

L'ACQUÉREUR PROFESSIONNEL, PAR UNE CLAUSE CONVENTIONNELLE ACCEPTÉE PAR LE VENDEUR, PEUT BÉNÉFICIER DES DÉLAIS DE RÉTRACTATION OU DE RÉFLEXION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION ET CE, EN DEHORS DE SON CHAMP D'APPLICATION LÉGAL.

Une question pratique mérite d'être posée : pourrions nous proposer à l'acquéreur au stade de l'avant-contrat ou, le cas échéant, au stade de la vente, de bénéficier d'un des délais prévus par l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ? En effet, cette disposition légale, protectrice du consentement de l'acquéreur prévoit soit un délai de rétractation de 10 jours dès la signature d'une promesse de vente ou un délai de réflexion d'une durée identique si, l'acte de vente, n'est pas précédé d'un avant-contrat. Ce délai, exclusivement prévu par le texte, en faveur de l'acquéreur immobilier non professionnel et en présence d'un immeuble à usage d'habitation, s'applique d'ors et déjà, par des dispositions spéciales, à la vente d'un terrain à bâtir soumis à permis d'aménager ainsi que nous l'indique l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme.

Si l'acte juridique est bien oeuvre de clauses et de conventions, les parties pourraient volontairement utiliser l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en tant que de besoin, dans des hypothèses autres que celles qui exigent un acquéreur non professionnel et un immeuble à usage d'habitation.

La Cour de cassation l'a d'ailleurs récemment indiqué dans une décision du 5 décembre 2019 : les juges de droit relèvent que l'acte juridique fait expressément référence à l'article L.271-1 du Code de Construction et de l'Habitation et, qu'en conséquence l'acquéreur professionnel de l'immobilier, bénéficiait légitimement du délai de rétractation. Les vendeurs, eux, ne l'entendaient pas ainsi : analysant ce renvoi à l'article L.271-1 du Code de construction et de l'habitation comme une simple clause de style, ils en refusaient le bénéfice à l'acquéreur.

La haute juridiction ouvra alors le champ des possibles : le pourvoi des vendeurs est rejeté et il est donné effet à la clause de rétractation au bénéfice d'un acquéreur professionnel.

L'argumentation est la suivante : les vendeurs avaient accepté cette clause par la signature de l'acte et en avaient parfaitement connaissance puisque ils avaient donné mandat exprès au notaire de notifier ce droit de rétractation à l'acquéreur professionnel. Un tel mandat était bien le signe de l'existence d'une clause négociée et comprise. Ainsi, à aucun moment, il était permis de penser à une simple clause de style : peu importe la référence dans la clause à un « *acquéreur non-professionnel* » tel que visé dans l'article L.271-1 du Code de Construction et de l'Habitation. Au cas présent, le fait pour la clause de se référer à la qualité de « *non-professionnel* » consiste à considérer l'acquéreur comme tel pour les besoins de l'acte, alors que sa véritable qualité de professionnel était connue des vendeurs.

Plus aucune hésitation est permise : l'article L.271-1 du Code de Construction et de l'Habitation s'utilise hors de son champ d'application et en faveur d'acquéreurs professionnels et/ou d'immeubles à usage autre que d'habitation - comme par exemple les contrats de vente en l'état futur d'achèvement en secteur libre. En ces temps troublés par une crise sanitaire, un tel délai pourrait s'avérer protecteur et utile.

Et, la Cour de cassation en profite pour nous livrer un message claire et précis: qu'on se le tienne pour dit, les clauses de nos actes font la loi des parties.

La technique contractuelle reflétée dans nos actes s'adapte donc aux besoins précis de nos clients dans les limites légales fixées par le législateur.