

L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION : LA SEULE NOTIFICATION DE L'ACTE À L'ACQUÉREUR, SANS LETTRE EXPLICATIVE, EST RÉGULIÈRE.

L'article L.271-1 du Code de Construction et de l'Habitation propose au contractant non professionnel, indépendamment de la qualité du vendeur, de revenir sur son engagement en présence d'un avant contrat, par le biais d'un délai de rétractation ou, en l'absence d'avant-contrat, par la voie du délai de réflexion.

Bien des questions se posent et se sont posées sur cette disposition légale à propos de son champ d'application, de la forme de la notification, de la qualité professionnel de l'acquéreur ou des modalités d'exercice de ce droit...

La dernière décision rendue à son propos est celle de la troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation du 9 juillet 2020 : elle se penche sur le contenu de la lettre de notification.

Suivant les termes mêmes de l'article L.271-1 du Code de Construction et de l'Habitation, l'acte objet du droit de rétractation doit être "*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 (...)*".

La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précise simplement que dans les actes ou projet d'actes notifiés, seront rédigées de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Le législateur appelle à une rédaction plus claire et plus pédagogique des clauses des actes relatives à l'exercice de ces droits.

En réalité, ce qui doit être notifié, lors de l'exercice du délai de rétractation, c'est l'acte signé par les parties.

S'agissant du délai de réflexion, c'est le projet d'acte qui est notifié : c'est un préalable indispensable à l'engagement éclairé des acquéreurs. Sa parfaite connaissance leur permet, de prendre ou non, la décision définitive d'acquiescer.

La notification de l'acte a une finalité : porter à la connaissance des intéressés l'acte signé et ses annexes qui, par nature, font parties intégrantes de celui-ci.

En effet, l'acquéreur est censé réfléchir non seulement à son acquisition et aux conséquences de son financement mais aussi aux risques de cet achat en fonction de l'état de l'immeuble; risques qui lui sont communiqués par le biais des diagnostics techniques annexés à l'acte.

Mais en elle-même, la notification de l'acte doit-elle être accompagnée d'une lettre attirant l'attention de l'acquéreur sur sa faculté de rétractation dans le délai de dix jours?

Rien n'est moins sûr.

La Haute juridiction estime que la simple notification de l'acte sans lettre d'accompagnement est suffisante.

Une lecture exégétique de l'article L.271-1 du Code de construction et de l'Habitation montre qu'il n'est pas exigé une lettre de notification accompagnant la copie de l'avant-contrat signé.

Il suffit alors que soit explicité, dans le compromis de vente notifié à l'acquéreur, le droit de rétractation reconnu à tout acquéreur non-professionnel.

Si l'acte adressé à l'acheteur précise les modalités d'exercice du droit de rétractation de l'acquéreur, aucune autre information n'est nécessaire dans la notification.

La Cour d'Appel ne l'entend pas ainsi : la notification s'accompagne d'une lettre explicative.

En son absence, elle en déduit l'irrégularité de la notification. Le délai n'a ainsi pas commencé à courir et l'acquéreur peut encore se rétracter.

Mais ce raisonnement ne convainc pas les juges de droit: il suffit, que soit explicité, dans l'acte, notifié à l'acquéreur, le droit de rétractation pour que la notification soit régulière.

Fait donc courir le délai de rétractation, la notification de la promesse synallagmatique de vente ouvrant droit à rétractation contenant une copie de l'acte sous seing privé de vente indiquant, dans une clause intitulée « *droit de rétractation* », les modalités d'exercice de ce droit.

Il est alors inutile de compléter cet envoi, par une lettre de notification, attirant l'attention de l'acquéreur sur sa faculté de rétractation dans un délai déterminé.

En effet, la lettre accompagnant la notification, est une condition de forme absente de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation

La Haute juridiction n'entend pas ajouter une condition supplémentaire à la notification prévue par l'article L.271-1 du Code de Construction et de l'Habitation

Cette position récente vient conforter une jurisprudence antérieure de la troisième Chambre civile.

Ainsi, ajoute à l'exigence légale de notification, la Cour d'Appel qui retient que le délai de rétractation n'a pas couru au motif que la lettre recommandée ne faisait aucune référence à la faculté de rétractation ouverte aux acquéreurs - Cassation civile 3, 17 novembre 2010, n° 19.17.297, Bulletin. civil, III, n° 206 . Ce principe est réaffirmé dans une décision du 2 juin 2016 - Cassation civile 3, 2 juin 2016, n° 15-17.833. La Haute juridiction estime ici que l'agence immobilière n'est pas tenue de mentionner, dans la lettre de notification, la faculté de rétractation des acquéreurs : en l'occurrence, il s'agissait d'acquéreurs belges prétendant ignorer le régime du droit de rétractation...

Ainsi, le régime juridique du contenu de la lettre de notification semble être construit.

Celle-ci sera régulière même si le contenu de la notification se limite, sans plus amples explications, à l'acte et à ses annexes.

Cette précision allège un peu le formalisme légal de l'article L.271-1 du Code de Construction et de l'Habitation.

Ce texte, d'ordre public de protection, doit protéger l'acquéreur d'un engagement irréfléchi.

Il ne doit certainement pas devenir une arme utilisée contre le vendeur et permettant à un acquéreur de soulever toutes les irrégularités imaginables pour parvenir, alors que les délais sont écoulés, à renoncer valablement à son acquisition et à retrouver, en fonction de la promesse signée, son indemnité d'immobilisation ou son dépôt de garantie.