



n° 8 / 2016

... Actu de la semaine ...

## **Terrain à bâtir hors lotissement et délai de rétractation ?**

Un délai de rétractation est prévu pour les contrats immobiliers 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'immeuble à construire ou de location accession. Ce délai est de 10 jours depuis la loi Macron.

Une même faculté de rétraction s'applique aux de promesses unilatérales de vente de lot de lotissement suite à permis d'aménager (le délai de rétractation est alors de 7 jours).

La question posée à la cour de cassation est celle de savoir si le délai de rétractation s'applique à l'acquisition d'un terrain à bâtir, hors lotissement, terrain acquis sous condition d'obtention de permis de construire pour une construction.

Dans un premier temps, la cour d'appel, indiquant que le terrain est destiné à supporter une construction, accepte le délai de rétractation pour ce type d'acquisition. Mais la cour de cassation fait une interprétation stricte du texte (CCH : art. L 271-1), en indiquant que le respect de la faculté de rétractation n'est imposé qu'en présence d'un acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation et non l'acquisition d'un terrain, en écartant la simple intention des parties.

Si effectivement l'acquisition d'un terrain à bâtir hors lotissement n'entre pas dans le champ légal de la faculté de rétractation, rien n'interdit aux parties au contrat de prévoir, expressément, par une clause du contrat, cette faculté de rétractation, notamment par référence à l'article ci-dessus.

*Source :*  
*cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 4.02.2016*



Réalisé le 29 février 2016