

Les délais de rétractation et de réflexion en matière de vente immobilière

(Articles L. 271-1 et L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation)

Quelle différence entre rétractation et réflexion ?

La rétractation suppose que l'acte soit conclu, c'est-à-dire signé. On peut alors revenir sur son engagement ce qui a pour effet d'anéantir l'acte qui est censé n'avoir jamais existé. La réflexion suppose qu'aucun acte ne soit encore signé. Ces différences juridiques ne doivent pas masquer qu'en pratique, pour l'acquéreur l'effet est identique : il renonce à l'acte.

Quels sont les contrats concernés ?

- les acquisitions concernées : Il s'agit de la construction ou de l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, de la souscription de parts (dans le cadre de sociétés) donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, de la vente d'immeubles à construire, ou de location-accession à la propriété immobilière.

- les types de contrat concernés : Sont concernés par le délai de rétractation tous les avant-contrats (compromis, promesses de vente...) dont l'objet est l'une des acquisitions vues au paragraphe précédent. Sont concernés par le délai de réflexion tous les contrats, dont l'objet est également l'une des acquisitions prévues au paragraphe précédent et dressés en la forme authentique (devant notaire) et qui ne sont pas précédés d'un avant-contrat. C'est une hypothèse rare en pratique, c'est pour cela que l'on rencontre plus souvent des cas de délai de rétractation.

Quels sont les acquéreurs concernés ?

Il s'agit des acquéreurs non professionnels.

Quand et comment s'exercent la réflexion et la rétractation ?

Tout d'abord, concernant la rétractation, l'acte doit être notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la

détermination de la date de réception ou de remise. Il appartient au juge, en cas de litige de déterminer si la notification a eu lieu par un moyen présentant des garanties équivalentes. Si l'acte (dans ce cas il doit s'agir d'une vente) est conclu par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, il peut être remis directement à l'acquéreur.

Concernant le délai de réflexion, le projet d'acte doit être notifié ou remis à l'acquéreur selon les mêmes modalités.

Les deux délais sont de sept jours. Ils courent, dans le cas de la rétractation, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte à l'acquéreur (ou le projet d'acte dans le cas de la réflexion) ou du lendemain de la remise de l'acte (ou du projet d'acte).

Que se passe-t-il pendant le délai ?

Pendant le délai de rétractation, aucune somme d'argent ne peut être exigée de l'acquéreur. Il existe une exception à cette règle. Si l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel le versement est possible à condition que le professionnel dispose d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds.

Pendant le délai de réflexion aucune somme ne peut être demandée à l'acquéreur.

Tout versement illégal est passible d'une amende de 30 000 €.

Comment se désister ?

L'acquéreur peut utiliser ces facultés de désistement en avertissant le vendeur ou son représentant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

Si l'acquéreur a versé de l'argent au mandataire professionnel, ce dernier a 21 jours à compter du lendemain de la rétractation pour lui rembourser les sommes.