



Le droit de rétractation d'une promesse

Jurisprudence publié le **05/10/2020**, vu **4544 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le bénéficiaire d'une promesse de vente portant sur un immeuble d'habitation dispose, on le sait, d'un droit de rétractation de 10 jours (CCH art. L 271-1, al. 1). Pour l'exercice du droit de rétractation,

Le bénéficiaire d'une promesse de vente portant sur un immeuble d'habitation dispose, on le sait, d'un droit de rétractation de 10 jours (CCH art. L 271-1, al. 1). Pour l'exercice du droit de rétractation, l'avant-contrat doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes (CCH art. L 271-1, al. 2).

La promesse de vente doit-elle être accompagnée d'une lettre pour que la notification soit régulière ?

La Cour de Cassation a répondu par la négative.

L'article L 271-1 du CCH n'exige pas qu'une lettre d'accompagnement soit jointe à la notification de la promesse de vente faisant courir le délai de rétractation. La notification d'une copie de la promesse de vente sans lettre d'accompagnement à l'acheteur est régulière. Cass. 3^e civ. 9-7-2020 n^o 19-18.943 F-D

I/ le délai de rétractation

-

L'acquéreur peut se rétracter dans un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'avant-contrat (CCH art. L 271-1, al. 1).

L'avant-contrat est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise (CCH art. L 271-1, al. 2).

La faculté de rétractation est exercée dans les mêmes formes que la notification de l'avant-contrat. L'avant-contrat de vente doit désormais indiquer, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion (CCH art. L 271-1, al. 6). Tout manquement à cette obligation est passible d'une amende administrative, dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique, 15 000 € pour une personne morale (CCH art. L 271-1, al. 7).

La notification est régulière, et le délai de rétractation a couru, même si la lettre notifiant la promesse à l'acheteur revient au notaire avec la mention « non réclamée » : si c'est l'acquéreur qui oublie d'aller retirer sa lettre recommandée à La Poste, le notaire n'a pas à procéder à une nouvelle notification .

Il a déjà été jugé que la notification n'a ni à reproduire l'article L 271-1 du CCH ni à rappeler la durée du délai de rétractation dès lors qu'un paragraphe de la promesse de vente informe l'acheteur de l'existence à son profit d'un droit de rétractation, des formes et du délai dans lesquels il pouvait l'exercer (Cass. 3^e civ. 10-10-2007 n^o 06-16.223 FS-PB : BPIM 6/07 inf. 421).

II/ les conséquences d'une absence de notification ou de notification irrégulière

Le point de départ du droit de rétractation dont bénéficie l'acheteur dépend de la notification de l'avant-contrat régularisé entre les parties. La loi ne prévoit aucune sanction, ni civile ni pénale, en cas de défaut de notification ou de notification irrégulière. Il appartient au juge de dire si l'irrégularité est sanctionnée par la nullité.

Dès lors que la **notification de l'avant-contrat** était **irrégulière** est -il possible de **sauver la vente** ?

Tant que l'acte authentique n'a pas été passé, une notification irrégulière de l'avant-contrat peut toujours être couverte par une nouvelle notification respectant cette fois les formes requises.

Et si la notification n'a pas été effectué, tout n'est pas perdu puisqu'en signant l'acte authentique de vente sans émettre de réserve, l'acquéreur renonce à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation (Cass. 3^e civ. 8-7-2014 n^o 13-19.330).

Dès lors que les acquéreurs reconnaissent dans l'acte de vente que l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation a été respecté lors de la signature du contrat préliminaire de réservation et de son avenant, ils ne peuvent plus obtenir l'annulation de la vente pour violation

dudit article (Cass. 3e civ. 10-3-2016 n° 14-26.339).

De même, la signature par les acquéreurs de l'acte authentique de vente, sans réserve, vaut renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation prévue à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation même en cas d'absence de notification, à chacun des acquéreurs, du contrat préliminaire de réservation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (Cass. 3e civ. 7-4-2016 n° 15-13.064)

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67