

Exercice du droit de rétractation par courriel : nouvelle immixtion de la dématérialisation dans les transactions immobilières

Civ. 3ème, 2 févr. 2022, n° 20-23.468

Si le droit de rétractation reconnu au bénéfice de l'acquéreur non-professionnel s'est largement dessiné en toile de fond des transactions immobilières, les contours de son exercice pratique sont régulièrement retracés par le juge. La Cour de cassation a récemment eu l'occasion d'en affiner les traits, admettant dans son principe la validité de la rétractation exercée par courriel, sous réserve qu'il soit assorti de garanties équivalentes à celles offertes par une lettre recommandée avec avis de réception au sens de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La faculté de rétractation de l'acheteur non-professionnel : article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation

L'article L. 271-1 du CCH consacre, au profit de l'acquéreur non-professionnel d'un bien immobilier à usage d'habitation, une **faculté de rétractation** lui permettant de renoncer à son acquisition. Par symétrie avec les modalités de notification de l'acte ou de la promesse de vente, cette faculté doit être exercée par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes** pour la détermination de la date de réception ou de remise. Son exercice est enfermé dans un **déla** de **dix jours** à compter du lendemain de la remise en main propre de l'acte de vente ou de la première présentation de la LRAR contenant la promesse de vente.

La faculté de rétractation de l'acheteur non-professionnel : application jurisprudentielle (Civ. 3ème, 2 févr. 2022, n° 20-23.468)

Faits d'espèce – Par acte authentique en date du 25 avril 2017, une promesse unilatérale de vente portant sur un immeuble a été consentie au bénéfice de deux époux. Ne désirant plus poursuivre cette acquisition, il ne leur restait qu'à exercer leur faculté de rétractation pour se soustraire au paiement de l'indemnité d'immobilisation, stipulée de façon tout à fait

traditionnelle dans une promesse en cas de non-réalisation de la vente.

Ladite promesse ayant été notifiée aux bénéficiaires le 29 avril 2017, ces derniers pouvaient user de cette faculté jusqu'au 9 mai, dixième jour du délai. En ce sens, ils ont porté à l'information du notaire leur volonté de se prévaloir de leur droit par un courriel en date du 9 mai, volonté confirmée par LRAR envoyée le 10 mai.

Arguant de la non-validité de la rétractation formulée par courriel, et partant de l'exercice du droit de rétractation intervenu hors délai, le promettant les a assignés en paiement de l'indemnité d'immobilisation.

Question de droit – La question soulevée devant la Cour de cassation n'est pas nouvelle : elle est celle du correct exercice de la faculté de rétractation dans le délai de 10 jours. Elle innove néanmoins dans la définition des modalités d'application sous-jacentes : dès lors que la LRAR intervenait après l'expiration du délai de rétractation, il convenait de déterminer la valeur à attribuer au courriel portant rétractation.

La Cour de cassation ouvre la voie à l'admission du principe d'une rétractation par courriel (I), dès lors que ce dernier présente des garanties équivalentes à celles d'une notification par LRAR, justifiées par les circonstances particulières de l'espèce (II).

I. Une admission de principe de l'exercice du droit de rétractation par courriel

Notification par voie électronique : principe – Au sens de l'article L. 271-1 du CCH, est admis tout moyen « *présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise* » s'agissant de la validité de la rétractation. Cette exigence de garanties innerve l'ensemble de la tendance à l'immixtion de la dématérialisation dans la notification des actes juridiques. Si elle est aujourd'hui banalisée - l'écrit électronique jouissant de la même force probante que l'écrit papier - les réserves sont nombreuses : l'identification de l'auteur de l'écrit

électronique doit être possible et ce dernier doit être établi et conservé dans des conditions de nature à garantir son intégrité. Est *de facto* admis l'envoi d'une lettre recommandée par voie électronique, sous réserve notamment que puissent être garanties l'identité de l'expéditeur ainsi que l'heure et la date du dépôt.

Cas d'espèce – Les faits d'espèce s'inscrivent dans la problématique d'une admission toujours croissante de la dématérialisation : elle est celle de la valeur à consentir aux garanties présentées par un simple courriel portant rétractation.

Décision de la cour d'appel – Sans nuance aucune, la Cour d'appel de Paris a estimé qu'un courriel ne peut en tout état de cause être considéré comme présentant des garanties équivalentes à une LRAR, en ce que ce mode de notification « *ne permet ni d'identifier l'expéditeur et le destinataire ni d'attester sa date de réception* ».

Dès lors, l'équivalence entre la lettre recommandée papier et la lettre recommandée électronique affirmée par la loi pour une République numérique ne peut avoir vocation à être étendue à l'exercice du droit de rétractation par courriel.

Censure de la Cour de cassation – *A contrario*, la troisième chambre civile de la Cour de cassation admet dans son principe l'exercice de ce droit par courriel, emportant censure de la décision de la cour d'appel pour manque de base légale.

Le recours au courriel pour user du droit de rétractation ne peut suffire à conclure *a priori* au défaut de garanties équivalentes à celles d'une LRAR : le juge doit apprécier *in concreto* la valeur probante du courriel (II).

II. Une admission circonscrite de l'exercice du droit de rétractation par courriel

Dans son principe donc, la Cour de cassation entend admettre la validité de la rétractation par courriel dès lors que ce dernier présente des garanties équivalentes à celles de la LRAR : s'il permet d'identifier son auteur et que l'heure et la date du dépôt sont certaines, le courriel ne peut être écarté *a priori*.

Circonstances particulières de l'espèce – Au soutien de leurs prétentions, les bénéficiaires de la promesse unilatérale de vente arguaient :

- D'une part, que ladite promesse portait **mention expresse du fait que le promettant avait conféré à son notaire la qualité de**

mandataire pour recevoir la notification de la rétractation - le courriel ayant été adressé au notaire par les bénéficiaires ;

- D'autre part, que **la date de réception du courriel était attestée par le notaire en sa qualité d'officier ministériel**, le 9 mai à 18h25 - soit dans le délai de rétractation ouvert aux acquéreurs - attestation ayant dès lors valeur probante.

En l'espèce, l'envoi d'un courriel au notaire mandaté par le vendeur pour recevoir la notification de la rétractation et dont la date de réception a été attestée par un officier ministériel est susceptible de présenter des garanties équivalentes à celle d'une notification par LRAR.

La cour d'appel de renvoi sera donc amenée à statuer sur ce point. Si la validité de la rétractation par courriel venait à être admise, le vendeur ne pourrait réclamer l'indemnité d'immobilisation aux bénéficiaires, la promesse unilatérale de vente étant rétroactivement anéantie.

Application jurisprudentielle ultérieure – Tout courriel ne peut être réputé satisfaire aux exigences légales de garanties équivalentes : relève de la compétence du juge l'appréciation *in concreto* des garanties afférentes au courriel.

La faculté de rétractation d'un acquéreur non-professionnel pourrait donc être exercée par un simple courriel adressé au notaire dès lors qu'il présenterait des garanties équivalentes à celles offertes par une LRAR, et notamment si la date de réception venait à apparaître comme certaine.



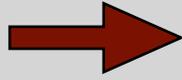
Léa Gauzail

Etudiante du M2 Droit de l'immobilier et de la Construction – Paris 2 Panthéon Assas

Promotion 2021-2022

Droit de rétractation et dématérialisation

DROIT DE RÉTRACTATION



- ✓ art L.271-1 du CCH
- ✓ être acquéreur non-professionnel
- ✓ acheter un bien d'habitation
- ✓ pendant 10j après la signature de la promesse

Forme de la rétractation?

par lettre recommandée avec accusé de réception *ou* tout moyen présentant des garanties équivalentes

Quid du courriel?

Cass. civ 3e, 2 février 2022 n°20-23.468

il est admis si



il présente des garanties équivalentes à la LRAR

- Identité de l'expéditeur
- Heure et date du dépôt

Donc: c'est une appréciation in concreto



il est justifié par les circonstances particulières de l'espèce

- Envoi au notaire ayant qualité de mandataire