cette protection légale.

En effet, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite aussi « loi SRU ») crée un dispositif protecteur de l'acquéreur non professionnel d'un immeuble d'habitation codifié aux articles L.271-1 et L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation.

En principe, le délai de réflexion ou de rétractation dont bénéficie l'acheteur est de 10 jours, depuis la loi Macron. Avant le 8 août 2015, le délai était de 7 jours.

Ce droit de rétractation peut être exercé dans un délai de dix jours à compter de la première remise de l'acte à l'acquéreur. Lorsque le dernier jour du délai est chômé, le délai de rétractation est prolongé jusqu'au jour ouvré suivant.

Cependant, l'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de Cassation pose le principe sous-entendu dans la loi dite SRU :

« Si l'achat d'un local d'habitation est lié à l'activité professionnelle de l'acquéreur, ce dernier n'a pas de droit de rétractation. Il ne peut pas non plus invoquer la défaillance de la condition relative à l'obtention d'un prêt en cas de négligence dans sa demande de prêt. »

- **Cass. 3e civ. 16-2-2022 n° 20-23.237 F-D**

Ainsi, le professionnel ne bénéficie pas de ce droit de rétractation. Ceci va également dans le sens jurisprudentiel d'une décision antérieure :

L'usage du local doit être apprécié non pas en fonction des caractéristiques physiques de l'immeuble mais en fonction de l'usage que l'acquéreur prévoit d'en faire. Par exemple, si un acquéreur achète un appartement à usage d'habitation pour ensuite l'utiliser comme bureau pour son activité alors il n'y aura pas de délai de rétractation.

- **Cass. civ. 3, 30 Janvier 2008, n° 06-21.145**

Ainsi, cette décision de 2008 est d'une certaine importance car elle détermine avec précision l'appréciation de la qualité d'acquéreur professionnel.

Cependant, ce principe n'est pas absolu. En effet, il est certain que si une disposition dans le contrat confère cette prérogative de rétractation à l'acquéreur professionnel il pourra l'exercer librement.

Un professionnel de l'immobilier peut se rétracter dès lors que cette faculté est prévue au contrat. Le vendeur qui accepte sciemment la clause de l'acte de vente conférant à l'acheteur un droit de rétractation, bien qu'il s'agisse d'un acheteur professionnel, ne peut contester ce droit.

- **Cass. 3e civ. 5-12-2019 n° 18-24.152 FS-PBI**

Ce qu'il fallait retenir de l'arrêt rendu par la Haute-juridiction le 05.12.2019 est explicite : « toute promesse de vente, pour un bien d'habitation au profit d'un acquéreur professionnel, peut reconnaître à celui-ci la faculté de rétractation prévue par l'article L 271-1 du CCH ». D'autre part cette solution n'est pas surprenante car la Cour de cassation se montre très respectueuse quant à la volonté des parties au moment de la signature d'un contrat, tel une promesse de vente.

Autre limite à ce principe de non-rétractation des acquéreurs professionnels :

N'entrent pas dans le champ d'application les immeubles à usage mixte par exemple habitation et commerce

- **Cour de cassation, chambre civile 3, 30 janvier 2008, N° de pourvoi : 06-21145**

Puisqu'en vertu de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne mentionnant dans son champ d'application que les immeubles à usage d'habitation, ses dispositions ne sont pas applicables aux immeubles à usage mixte.

Les espaces annexes tels que les garages, les caves et les débarras ne sont pas strictement à usage résidentiel. Toutefois, l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation s'applique lorsque la vente et la construction d'habitation sont réalisées simultanément entre les mêmes parties.

Néanmoins, une question s'est posée : celle de savoir si une SCI bénéficie ou non de ce droit de rétractation ?

Une SCI est par définition une structure juridique fondée sur la loi du 4 janvier 1978, et apparue pour la première fois dans la première rédaction du Code civil de 1804.

La SCI est une société civile à objets immobiliers. Il permet à plusieurs personnes d'acquérir et de gérer un ou plusieurs biens.

La Cour de cassation a répondu par un arrêt du 24 octobre 2012, se référant à l'objet social de la SCI. Dans ce cas, l'acquisition de SCI porte sur « l'acquisition, la gestion et l'administration de tous immeubles et biens meublés, par bail ou autrement ». L'achat d'un bien immobilier se rattachant directement à l'objet social ne peut être assimilé à un acquéreur non professionnel et ne peut donc pas bénéficier des dispositions de l'article L 271-1 du CCH.

Dès lors, l'agent immobilier peut effectivement exclure l'application du droit de rétractation « SRU » en raison de l'objet social de l'acheteur personne morale et du lien direct entre l'achat concerné et cet objet social.

A l'inverse, les personnes morales assimilées aux acquéreurs non professionnels doivent bénéficier du délai de sortie, que l'entreprise soit une entreprise familiale ou qu'elle ne possède qu'un seul immeuble.

En peu de mots ; il serait intéressant pour un acquéreur professionnel de pouvoir négocier ce droit de rétractation de 10 jours et non de 7 jours depuis l'extension de ce délai avec son co-contractant afin de pouvoir bénéficier de cette prérogative mais également en cas de refus de vérifier si l'acquéreur n'ait pas en présence d'un immeuble à usage mixte qui n'est pas soumis à la loi SRU.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53