

## La protection de l'acquéreur d'un bien immobilier : 7 jours pour renoncer à l'achat – Dans quelles situations ?

Opération	Acte juridique	Délai de réflexion ou de rétractation (1)	Versements à la conclusion de l'acte	Modalités de restitution (et observations diverses)	
Achat de terrain à bâtir	Promesse Unilatérale d'Achat	Inapplicable	Interdiction de tout versement Art. 1589-1 C. civ	Contrat peu usuel	
	Promesse Unilatérale de vente concernant un terrain situé en lotissement	Délai de rétractation de 7 jours (L.316-3-1 C.U)	Indemnité d'immobilisation Plafonnée (décret à paraître)	Restitution dans les 21 jours à compter du lendemain de la rétractation (L.316-3-1 du Code de l'Urbanisme)	
	Promesse Bilatérale Sous-Seing Privé	Inapplicable	Liberté contractuelle	En pratique, un acompte est versé	
	Acte authentique	Inapplicable	En principe, versement du solde du prix	En général, l'achat du terrain est lié au financement de la construction	
Achat d'Ancien	Promesse Unilatérale d'Achat	Délai de rétractation de 7 jours (L.271-1 C.C.H)	Interdiction de tout versement Art. 1589-1 C. civ.	La promesse "purgé" le délai de rétractation	
	Promesse Unilatérale de Vente	Délai de rétractation de 7 jours (L.271-1 C.C.H)	Uniquement au professionnel mandaté pour négocier la vente	Restitution dans les 21 jours à compter du lendemain de la rétractation (L.271-2 C.C.H)	
	Promesse Bilatérale Sous-Seing Privé	Si premier acte	Délai de rétractation de 7 jours (L.271-1C.C.H)	Uniquement au professionnel mandaté pour négocier la vente	Restitution dans les 21 jours à compter du lendemain de la rétractation (L.271-2 C.C.H)
		Si précédée d'une promesse unilatérale	Inapplicable	Liberté contractuelle	
Acte Authentique	Si premier acte	Délai de réflexion de 7 jours	Interdiction	Versement possible après le délai de réflexion	
	Si précédé d'un autre acte	Inapplicable	Paiement du solde		
Achat de Neuf	Contrat de Vente par acte Sous-seing privé	Si premier acte	Délai de rétractation de 7 jours	Uniquement au professionnel mandaté pour négocier la vente	Restitution dans les 21 jours à compter du lendemain de la rétractation (L.271-1 C.C.H)
		Si précédé promesse	Inapplicable	Liberté contractuelle	
	Contrat de Vente par acte authentique	Si premier acte	Délai de réflexion de 7 jours	Interdiction de tout versement	L'acte authentique est en général l'acte définitif
		Si précédé d'une promesse	Inapplicable	Paiement du solde du prix	
	Contrat préliminaire de Vente d'immeuble à construire		Délai de rétractation	Dépôt de garantie de 2% ou 5% (2)	Modalités de restitution non définies
	Contrat de vente d'immeuble à construire	Si premier acte	Délai de réflexion	Interdiction de tout versement	Versements ultérieurs selon l'avancement des travaux
Si précédé d'un contrat préliminaire		Inapplicable	Selon l'avancement des travaux		
Construction	Contrat de promotion immobilière	Délai de rétractation de 7 jours	Selon la loi sur le contrat de promotion immobilière	Contrat peu usuel	
	Contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan	Délai de rétractation de 7 jours	Versement de dépôt de garantie de 3% ou 5% (3)	Les fonds sont immédiatement restitués (Art. L.232-4 du C.C.H)	
	Contrat de construction de maison individuelle Sans fourniture de plan	Délai de rétractation de 7 jours	Aucun versement (Article R.232-5 du C.C.H)	Versements selon l'état d'avancement des travaux	
	Contrat de maîtrise d'œuvre (ex : le contrat d'architecte) et/ ou marchés de travaux privés(4)	Inapplicable	Liberté contractuelle	Rappel : la jurisprudence a soumis ces contrats à la loi Scrivener (condition d'obtention des prêts)	
Location-accession	Contrat préliminaire par acte sous-seing privé	Délai de rétractation	Dépôt de garantie de 5% max. Du prix de l'immeuble	Contrat peu usuel en raison de son économie !	
	Contrat de location-accession (acte authentique)	Premier acte	Délai de réflexion		Aucun versement
		Précédé d'un contrat préliminaire	Inapplicable		Liberté contractuelle

(1) La rétractation doit intervenir par LRAR dans le délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la LRAR (ou tout moyen présentant des garanties équivalentes) notifiant l'avant contrat ; le délai de réflexion court à compter du lendemain de la première présentation de la LRAR (ou tout moyen présentant des garanties équivalentes) notifiant le projet d'acte

(2) 5% maximum si le contrat de vente doit être signé dans un délai d'un an ; 2% maximum si le délai est de un à deux ans

(3) Si le constructeur dispose d'une garantie de remboursement, l'acompte peut atteindre 5% ; dans le cas contraire, 3% maximum de dépôt de garantie

(4) Seul le contrat qui a directement pour objet l'achat ou la construction de l'immeuble est concerné [RM n°64672 du 30/07/01] et non le contrat formant la partie intellectuelle [Cass.3<sup>ème</sup> civ.,27 juin 2001].