



DROIT DE RÉTRACTATION DE L'ACQUÉREUR IMMOBILIER

Principe : 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 **dix jours** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte (C. cons. hab., art. L. 271-1).

Allongement du délai : ce délai était initialement de 7 jours et a été étendu par la loi « Macron » du 6 août 2015. Le délai est entré en vigueur à compter du 8 août 2015 et s'applique à tous les contrats conclus depuis cette date.



DÉFINITION DU BESOIN DANS L'AVIS DE MARCHÉ

Actes concernés

- Construction ou acquisition d'un immeuble à usage d'habitation (neuf ou ancien)
 - Vente d'immeuble à construire
 - Location accession à la propriété immobilière
- La Cour de cassation a exclu les immeubles à usage mixte d'habitation et professionnel (Cass. civ. 3, 30 août 2008, n° 06-21.145, FS-P+B+R+I), ainsi que les terrains à bâtir plus récemment (Cass. civ. 3, 4 février 2016, n° 15-11.140, FS-P+B).

Qualité de l'acquéreur

Le droit de rétractation est ouvert à l'acquéreur non professionnel.

Il a ainsi été jugé qu'une SCI, dont l'objet social est l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers meublés et aménagés avait conclu une promesse de vente en rapport direct avec cet objet social, n'est pas un acquéreur non professionnel (Cass. civ. 3, 24 octobre 2012, n° 11-18.774, FS-P+B+R).



NOTIFICATION DE L'AVANT-CONTRAT (ELLE CONDITIONNE L'ÉCOULEMENT DU DÉLAI DE RÉTRACTATION)



Forme de la notification

L'avant-contrat notifié à l'acquéreur par LRAR ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Notification en cas de pluralité d'acquéreur

En cas d'acquéreurs mariés, pacsés ou en concubinage, il est vivement recommandé d'adresser une notification à chacun par LRAR.

Point de départ du délai

La période de rétractation ne débute pas directement après la signature de la promesse ou du compromis de vente, mais le lendemain de «la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte» (par LRAR ou en mains propres).