

NORDEN

ASSOCIATION D'AVOCATS

121, avenue des Champs Elysées

www.norden.fr

La Lettre de NORDEN Association d'avocats

Octobre 2008

DROIT IMMOBILIER

La Cour de cassation a rendu en 2008 plusieurs arrêts concernant le droit immobilier. En voici quelques extraits :

1 - Le délai de rétractation :

Les avant-contrats de vente d'un immeuble à usage exclusif d'habitation ne deviennent définitifs qu'à l'expiration d'un délai de 7 jours. Pendant ce délai, le particulier a la possibilité de se rétracter, c'est-à-dire de revenir sur sa signature et sur sa décision d'acheter.

Dans une affaire où l'acquéreur demandait l'annulation de la promesse pour défaut de mention du délai de rétractation dans le cadre de l'acquisition d'un bien à usage mixte (habitation et commerce), la Cour de cassation a pu préciser que cette mention n'était obligatoire que pour les ventes strictement à usage d'habitation (**Cour de cassation 30 janvier 2008**). L'acquéreur n'a donc pas pu obtenir l'annulation de la promesse.

Dans une autre affaire où l'acquéreur s'était rétracté dans le délai puis s'était repenti également pendant le délai en acceptant à nouveau d'acquiescer, la Cour de cassation (**13 février 2008**) a pu décider que l'exercice par l'acquéreur de son droit de rétractation avait entraîné l'anéantissement du contrat. En d'autres termes, il n'est pas possible pour l'acquéreur de revenir sur sa décision de rétractation, la seule possibilité étant de conclure une nouvelle promesse. De la même façon, le vendeur était en droit de conclure une vente avec un autre acquéreur.

2 - La condition suspensive de prêt :

Dès lors que l'acquisition d'un logement est financée par un prêt et quel que soit le montant, la loi prévoit que la vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce financement.

En cas de refus de prêt par la banque, l'acquéreur peut se dégager de la vente et récupérer la partie du prix déjà versée.

Néanmoins, la jurisprudence considère que le prêt sera considéré comme obtenu si l'acquéreur s'est opposé à la réalisation de la condition.

Tel est le cas lorsque l'acquéreur n'a pas sollicité plusieurs financements comme l'y obligeait la promesse (**Cour de cassation 22 mai 2008**).

Tel est également le cas lorsque l'acquéreur n'est pas en mesure de démontrer qu'il a sollicité un ou plusieurs prêts conformément aux caractéristiques du financement établies dans la promesse. (**Cour de cassation 30 janvier 2008**).

Dans tous ces cas, le vendeur sera en droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation.

3 - La loi Carrez :

Lorsque la vente concerne un logement en copropriété, la « loi Carrez » impose que la promesse de vente ou d'achat et le contrat de vente mentionnent la superficie de ce logement.

A défaut l'acquéreur peut demander la nullité de la vente.

Si la superficie réelle est inférieure de plus de 5% à la superficie mentionnée dans l'acte authentique, l'acquéreur peut demander une réduction du prix.

Par décision en date du **5 décembre 2007**, la Cour de cassation a pu décider que même si l'acquéreur pouvait être en mesure de connaître la superficie du logement (en sa qualité de locataire), la mention de la superficie « Carrez » devait néanmoins figurer dans l'acte.

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter Laurent VERDES, Avocat au Barreau de Paris, au 01 72 71 85 59 ou à son adresse email : verdes@norden.fr ou Véronique Rehbach rehbach@norden.fr