

SRU – la rétractation

La vente immobilière est souvent assortie de conditions ou de clauses qui retardent sa réalisation et en conditionnent la perfection.

En principe, les contrats sont consensuels. Le consensualisme s'oppose en théorie au formalisme, mais la forme peut tout de même revêtir de l'importance, notamment en matière de preuve. En dehors des petits accords du quotidien, les contrats sont de plus en plus soumis à des exigences formelles.

Le recours au formalisme a pour finalité de clarifier le consentement, de le porter à la connaissance des tiers et d'apporter une preuve de l'acte juridique. Il confère une certaine solennité à l'acte et incite ainsi les parties à réfléchir davantage avant de s'engager.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi **Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)**, a profondément modifié le paysage immobilier en France, notamment en introduisant un dispositif de **délai de rétractation** au bénéfice de l'acquéreur d'un bien immobilier à usage d'habitation. Cette mesure vise à renforcer l'information et la protection du consommateur dans le cadre de transactions immobilières.

1. Le délai de rétractation selon la loi SRU

1.1. Principe du délai de rétractation

La loi SRU instaure un **délai de rétractation** au profit de l'acquéreur non-professionnel d'un bien immobilier (logement ou terrain destiné à la construction d'un logement).

Ce délai est également applicable pour tout acte portant sur un bien à usage d'habitation, que la vente concerne un bien neuf (VEFA) ou ancien, sous réserve du cadre légal.

1.2. Durée du délai de rétractation

Depuis 2015, la durée du délai de rétractation est de **10 jours** (auparavant, elle était de 7 jours).

Le point de départ du délai est **le lendemain** de la **première présentation** de la notification du compromis (ou de la promesse unilatérale de vente) à l'acquéreur.

Exemple :

- Si l'acquéreur reçoit la notification par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) le 2 janvier, la première présentation est donc considérée à cette date (2 janvier).
- Le délai de 10 jours court à partir du 3 janvier et se termine à minuit le 12 janvier.

1.3. Exercice du droit de rétractation

L'acquéreur peut, **sans avoir à justifier de motif**, se rétracter pendant ce délai.

Il doit pour cela adresser sa décision de rétractation au vendeur (ou à l'intermédiaire, notaire, agent immobilier) **par lettre recommandée avec accusé de réception**, ou tout autre moyen offrant une date certaine (la loi mentionne majoritairement le recommandé avec AR).

Si l'acquéreur se rétracte dans les délais, **aucune pénalité** ne peut lui être réclamée, et il récupère les sommes déjà versées (notamment l'indemnité d'immobilisation ou le dépôt de garantie).

1.4. Conséquences d'une notification non valide ou d'une absence de notification

Si la notification est mal effectuée (erreur d'adresse, mention incomplète, etc.) ou si elle n'a pas lieu, **le délai ne court pas**.

L'acquéreur peut alors faire valoir qu'il n'a pas reçu l'information légale lui permettant de se rétracter, ce qui peut entraîner la nullité de l'acte, ou tout au moins prolonger de manière indéterminée le délai de rétractation.

2. Le contenu de la notification

La loi SRU et son décret d'application imposent des **mentions obligatoires** afin de s'assurer que l'acquéreur dispose de toutes les informations nécessaires pour prendre sa décision en connaissance de cause.

2.1. Mentions obligatoires dans l'acte ou la promesse

1. Identité des parties :

- Vendeur(s) et acquéreur(s).
- Coordonnées complètes.

2. Désignation du bien :

- Adresse, superficie, description sommaire du logement (surface habitable, nombre de pièces, etc.).
- Informations sur la copropriété le cas échéant (nombre de lots, charges, etc.).

3. Conditions de la vente :

- Prix de vente.
- Modalités de paiement (crédit, comptant...).
- Éventuelles conditions suspensives (obtention d'un prêt, droit de préemption...).

4. Durée de validité de la promesse :

- Date limite de réitération de l'acte authentique (devant notaire).

5. Informations légales (diagnostics techniques obligatoires, etc.) :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE).
- État des risques et pollutions (ERP).

- Diagnostic termites, amiante, plomb, gaz, électricité, assainissement non collectif, etc., selon les cas et l'ancienneté du bien.

2.2. Mention expresse du délai de rétractation

- L'acte ou la lettre de notification doit **impérativement** rappeler à l'acquéreur qu'il dispose d'un **délai de 10 jours** pour se rétracter.
- Elle doit indiquer **comment exercer** ce droit (lettre recommandée, etc.).
- Elle précise que la rétractation n'a pas à être justifiée et qu'**aucune indemnité** ne sera due.

2.3. Modalités de notification

- La notification peut se faire par **lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR)**, par **acte d'huissier** ou par **remise en main propre contre émargement** (pratique plus rare, mais possible).
- Le principal est de **justifier** de la date de remise pour déterminer le point de départ du délai.

3. Points clés à retenir

1. **Délai de rétractation de 10 jours :**
 - Accordé à l'acquéreur pour revenir sur sa décision d'acheter, sans motif ni pénalité.
2. **Début du délai :**
 - Court à partir du **lendemain** de la **première présentation** de la notification de la promesse ou du compromis de vente.
3. **Exercice de la rétractation :**
 - Par écrit (lettre RAR ou équivalent), dans les 10 jours.
 - Remboursement intégral des sommes déjà versées si la rétractation est correctement exercée.
4. **Contenu de la notification :**
 - Identité des parties, désignation du bien, conditions de vente, diagnostics, mention expresse du délai de rétractation, etc.
5. **Invalidité de la notification :**
 - Si elle est non conforme (absence de mentions obligatoires, notification incomplète...), le délai ne court pas, ce qui peut remettre en cause la validité de l'acte.

La loi SRU a instauré un **mécanisme de protection** majeur en faveur de l'acquéreur d'un bien immobilier : un délai de rétractation de 10 jours, pendant lequel il peut librement renoncer à la transaction sans subir de pénalité. Ce mécanisme repose sur une **notification rigoureuse** contenant l'ensemble des informations essentielles pour éclairer son consentement.



Il est donc crucial, pour les professionnels de l'immobilier (notaires, agents immobiliers) et les vendeurs particuliers, de **respecter scrupuleusement** les modalités d'envoi et le **formalisme** imposé par la loi SRU pour éviter tout risque d'annulation de la vente ou de contentieux ultérieur.

Jurisprudence :

Cass. 3e civ. 10-12-2015 n° 14-24.696 : BPIM 1/16 inf. 41.

La Cour de cassation a jugé que le simple projet d'acte notifié, même dépourvu d'annexes, faisait courir le délai de rétractation. Elle a estimé que l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) n'exigeait la notification que de l'« acte » lui-même et que le formalisme prévu par l'article D 271-6 du CCH en cas de remise en main propre avait été respecté, rendant ainsi la notification régulière.

Toutefois, en pratique, lorsque l'acquéreur reçoit un acte dépourvu de ses annexes, il ne dispose pas de toutes les informations nécessaires. Cette difficulté est renforcée par l'habitude – regrettable – de renvoyer, dans l'acte, à un document annexé sans en reproduire le contenu.

C'est d'ailleurs pour cette raison que le législateur a imposé, depuis la loi Alur (même si ces obligations ont été partiellement allégées depuis), la remise à l'acquéreur d'un lot de copropriété de nombreux documents, indépendamment de leur qualification d'annexe ou non.

Cass. 3e civ., 26 sept. 2007, no 06-17.187

Lorsqu'il y a des modifications importantes dans la convention entre l'avant-contrat et le contrat définitif, il est nécessaire de procéder à une nouvelle notification, soit par l'intermédiaire d'un nouvel avant-contrat sous seing privé, offrant ainsi à l'acquéreur une nouvelle possibilité de rétractation, soit par la notification du projet d'acte authentique, permettant d'ouvrir le délai de réflexion. Cela s'applique notamment lorsque l'immeuble vendu est grevé de servitudes non mentionnées dans l'avant-contrat, ou lorsqu'il y a des modifications affectant le bien ou le prix de vente. pendant 23 secondes

Lorsqu'il survient des modifications substantielles entre l'avant-contrat et le contrat définitif, il est nécessaire de notifier un nouvel avant-contrat sous seing privé « offrant à l'acquéreur un nouveau droit de rétractation » ou de transmettre le projet d'acte authentique lui ouvrant un délai de réflexion. Tel est notamment le cas lorsqu'on découvre que le bien vendu est grevé de servitudes non mentionnées dans l'avant-contrat, ou si des changements affectent la chose vendue ou le prix.

Les deux arrêts traitent de cas similaires. Dans le premier, la Cour a estimé que les acheteurs, ayant reconnu que les exigences de l'article L 271-1 avaient été respectées, et ayant signé l'acte de vente et pris possession du bien, ne pouvaient plus faire valoir leur droit de rétractation. En réalité, l'exercice de ce droit semblait masquer une tentative de remettre en cause la vente en raison d'un objectif fiscal non atteint. Dans le second cas, le contrat préliminaire avait été notifié aux époux coacquéreurs par un seul envoi recommandé conjoint, avec l'avis de réception signé par un seul d'entre eux. La Cour de cassation a posé un principe général – que l'arrêt sera même publié au Bulletin – selon lequel la signature de l'acte authentique de vente sans réserve équivaut à une renonciation à revendiquer toute irrégularité dans la notification du droit de rétractation. Le litige était également motivé par une

acquisition dans un but de défiscalisation, qui s'était révélée infructueuse. Précédemment, la Cour de cassation avait déjà statué qu'en signant l'acte authentique de vente sans réserve, l'acquéreur renonçait à contester une irrégularité dans le processus de purge du droit de rétractation

(Cass. 3e civ. 8-7-2014 n° 13-19.330 : BPIM 5/14 inf. 330).

Avant la réforme du 13 juillet 2006, en cas de remise en main propre irrégulière, le droit de rétractation cessait dès la signature de l'acte authentique, car celle-ci validait la remise et lançait, au plus tard à cette date, le délai de rétractation. L'article L 271-1 du CCH a pour but de protéger l'acquéreur concernant des achats impulsifs, mais il ne lui permet pas de se rétracter à cause d'un vice de consentement – ou encore moins lorsque la demande de nullité fondée sur ce vice échoue, comme c'était le cas ici. Le droit de rétractation doit uniquement s'appliquer pendant la période de l'avant-contrat. La crainte d'une possibilité de rétractation prolongée en cas de purge irrégulière, après l'adoption de la loi SRU, est dissipée par la signature de l'acte authentique de vente. Ce principe renforce la sécurité juridique. Ce qui ressort désormais comme règle générale est un dispositif de protection en cas d'irrégularité de la purge, à condition de mentionner explicitement dans l'acte authentique que l'acquéreur a bien bénéficié de son droit de rétractation et a choisi d'y renoncer.

Dans ces deux arrêts, la Cour de cassation est confrontée à des situations similaires. Dans le premier cas, les acquéreurs reconnaissent que les prescriptions de l'article L. 271-1 du CCH avaient été respectées et avaient, en outre, signé l'acte de vente avant de prendre possession du bien. Ils ne pouvaient dès lors plus invoquer leur droit de rétractation, ce dernier servant en réalité à remettre en cause la vente en raison d'un projet d'optimisation fiscale finalement non abouti.

(Cass. 3e civ. 8-7-2014 n° 13-19.330).

Dans le second cas, le contrat préliminaire avait été adressé par un seul courrier recommandé commun aux deux époux acquéreurs, et l'avis de réception n'avait été signé que par l'un d'eux. Malgré cette irrégularité, la Cour énonce – dans un arrêt destiné à être publié au bulletin – qu'en signant l'acte authentique sans formuler de réserve, les acquéreurs renoncent à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation. Là encore, le litige était motivé par une opération de défiscalisation décevante. Une solution identique avait déjà été retenue dans un arrêt diffusé de façon restreinte

En cas de remise en main propre jugée irrégulière (avant la réforme du 13 juillet 2006), la signature de l'acte authentique mettait fin à la possibilité de se rétracter en fixant une date certaine à la notification, faisant ainsi courir le délai au plus tard à la date de l'acte. L'article L. 271-1 du CCH a pour seul but de prémunir l'acquéreur contre les achats irréfléchis, et non de lui permettre d'annuler la vente pour un vice du consentement – a fortiori lorsque l'action en nullité sur ce fondement a échoué. Le droit de rétractation n'est donc destiné à s'exercer que durant la période précédant la conclusion définitive de la vente. L'éventualité d'une « rétractation perpétuelle » en cas de purge irrégulière, redoutée après l'adoption de la loi SRU, est ainsi écartée dès lors que la signature de l'acte authentique intervient.

