

**AJDI 2011 p.317****L'article L. 271-1 du CCH n'a pas fini de faire parler de lui !**

Frédérique Cohet-Cordey, Maître de conférences Grenoble II, université Pierre-Mendès-France

Les décisions ci-dessus reproduites ne reflètent qu'un des aspects des contentieux générés par l'application de l'article L. 271-1 du CCH, celui des conditions de sa notification.

Ce texte accorde à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage exclusif d'habitation <sup>(1)</sup> un délai de rétractation de sept jours au cours duquel l'acquéreur peut revenir sur le consentement qu'il a donné à l'occasion de l'avant contrat de vente qu'il aura accepté ou consenti. Cet acte peut être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. Toute notification qui n'aurait pas été effectuée selon les prescriptions du CCH est inopposable à l'acquéreur. Ce dernier conserve alors la faculté de revenir sur son consentement jusqu'à l'accomplissement des formalités requises et tant que le délai n'est pas purgé. La vente s'en trouve donc fragilisée. Aussi importe-t-il de s'assurer que le délai de rétractation a bien couru avant de procéder à la réitération ou à la ratification de la vente par acte authentique.

Deux questions induites de l'application de l'article L. 271-1 du CCH ont été tranchées par la Cour de cassation en 2010. La première concernait les règles de notification de l'avant-contrat lorsque l'achat d'un immeuble à usage d'habitation est réalisé par des personnes mariées. La seconde avait trait aux informations à porter à la connaissance des acquéreurs à l'occasion de cette notification. Ces décisions nous donnent ainsi l'occasion de préciser les personnes concernées par la notification et le contenu de celle-ci.

**Les personnes concernées par la notification**

Le délai de rétractation offert par la loi à l'acquéreur ou au candidat acquéreur non professionnel, à l'occasion d'une promesse de vente d'un immeuble à usage exclusif d'habitation, court à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception qui lui notifie l'acte ou le lendemain du jour de la remise de l'acte portant la mention manuscrite de la main du ou des acquéreurs selon ce que prévoit l'article D. 271-6 CCH créé par le décret n° 2008-1371 du 19 décembre 2008 <sup>(2)</sup>, lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente (ou le lendemain de la remise par acte d'huissier, puisque ce mode fait partie des moyens présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception de l'acte ou de sa remise - et même supérieures - V. L. 271-1 CCH).

Il ne peut courir qu'à la condition que l'acte soit remis à une personne qui a qualité pour le recevoir, soit à l'acquéreur ou aux acquéreurs lorsque l'acquisition est réalisée par une pluralité de personnes. Lorsque l'acquéreur est doté d'un représentant légal ou statutaire, c'est à ce dernier que l'acte devra être adressé ou remis. En présence d'un mandat conventionnel, il est prudent de notifier l'acte à l'acquéreur dans la mesure où le mandataire n'a pas le pouvoir de se rétracter au lieu et place de l'acquéreur. <sup>(3)</sup>

Lorsque cette remise en main propre intervient, il est indispensable de s'assurer que tous les acquéreurs se seront vus remettre un exemplaire de l'acte, portant la fameuse mention manuscrite.

Lorsque la technique de la LRAR est utilisée, la première présentation de la lettre contenant copie de l'acte, adressée en recommandé avec avis de réception, remplace la remise. Il est donc nécessaire que cette lettre soit susceptible d'atteindre tous les titulaires de la faculté de rétractation. La chose ne pose pas de problème lorsque l'on adresse autant de lettres qu'il y a d'acquéreurs ou de candidats acquéreurs. Il est toutefois de pratique courante de n'adresser qu'une seule lettre aux époux qui se portent acquéreurs d'un même immeuble. Une telle pratique limite les formalités et réduit, très légèrement compte tenu du coût d'un tel courrier, le prix de la formalité.

Mais on peut s'interroger sur les risques liés à une telle pratique à la lumière de deux décisions rendues le même jour par la troisième chambre civile de la Cour de cassation.

Dans les affaires qui ont donné lieu à deux arrêts en date du 9 juin 2010, la Cour de cassation a eu à connaître de la régularité de la notification intervenue par le biais d'une seule lettre adressée au domicile commun des époux acquéreurs au nom de Monsieur et de Madame. Elle s'est prononcée dans un sens identique par un arrêt de rejet et un arrêt de cassation, approuvant dans un cas les juges du fond d'avoir considéré que le délai de rétractation de sept jours n'avait pas pu courir dans la mesure où l'avis de réception de la lettre recommandée adressée à M. et M<sup>me</sup> ... portait la signature d'un seul époux et non des deux, désapprouvant dans l'autre cas les juges du fait qui avaient cru pouvoir retenir que la notification était valable, alors que l'accusé de réception était signé par un seul époux, dans la mesure où les acquéreurs s'étaient solidairement engagés à acquérir et qu'il n'était pas contesté qu'à la date de cet envoi les époux vivaient ensemble à l'adresse de notification.

Fort justement, la Cour de cassation ne suit nullement l'argument tiré de l'engagement solidaire des époux dans l'acte de vente. Non seulement, la pseudo-solidarité invoquée par les vendeurs, dans l'une de ces affaires, sur le fondement de l'article 220 du code civil relatif aux dettes ménagères n'avait bien évidemment pas lieu de s'appliquer <sup>(4)</sup> mais, ensuite, elle ne peut écarter le droit individuel de chaque acquéreur à la rétractation <sup>(5)</sup>.

Une telle lettre adressée aux deux époux mariés, qui ne devrait, en théorie, pouvoir être réceptionnée que par les deux époux, ne vaut pas notification si elle ne porte la signature des deux membres du couple. Seule l'existence d'un mandat, qu'on ne saurait présumer, donné par l'époux non signataire à l'autre afin de le représenter en vue de la réception de la lettre, peut conduire à une notification régulière.

Compte tenu de l'aléa qui entoure l'éventualité d'un tel pouvoir, il est bien évidemment préférable d'adresser séparément aux deux conjoints notification de l'acte de vente ou de l'avant-contrat, comme cela est effectué dans l'hypothèse d'un achat réalisé en indivision par deux partenaires ou deux concubins, ou encore par deux époux séparés de biens <sup>(6)</sup>.

L'un des notaires chargés de la réitération de la vente par acte authentique ne s'y était pas trompé dans l'une des

affaires soumises au jugement de la haute cour. En effet, partant très certainement de la conclusion que le délai de rétractation n'avait pu courir à l'égard des deux époux communs en biens, tous deux personnellement titulaires d'une faculté de rétractation (7), il avait remis en mains propres copie de l'acte définitif à chacun des époux qui, dans les deux jours, s'étaient rétractés, tout à fait valablement. Les vendeurs ne pouvaient donc prétendre au paiement de la clause pénale stipulée à l'avant-contrat de vente.

Une fois déterminées les personnes concernées par la notification, il faut encore préciser le contenu de celle-ci.

#### Le contenu de la notification

Il est évident que le délai de rétractation de sept jours ne peut commencer à courir que si la notification a été «régulièrement adressée aux bénéficiaires». Reste à savoir ce que recouvre cette formule. Outre les règles rappelées précédemment, inhérentes à la remise en mains propres ou à la notification par lettre recommandée avec avis de réception, faut-il faire apparaître des mentions informatives particulières au profit de l'acquéreur ?

Lorsque l'acte est remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation, le décret n° 2008-1371 du 19 décembre 2008 impose, curieusement (8), la reproduction des dispositions de l'article L. 271-2 relatif aux versements pouvant intervenir avant la réitération ou la réalisation de la vente, ainsi que l'apposition, de sa main, de mentions manuscrites indiquées à l'article D. 271-6 du CCH.

Lorsque l'acte est notifié par lettre recommandée, aucune disposition particulière n'impose une information spécifique au profit du bénéficiaire. Les conseillers de la cour d'appel de Pau ont toutefois cru pouvoir juger que la notification de l'acte sous seing privé adressé aux bénéficiaires du droit de rétractation devait, compte tenu du caractère impératif de ces règles, s'accompagner d'un rappel exprès et explicite de la faculté de rétractation qui leur a été ouverte.

Dans l'affaire qui a été portée à leur jugement, la notification de l'avant-contrat (9), établi sous seing privé par l'intermédiaire d'une agence immobilière, était accompagnée d'un courrier rappelant les termes de la vente et indiquait à chaque acquéreur : « en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, codifiée, notamment, aux articles L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, vous trouverez ci-après un exemplaire original et complet de cet acte... ». L'acte sous seing privé quant à lui comportait, en dernière page, un paragraphe stipulant que la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) instaure, au profit de l'acquéreur non professionnel, un délai de rétractation (article L. 271-1 du CCH) de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte et que la faculté de rétractation est exercée par lettre recommandée avec avis de réception ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

Les acquéreurs se sont rétractés plus de trois mois après cette notification, trois jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente. Les vendeurs les ont alors actionnés afin, notamment, de les voir condamnés au paiement du montant prévu au titre de la clause pénale en raison de l'irrégularité de cette rétractation.

Les juges du fond ont déclaré régulière la rétractation intervenue, dans la mesure où, selon eux, le délai de rétractation n'avait pas pu commencer à courir en raison de l'irrégularité de la notification. Ils ont donc ordonné la restitution du dépôt de garantie versé par les acquéreurs et rejeté la demande de condamnation formée par les vendeurs. Pour ce faire, ils ont estimé, tout en indiquant qu'aucun texte n'impose que la lettre recommandée de notification reproduise expressément et littéralement les dispositions de l'article L. 271-1 du CCH, que ces précisions étaient insuffisantes compte tenu du caractère peu apparent du rappel des dispositions de ce texte reproduites en substance et en caractères d'imprimerie normaux, non spécialement apparents, en dernière page de l'acte.

Or, l'article L. 271-1 ne pose aucune condition d'information qui aurait été contredite dans cette affaire. Il suffit, pour que ce texte soit respecté, que la lettre de notification contienne effectivement l'avant-contrat liant les parties. Seul le texte de l'avant-contrat doit faire référence au délai de rétractation offert aux acquéreurs puisque l'acte est conclu sous la condition suspensive, d'origine légale, de non-rétractation des acquéreurs.

En considérant la notification comme irrégulière, les juges du fait ont ajouté à l'exigence légale de notification une condition non prévue par la loi. La Cour de cassation ne pouvait que les en censurer. En effet, l'article L. 271-1 du CCH n'exige pas que la notification qui y est prévue reproduise le texte de cet article *in extenso* ni ne fasse référence exprès à la faculté de rétractation offerte à l'acquéreur non professionnel. Mais il paraît nécessaire, et la chose est sous-entendue dans la troisième espèce rapportée (Civ. 3<sup>e</sup>, 17 nov. 2010), que l'acte notifié rappelle les termes de l'article L. 271-1, comme cela était le cas dans cette affaire.

Cette seule exigence avait déjà été formulée par la Cour de cassation (10). Dès lors que l'acte notifié régulièrement comporte un paragraphe complet mentionnant expressément les conditions et les délais de rétractation bénéficiant aux acquéreurs, les conditions d'information posées à l'article L. 271-1 sont respectées. La haute juridiction avait toutefois alors laissé entendre que la notification devait rappeler aux acquéreurs l'existence de leur faculté de rétractation dont les modalités n'étaient à préciser que dans le corps de l'acte notifié. Elle s'inspirait peut-être alors d'une logique consumériste qui, en d'autres matières, impose une information spécifique du consommateur. Mais nous ne sommes pas ici face à une disposition imposant, de manière impérative, qu'il soit fait connaître à l'acquéreur la finalité de la notification. Aussi ne peut-on qu'approuver la décision du 17 novembre 2010 dans laquelle la Cour de cassation semble abandonner l'exigence d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception rappelant aux acquéreurs leur faculté de rétractation. Cette dernière peut n'y être qu'évoquée. Il suffit, mais il faut, que cette précision apparaisse dans l'acte notifié.

La solution est heureuse en ce qu'elle n'impose pas un « maternage » excessif des acquéreurs d'un bien immobilier.

#### Mots clés :

**VENTE** \* Promesse de vente \* Faculté de rétractation \* Notification \* Epoux \* Modalités  
**VENTE** \* Promesse de vente \* Faculté de rétractation \* Notification \* Informations

(1) V. Civ. 3<sup>e</sup>, 30 janv. 2008, n° 06-21145 : EJDI 2008, 963, obs. Cohet-Cordey

(2) V. notre commentaire in AJDI 2009, 183 (3).

**(3)** La rétraction pourra quant à elle être effectuée entre les mains du représentant conventionnel du vendeur. En ce sens : Paris, 4 fév. 2009, obs. Thioye, AJDI 2010, 65, à propos d'un agent immobilier .

**(4)** En ce sens notamment : Civ. 1<sup>re</sup>, 4 juill. 2006 : Bull. civ. I, 2006, n° 351 à propos d'une opération de construction d'une maison individuelle (opérations d'investissement).

**(5)** Pour une appréciation contraire mais réservée, V. Lafond Jurisclasseur not. Form. Fasc. 14 n° 58.

**(6)** En ce sens : Dagot, JCP N 2001. 912, à propos des époux mariés sous un régime autre que communautaire. V. égal. : Berthon, LPA, 9 mai 2001, 4 ; Lepeltier, 2001, 205, art. 37307.

**(7)** Précisant la nécessité d'une double notification en cas d'acquisition par deux personnes mariées : Cridon Paris dossier n° 592265 du 15 nov. 2001.

**(8)** En effet, la loi n'avait pas formulé une telle exigence qui ne se retrouve pas dans l'éventualité d'une notification.

**(9)** Adressée à chacun des co-acquéreurs par lettres séparées.

**(10)** Civ. 3<sup>e</sup>, 10 oct. 2007, Bull. civ. III, 2007, n° 175.