

ACHETER OU LOUER, PEUT-ON SE RETRACTER ?

Bien souvent, le changement de logement s'inscrit dans un contexte de rupture. Qu'il s'agisse d'une décohabitation comme le départ des enfants du domicile, la nécessité de poursuivre des études dans une autre ville ; d'une rupture familiale, lorsque le couple se sépare et qu'il faut alors trouver deux logements, parfois dans l'urgence ; ou encore d'une rupture professionnelle comme la perte d'emploi ou la mutation sur un autre site géographique....

De façon plus heureuse, le déménagement correspond également à une hypothèse de promotion sociale lorsqu'il se fait accession à la propriété, ou à un événement familial lorsque la famille s'agrandie...

Mais dans tous les cas, la nécessité de trouver à se loger dans une ville nouvelle lorsqu'on ne connaît pas le marché et que le délai de préavis arrive à son terme, la pression de la demande sur les grandes agglomérations et la rareté des biens, la crainte de rater une affaire intéressante, ou encore le fait de céder à un coup de cœur ... nous amène souvent à des actes insuffisamment réfléchis sur lesquels on aimerait bien revenir.

Mais voilà, une fois le bail signé ou le compromis de vente adopté, peut-on faire marche arrière et revenir sur son consentement ?

Juridiquement, le principe de la force obligatoire du contrat s'oppose à toute rétractation car "ce n'est pas s'engager que s'engager si on veut" ! En effet, que deviendrait le respect de la parole donnée et la sécurité des transactions si chacun pouvait revenir librement sur son consentement ?

Cependant, entre "le fort et le faible, c'est la liberté qui asservit, le droit qui libère" disait Lacordère. Alors, dans une période récente est apparue la nécessité de protéger les "faibles", les consommateurs ; contre les professionnels aux méthodes commerciales parfois agressives, et contre eux-mêmes, (victimes d'un achat d'impulsion !).

C'est pourquoi, différents délais de rétractation ou de réflexion ont vu le jour : en matière de démarchage à domicile, de crédit immobilier, de crédit mobilier lié à un achat, de contrat de construction de maison individuelle ou d'achat d'un logement neuf...

Enfin, depuis le 1^{er} juin 2001 tout acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation, collectif ou individuel, neuf ou ancien, à usage de résidence principale ou secondaire, destiné à l'usage de son propriétaire ou à la location, bénéficie d'un délai de rétractation ou de réflexion de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de l'acte. Le droit de repentir est discrétionnaire, sans nécessité de donner de motifs et s'applique même dans les ventes entre deux particuliers, instaurant de fait un nouveau droit d'acheter ou de ne pas acheter !

Mais cette vague de consumérisme n'a pas encore tout emporté sur son passage ! Ainsi, s'agissant du contrat de location, il n'existe pas juridiquement de possibilité de se rétracter entre la signature de l'acte et la date de prise d'effet du bail. Tout candidat locataire engagé dans une promesse de bail doit savoir que le seul moyen de résilier son engagement est d'attendre le début de la location et de ... donner congé, avec un préavis de trois mois ou d'un mois (selon les cas).