

Notaires : exercice par l'acquéreur du droit de rétractation



© 2022 Les Echos Publishing

En 2017, un vendeur avait consenti une promesse unilatérale de vente d'un appartement à un couple et l'avait assortie d'une indemnité d'immobilisation en cas de non-réalisation de la vente. La promesse avait été notifiée aux futurs acheteurs par lettre recommandée avec accusé de réception (AR). 10 jours plus tard, ces derniers avaient fait savoir au notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente qu'ils exerçaient leur droit de rétractation. Une décision adressée le dernier jour du délai de rétractation par simple courriel et confirmée, le lendemain, par une lettre recommandée AR datée de la veille. Estimant que les acheteurs s'étaient rétractés hors délai, au motif qu'un simple courriel ne constituait pas un moyen de communication recevable, le vendeur les avait assignés en paiement de l'indemnité d'immobilisation.

La valeur probante d'un simple courriel

Une analyse partagée par la Cour d'appel de Paris pour qui l'envoi de ce courriel n'avait pas permis aux acheteurs d'exercer régulièrement leur droit de rétractation dans la mesure où « ce mode de notification ne présente pas, pour la détermination de la date de réception ou de remise, des

garanties équivalentes à celles de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ». Présence de garanties équivalentes qu'impose le Code de la construction et de l'habitation. « Qu'en effet, l'envoi d'un courriel ne permet ni d'identifier l'expéditeur et le destinataire ni d'attester sa date de réception, que si la loi du 7 octobre 2016 et son décret d'application du 9 mai 2018 affirment l'équivalence entre la lettre recommandée papier et la lettre recommandée électronique, il en résulte que cette équivalence ne peut être étendue à un simple courriel ».

Une analyse rejetée par la Cour de cassation au motif que la Cour d'appel de Paris, avant de se prononcer, comme il le lui était demandé, aurait dû rechercher « si l'envoi d'un tel document au notaire mandaté par le vendeur pour recevoir l'éventuelle notification de la rétractation, lequel a attesté en justice avoir reçu le courriel litigieux (...), n'avait pas présenté des garanties équivalentes à celles d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ». Qu'en ne le faisant pas, elle n'avait pas donné de base légale à sa décision.

Il reviendra donc à la cour d'appel de renvoi de rechercher si ce simple courriel présentait des garanties équivalentes à une lettre recommandée AR. À suivre...

[Cassation civile 3e, 2 février 2022, n° 20-23468](#)

© 2022 Les Echos Publishing