



Pas de droit de rétractation pour l'acquéreur d'un terrain à bâtir

Fiche pratique publié le 29/02/2016, vu 1392 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

Lorsqu'une promesse de vente d'un terrain à bâtir est consentie, l'acquéreur ne bénéficie pas du droit de rétractation car sont concernés par ce droit les seuls actes ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble à usage d'habitation.

L'article L271-1 du Code de Construction et de l'Habitation dispose que pour l'acquisition ou la construction de certains biens immobiliers, « *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.* ». Pour la première fois, la Cour de Cassation rappelle que cet article ne s'applique que pour les conventions dont l'objet est la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation.

En l'espèce, une promesse unilatérale de vente à été accordée à un couple, sous la condition suspensive de l'obtention par eux d'un prêt et d'un permis de construire. La vente n'a jamais lieu et les époux sont assignés par le promettant en paiement d'une indemnité d'immobilisation. Les époux estiment que la promesse est nulle car ils n'ont pas pu exercer leur droit de rétractation. La Cour d'appel leur donne raison, au motif que la volonté de construire l'immeuble à usage d'habitation était certaine au moment de la promesse et que par conséquent, cet acte avait pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation. La Cour de Cassation casse cet arrêt, estimant que l'acte avait pour objet la vente d'un terrain à bâtir et non la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Par suite, les époux n'avaient pas de droit de rétractation.

Civ. 3^{ème}, 4 fév. 2016, n°15-11.140

« *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 ;* »