

Délai de rétractation :
Vérifiez la signature sur l'avis de réception !

La Cour de cassation vient de se prononcer sur les exigences entourant le délai de rétractation. Elle impose en effet la nécessité de vérifier la signature apposée sur l'avis de réception de la LRAR.

1. Rappels sur le délai de rétractation

La réglementation offre à l'acquéreur non professionnel un droit de rétractation, c'est-à-dire la possibilité, une fois le contrat ou l'avant-contrat conclu, de revenir librement (sans avoir à en motiver les raisons), sur son consentement. Ce délai est d'une durée de 10 jours qui court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant un des actes visés à L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation¹. **Sans notification de ces actes, le délai de rétractation ne commence pas à courir**, ouvrant ainsi la voie à une rétractation du non-professionnel à tout moment.

Pour aménager la preuve de la bonne notification, deux formes sont possibles : soit la notification procède d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) ; soit, de tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise (par exemple : la remise par un notaire²). A noter que la remise en mains propres ne remplit, selon la Cour de cassation, de garanties équivalentes à la LRAR.

Quant au premier procédé (la LRAR), la Cour de cassation a apporté des précisions relatives à l'avis de réception. Ainsi, une LRAR adressée à deux époux coacquéreurs mais dont l'avis de réception ne porte la signature que d'un seul époux (et non des deux) ne fait pas courir le délai de rétractation, preuve n'étant pas faite que l'autre époux ait reçu notification. Pour les mêmes raisons, la Cour considère que la notification doit être effectuée par des

lettres distinctes (et non pas par une lettre unique) à chaque époux coacquéreur, sauf si l'avis de réception est signé par chacun d'eux ou si l'époux signataire était muni d'un pouvoir à l'effet de représenter son conjoint (donc le droit de réceptionner les courriers pour lui). Cette jurisprudence particulièrement sévère à l'écart du professionnel lui impose une certaine vigilance.

En 2019, la Cour avait également considéré que l'agent immobilier devait vérifier la sincérité, au moins apparente, de la signature figurant sur l'avis de réception. Or, la Cour vient justement de revenir sur cette notion d'apparence de la signature sur l'avis de réception par son arrêt du 30 septembre 2021³.

2. Nouveauté : la concordance des signatures

Dans cette affaire, chaque coacquéreur avait reçu du notaire une LRAR leur notifiant une promesse de vente. Toutefois, ces deux courriers ont été réceptionnés par un autre occupant du domicile qui a donc signé l'avis de réception. Les acquéreurs se sont rétractés deux mois plus tard. En défense, le vendeur a considéré que cette rétractation était intervenue tardivement (au-delà du délai des 10 jours). Se posait donc la question de savoir si la réception de la LRAR par un tiers avait fait courir le délai de rétractation.

La Cour d'appel avait considéré que le tiers s'était présenté comme une personne mandatée en apparence par les acquéreurs auprès du facteur. Elle estimait que la réglementation n'imposait pas à l'expéditeur de la lettre de s'assurer de l'identité du signataire des avis de réception. Selon les juges du fond, les notifications étaient donc régulières et les acquéreurs s'étaient rétractés trop tard.

¹ « Les actes 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 »

² Rép. min. 41440: JOAN Q, 5 oct. 2004, p. 7789

³ Cass. 3ème Civ., 30 septembre 2021, n°20-18.203

La Cour de cassation rejette cette solution en considérant que **la notification par LRAR n'est régulière « que si la lettre est remise à son destinataire ou à un représentant muni d'un pouvoir à cet effet »**. **Autrement dit, il faut soit signer l'acte, soit être habilité à signer pour quelqu'un d'autre**. En pratique, cette habilitation prend la forme d'un mandat, communément appelé procuration, qui sera fait auprès de La Poste de manière générale (pour tout courrier) ou occasionnelle (pour un courrier ou pour une durée limitée).

Or ici, la Cour constate que les avis de réception ne portaient pas les signatures des acquéreurs et que l'occupant de l'immeuble qui avait réceptionné les lettres n'avait aucune procuration. Par conséquent, la notification n'était pas régulière et le délai de rétractation n'avait pas commencé à courir. Les acquéreurs étaient donc en droit de se rétracter deux mois plus tard.

3. Les conséquences pratiques pour les professionnels

Exit l'apparence, il faut désormais vérifier que la signature sur l'avis de réception correspond à celle de l'acte notifié !

En effet, les professionnels devront être rigoureusement vigilants sur l'avis de réception. A défaut, le délai de rétractation ne sera pas déclenché et l'opération (compromis, vente, construction...) subira, à tout moment, le risque de l'exercice du droit de rétractation. Or, pour

rappel, son usage entraîne l'anéantissement du contrat, c'est-à-dire son inexistence (même pour le passé).

Par exemple : le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) devra être notifié personnellement au maître d'ouvrage, qui devra lui-même signer l'avis de réception. Si le constructeur constate que la signature de l'avis n'est pas la même que celle du maître d'ouvrage sur le contrat, il lui sera conseillé de procéder à une nouvelle notification. Idem pour le promoteur en VEFA ou le vendeur d'un immeuble.

Une interrogation subsiste toutefois quant à la portée de cet arrêt. L'article L.271-1 prévoit que la faculté de rétractation (c'est-à-dire la notification faite par l'acquéreur non-professionnel informant son cocontractant de l'exercice de son droit) s'exerce dans les mêmes formes que celles susmentionnées. Au regard de l'arrêt présenté, sommes-nous certains que la Cour de cassation fera preuve de la même rigueur formaliste à l'égard du non-professionnel ? Celui-ci devra-t-il également vérifier les signatures pour s'assurer que la personne réceptionnant son courrier était habilitée à le faire ? Par ailleurs, jusqu'où va le contrôle de la concordance des signatures ? Une personne imitant la signature de l'acquéreur fait-elle également peser sur le professionnel la sanction de l'absence de purge du droit de rétractation ?

Cette décision ouvre donc la voie à d'autres débats contentieux dont la Cour de cassation sera, sans aucun doute, nouvellement saisie.

A RETENIR

Des **réflexes-types** face à tout acte soumis à l'article L271-1 du CCH peuvent être mis en place par les professionnels pour sécuriser leurs contrats et avant-contrats :

- Adresser **personnellement** la LRAR à chacune des parties ou adresser une seule LRAR pour toutes les parties (mais l'avis devra donc être signé par l'ensemble de celles-ci) ;
- **Comparer** les signatures sur l'avis et l'acte notifié (contrat, avant-contrat) ;
- Si les signatures sont identiques, le délai de rétractation a commencé à courir et le contrôle s'arrête là ;
- Si les signatures ne sont pas identiques, la signature d'un tiers n'est régulière que s'il est porteur d'un pouvoir de la part du destinataire (mandat, procuration). Dans ce cas, le professionnel demandera copie de cette **procuration**.



Eve Martin

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

Promotion 2021-2022

Le délai de rétractation

Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation



offre un droit de rétractation

- ***POUR QUI?** L'acquéreur non professionnel
- ***QUELS ACTES?** Contrats et avants-contrats soumis à l'art L.271-1
- ***QUELLE DURÉE?** 10 jours
- ***À PARTIR DE QUAND?** Le lendemain de la 1ère présentation de la notification de l'acte

2 formes de notification

LETTRE RECOMMANDÉE
AVEC DEMANDE D'AVIS DE
RÉCEPTION (LRAR)

TOUT AUTRE MOYEN
PRÉSENTANT UNE
GARANTIE SUFFISANTE

Arrêt 3ème civ 30 septembre 2021

revient sur la notion d'APPARENCE de la signature

avant

désormais

Il fallait vérifier la sincérité, au moins apparente, de la signature de l'avis de réception

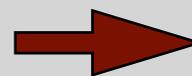
Il faut une **concordance des signatures** entre l'acte notifié et l'avis de réception

CONSÉQUENCES?

~~Concordance des signatures~~



~~Notification~~



~~Délai de rétractation de 10j~~

Risque de rétractation à tout moment

