



Une SCI ne bénéficie pas toujours du droit de rétractation

publié le **19/11/2012**, vu **9989 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a considéré dans une décision du 24 octobre 2012 qu'une société civile immobilière dont l'objet social est l'acquisition, l'administration et la gestion par la location ou autrement de tous immeubles et bien immobiliers meublés et aménagés, n'est pas un acquéreur non professionnel au sens de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que l'acte d'acquisition est en rapport avec cet objet social.

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a estimé dans un arrêt du 24 octobre 2012 qu'une société civile immobilière (SCI) dont l'objet social est l'acquisition, l'administration et la gestion par la location ou autrement de tous immeubles et bien immobiliers meublés et aménagés, n'est pas **un acquéreur non professionnel** au sens de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que **l'acte d'acquisition est en rapport avec cet objet social.**

En l'espèce, un vendeur particulier signe **une promesse synallagmatique de vente** avec une [SCI](#) pour la vente d'une villa.

Trois mois plus tard, celle-ci refuse de régulariser **l'acte authentique** au motif qu'elle n'a pas bénéficié du **délai de rétractation de sept jours** prévu par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le vendeur souhaite alors obtenir le versement de **l'indemnité d'immobilisation** stipulée dans le **compromis de vente**.

L'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation accorde un délai de rétractation de sept jours au profit de l'acquéreur non professionnel lorsque celui-ci fait l'acquisition d'un immeuble.

Aucune disposition légale ne donne la définition de l'acquéreur non professionnel.

Dès lors, la question de droit qui se pose dans cette décision commentée est de savoir si une société civile immobilière peut être assimilée à un acquéreur non professionnel.

La Cour d'appel pas donné satisfaction à l'argumentation développée par la SCI.

La Haute Cour confirme la position adoptée par les juges d'appel.

Dans cette décision, la Cour de cassation suit le raisonnement de la cour d'appel et **examine l'objet social de la société** pour identifier si celle-ci peut être assimilée ou non à un acquéreur professionnel.

Dans le cas présent, l'objet social consistant en « *l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers meublés et aménagés* » est assimilé à une activité professionnelle.

Il s'ensuit que la SCI ne peut donc profiter du droit de rétractation qui est une protection ne concernant que les seuls acquéreurs non professionnels.

Nous pouvons formuler les enseignements ci-après au regard des termes de la décision commentée.

- Pour savoir si la SCI qui achète un ensemble immobilier peut bénéficier du droit de rétractation, il convient au préalable d'examiner attentivement son objet social. Les sociétés civiles de location ne peuvent bénéficier de la protection attachée à l'acquéreur non professionnel. En revanche, une SCI dont l'objet est l'acquisition d'une résidence principale par des concubins ou la transmission d'un patrimoine familial peut *a priori* se prévaloir du droit de rétractation.

- La distinction entre l'acquéreur professionnel et l'acquéreur non professionnel n'est pas toujours aisée. En cas de difficultés sur la nature de l'objet social de la société, il est préférable de mettre en œuvre le droit de rétractation afin d'éviter toutes contestations ultérieures.

- · Cass 3ème civ, 24 octobre 2012, n°11-18774