



n°3

Février 2003

Acquéreurs d'un bien immobilier : bénéficiez vous d'un délai de rétractation ou de réflexion ?

LES SOLUTIONS PRATIQUES DE L'ADIL 35

<p>Quel est le but du délai de rétractation ?</p>	<p>Objectif : protéger le consentement du consommateur immobilier par l'instauration d'un délai de rétractation/réflexion.</p> <p>L'acquisition de la résidence principale est bien souvent l'occasion de contracter l'engagement financier le plus lourd de toute une vie. En conséquence, dans le double souci de lutter contre le surendettement et d'éviter les comportements irréflectifs, le législateur a voulu protéger l'acquéreur contre lui-même, c'est à dire contre un achat d'impulsion.</p> <p>Le mécanisme du délai irrévocable de rétractation/réflexion consiste simplement à retarder dans le temps le moment où le contrat devient définitif c'est à dire à l'issue de l'écoulement de 7 jours après, soit la signature d'un "acte" de vente, soit l'envoi d'un projet d'acte authentique (acte notarié).</p>
<p>Quels immeubles sont concernés ?</p>	<p>La loi vise expressément les "immeubles à usage d'habitation", sans distinguer selon qu'il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de logement collectif (appartement) ou de logement individuel (maison) ; - de logement neuf ou ancien ; - de construction, reconstruction ou d'achat de logement existant. <p>Peu importe également l'usage effectif du logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - résidence principale ou secondaire ; - occupation personnelle ou investissement locatif. <p>Attention : l'achat d'un terrain à bâtir ne permet pas de bénéficier du délai de rétractation, son objet n'étant pas l'usage direct d'un immeuble à usage d'habitation ! Seule la promesse unilatérale de vente d'un terrain en lotissement est concernée.</p> <p>Quid des "immeubles mixtes" professionnels et d'habitation ? Selon certains, l'accessoire suit le principal...</p>
<p>Quels actes sont concernés ?</p>	<p>Idée principale : le repentir ne concerne que le premier stade de l'engagement, c'est à dire que le premier contrat purge le délai de rétractation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - promesses unilatérales d'achat ou de vente ; - contrat de vente bilatéral, généralement appelé compromis de vente, (assorti ou non de conditions suspensives...) - contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan ; - contrat préliminaire à la vente d'immeuble à construire, à la souscription de parts de sociétés d'attribution ou coopératives . <p>Attention : le contrat de maîtrise d'œuvre n'ouvre pas droit au délai de rétractation, qu'il s'agisse d'un contrat d'architecte ou d'un "bureau d'études", il forme la partie intellectuelle de la construction et ne vise pas directement la construction de l'immeuble !</p>
<p>Quelles personnes sont concernées ?</p>	<p>Seul est protégé l'acquéreur non professionnel contre un achat d'impulsion, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le consommateur immobilier qui achète pour ses besoins familiaux ; - le primo-accédant ou déjà propriétaire de sa résidence principale (le droit à l'erreur est reproductible) ; - le professionnel de l'immobilier qui acquiert sa résidence principale ; - le professionnel qui achète en dehors de sa sphère de compétence (selon la notion de non professionnel du droit de la consommation). - les personnes physiques ou personnes morales (les SCI familiales devraient être protégées ?). <p>La qualité du vendeur est sans importance (la rétractation concerne les ventes entre deux particuliers).</p>
<p>Quelles sont les modalités du délai de rétractation ou de réflexion ?</p>	<p>L'acte sous seing privé ou notarié est notifié par (LRAR) lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un acte d'huissier ; un acte notarié de dépôt ; un envoi par Chronopost... - le fax ou l'Email présentent moins de garantie, de même que la remise contre récépissé (risque d'antidate). <p>Le délai de rétractation/réflexion de 7 jours court à compter du lendemain de la première présentation (que le candidat acquéreur ait ou non pris effectivement connaissance de la lettre !).</p> <p>L'exercice du repentir est discrétionnaire (pas de motifs à donner) et se fait dans les mêmes formes que la notification.</p> <p>Particularité de l'acte authentique : on ne peut réfléchir qu'avant de s'engager, le contrat est alors notifié ou remis non signé. En pratique, le projet d'acte indique les conséquences du silence à l'expiration du délai (nullité de l'acte).</p>
<p>Dois-je verser une somme d'argent avant l'expiration du délai de rétractation ou de réflexion ?</p>	<p>Parce que le fait de se délester d'une somme d'argent crée le sentiment d'être engagé, le principe est la gratuité de la protection, les avants-contrats à titre onéreux deviennent "hors la loi".</p> <p>La prohibition de tout versement est absolue, s'agissant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la promesse unilatérale d'achat ; - de l'acte authentique. <p>La prohibition est relative, s'agissant de l'acte sous seing privé, dès lors que 2 conditions sont réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente ; - le versement est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière de remboursement. (Cette exception vise spécialement le cas du notaire et de l'agent immobilier qui ont négocié la vente.) <p>Si la faculté de rétractation est exercée, les fonds doivent être restitués dans les 21 jours !</p>