

EXTRAITS COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 juillet 2020 Arrêt n° 466 F-D Pourvoi n° G 19-18.943

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Faits et procédure

Selon l'arrêt attaqué (Rouen, 3 avril 2019), par acte sous seing privé du 2 octobre 2015, M. et M^{me} J... ont conclu avec M. A... une promesse synallagmatique de vente de leur immeuble, la réitération par acte authentique étant prévue au plus tard le 30 mars 2016. Le 9 octobre 2015, M. A... a reçu une copie de l'acte adressée par lettre recommandée. La vente n'ayant pas été réitérée, M. A... ayant fait valoir que les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'avaient pas été respectées, M. et M^{me} J... l'ont assigné en perfection de la vente et en paiement de différentes sommes.

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable au litige :

Selon ce texte, pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cet acte 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. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Pour dire que la notification de la promesse synallagmatique de vente est irrégulière et prononcer la caducité de celle-ci, l'arrêt retient que, si l'acte prévoyait les modalités de l'exercice du droit de rétractation, M. A... n'a reçu le 9 octobre 2015 qu'une copie de celui-ci sans aucune lettre d'accompagnement.

En statuant ainsi, la cour d'appel qui a ajouté à l'exigence légale de notification de l'acte une condition qu'elle ne comporte pas, a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ;