



Promesse unilatérale de vente et délai de rétractation

publié le **05/03/2016**, vu **5081 fois**, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

L'article aborde la question du délai de rétractation en matière de promesse unilatérale de vente. Cette faculté prévue par l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation est offerte pour les actes ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation.

Pour rappel, la promesse unilatérale de vente est un avant-contrat à la vente, c'est-à-dire un contrat préparatoire avant la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.

Le vendeur dénommé promettant s'engage auprès du potentiel acquéreur dénommé bénéficiaire à lui vendre exclusivement son bien pendant une durée déterminée à un prix fixé.

Le bien est « bloqué » au bénéfice du futur acquéreur, puisque le vendeur s'interdit de renoncer à la vente ou de proposer le bien à un autre acquéreur.

Le futur acquéreur bénéficie d'une option sur le bien, c'est-à-dire de la possibilité qui lui est offerte pendant le délai déterminé de conclure ou de renoncer à la vente.

En contrepartie de cette promesse, le bénéficiaire verse au vendeur une indemnité d'immobilisation qui est le prix de l'exclusivité donné au bénéficiaire.

La promesse unilatérale de vente portant sur un immeuble à usage d'habitation ne devient définitive qu'à l'expiration d'un délai de 10 jours.

Cette règle est prescrite dans l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation.

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 ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation.

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.

La Cour de Cassation a rappelé le champ strict d'application de ce principe d'ordre public dans une décision n° 15-11140 rendue le 04 février 2016, puisqu'elle a jugé que la faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 précité ne concernait que les actes ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation et qu'était donc exclue de ces dispositions la promesse ne portant que sur la vente d'un terrain à bâtir.

Dans cette affaire, par acte notarié du 13 janvier 2011, la société Z., promettant, et les époux T..., bénéficiaires, ont conclu une promesse unilatérale de vente aux termes de laquelle la première a promis de vendre aux seconds un terrain à bâtir au prix de 210.000 euros, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire une maison à usage d'habitation et d'un prêt.

Le délai de la promesse expirait au 7 décembre 2011 et une indemnité d'immobilisation d'un montant de 21 000 euros était également stipulée.

La vente n'ayant pas été régularisée, la société Z.. a assigné en paiement de l'indemnité d'immobilisation Monsieur et Madame T. qui ont soutenu en défense que la promesse unilatérale de vente était nulle, faute de leur avoir été notifiée conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il est utile de préciser que les époux T. avaient formulé dans le cadre de la procédure judiciaire par voie de conclusions du 15 octobre 2012 leur décision de se rétracter.

La cour d'appel de Paris a fait droit aux époux T. et prononcé la nullité de la promesse de vente au motif que la volonté des acquéreurs de construire une maison à usage d'habitation était certaine lors de la conclusion de la promesse et était entrée dans le champ contractuel et qu'il se déduisait de ces éléments que le droit de rétractation prévu par les dispositions légales était applicable.

Cette décision est censurée par la Cour de Cassation qui retient que la promesse ne portait que sur la vente d'un terrain à bâtir.

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.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84