



POINT DE DEPART DU DELAI DE RETRACTATION EN VENTE IMMOBILIERE

publié le **03/05/2016**, vu **12868** fois, Auteur : [Maître Soumaya TABOUBI](#)

La purge de loi ALUR peut ne pas être parfaite du fait de l'absence de communication de certains documents obligatoires. L'étude du projet de l'acte définitif de vente peut révéler tardivement l'existence de réserves non connues au moment de la signature du compromis. Pour faire face à cette situation, il faut se tenir au formalisme de droit de rétractation et revérifier la communication de tous les documents.

La charge du contrôle de la régularité des démarches incombe au notaire (s) chargé de la rédaction de l'acte authentique. Ainsi, tous les actes préparatifs doivent être vérifiés par le notaire afin de s'assurer de la purge du droit de rétractation.

Les compromis de vente sont souvent rédigés sous seing privé par l'intermédiaire de l'agence immobilière. Dans ce cas, c'est l'agence qui procède à la notification du compromis à l'acheteur, notification par lettre recommandée faisant courir à partir du lendemain de LA PREMIERE PRESENTATION DU PLI, le délai de rétractation de 10 jours.

Le compromis doit être accompagné par les différents documents obligatoires. Cette [obligation](#) d'information de l'acquéreur a été renforcée dernièrement par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Ainsi l'article L. 271-4 du code de la construction et habitation impose la communication :

1° des documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- a) de la fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- b) du règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- c) des procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

2° des documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

- a) le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- b) les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

3° du carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° d'une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot, prévues à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

5° d'une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

6° Le cas échéant, du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Concernant, ce dernier groupe de document, une difficulté particulière occasionne des différends entre les parties au contrat où l'une d'elle et le notaire chargé de la rédaction. En effet, le dossier technique est formé par les documents prévus principalement par :

- le code de la construction et l'habitation (l'article L. 271-4)
- le code de la santé publique (l'article L. 1334-13), texte dont le caractère contraignant est souvent oublié par les notaires et les professionnels de l'immobilier.

En effet, **l'article L. 1334-13** du code de la santé publique : « *Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est produit, lors de la vente d'un immeuble bâti, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.* »

- **L'article L271-4** du code de la construction et l'habitation :

« *En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente....Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :*

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux [articles L. 1334-5 et L. 1334-6](#) du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

- **Article R1334-29-7 du code de la santé** (en sa rédaction en vigueur depuis 2013) : « *L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 est constitué :*

... ;« 2° Dans le cas de vente de tout ou partie d'immeubles collectifs d'habitation :

« a) Des rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante relatifs aux parties privatives, objet de la vente

« b) **De la fiche récapitulative relative aux parties communes du " dossier technique amiante " mentionné à l'article R. 1334-29-5 ;**

De ce fait, contrairement à l'usage en la matière, le diagnostic de recherche d'amiante dans les **parties communes** est une information obligatoire à communiquer en même temps que le compromis (en plus du diagnostic des parties privatives). Le document est à solliciter auprès de l'organe représentant la copropriété, seule chargée d'établir le dit diagnostic et de le mettre à jour. Il s'agit de la fiche récapitulative relative aux parties communes du dossier technique amiante.

Dans la pratique, la fiche récapitulative du dossier amiante tarde à être communiquée au notaire rédacteur, ce dernier se contente de renseigner dans l'acte les mentions contenues dans la fiche et de l'annexer par la suite à l'acte.

Mais que fait-on dans le cas où cette fiche mentionne l'existence de l'amiante dans les parties communes alors qu'elle n'a pas été annexée au compromis et que le délai de rétractation a été purgé ?

Deux hypothèses se présentent :

- l'acheteur estime que la présence d'amiante n'est pas significative (ne nécessitant pas de désamiantage où dont le désamiantage éventuel ne pouvait coûter cher du fait du caractère réduit de l'espace affecté) et finalise l'acte en signant l'acte authentique.
- l'acheteur trouve que la nouvelle information est décourageante et veut revenir sur sa décision d'acquérir le bien.

Dans ce dernier cas, nous serions tentés d'évoquer le changement substantiel des conditions du contrat ce qui nous pose le problème de l'appréciation de l'impact de la nouvelle condition sur le consentement. Or, il suffit de se positionner tout simplement sur le défaut de communication d'un document obligatoire et de faire jouer de nouveau le droit de rétractation lequel va commencer à courir le lendemain du jour de la communication du dit document obligatoire.

Il est donc fortement conseillé de :

- veiller à ce que le compromis soit rédigé par le notaire (choisi de préférence par l'acheteur).
- bien vérifier la réception de tous les documents obligatoires.
- réclamer le cas échéant, la communication des documents qui manquent.
- lire le projet de l'acte authentique et de vérifier si certaines mentions du compromis n'ont pas été mises à jour entre temps.
- refuser de signer l'acte de réitération si celui-ci vient à révéler des données importantes portées à la connaissance de l'acheteur pour la première fois.

En effet, la mention contenue dans l'acte authentique et selon laquelle « l'acheteur déclare avoir reçu tous les documents obligatoires » sert à écarter tout doute sur la purge du droit de rétractation et rend la mise en cause de la responsabilité du rédacteur ou du vendeur à ce titre presque impossible.