

## Le non respect du formalisme et la nullité de la vente

dimanche 2 octobre 2016, par Gabriel Neu-Janicki

A peine de nullité du contrat de réservation et de tous les actes subséquents (vente, prêt, mandat de gestion immobilière, contrat de location) aucune autre mention que celles visées par les textes du code de la consommation ne peuvent figurer sur le formulaire de rétractation.

L'article L 121-1 du code de la consommation dispose qu'est soumis aux règles relatives au démarchage quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la location, la location-vente ou la location avec option d'achat de biens ou la fourniture de services ;

En l'espèce, Mme A. a signé le contrat de réservation à PARIS, lieu de son domicile ; qu'au demeurant, ce contrat comporte la reproduction des articles L 121-23 à L 121-26 du code de la consommation relatifs au démarchage à domicile et que la lettre recommandée avec accusé de réception du 16 juin 2008 par laquelle la société A.....PROMOTION a adressé à Mme A., l'exemplaire signé du contrat de réservation se référait expressément à l'article L 121 ' 25 de ce code.

Il s'ensuit que le contrat de réservation a été signé au terme d'une opération de démarchage à domicile au sens du texte susvisé.

Le tribunal a fait une exacte application au cas d'espèce de l'article L 121-23, qui détaille les mentions que le contrat établi dans le cadre d'un démarchage doit comporter à peine de nullité, ainsi que celles des articles L 121-24 et R 121-3 à R 121-6 relatifs au formulaire détachable permettant l'exercice par la personne démarchée de sa faculté de renonciation.

En effet, le Tribunal a pertinemment constaté que, si le contrat litigieux, dont la demanderesse a produit un exemplaire original, comportait au bas de sa dernière page une formule de renonciation détachable indiquant, sur la même face, l'adresse à laquelle le document doit être renvoyé, ainsi que diverses mentions relatives à l'objet du document, à l'identité du réservataire, et aux modalités d'envoi, le verso du formulaire comportait des mentions totalement étrangères à la faculté de rétractation, puisqu'elles concernent la garantie de loyer offerte par la société AK..... PROMOTION, dont le montant manuscrit était précisé, de sorte que le détachement du bordereau aurait eu pour conséquence d'amputer le contrat de cette stipulation.

Ainsi, le tribunal a donc, à bon droit, décidé qu'aucune autre mention que celles visées par les textes du code de la consommation ne pouvant figurer sur le formulaire, le contrat de réservation était entaché de la nullité prévue par l'article L 121-23 du code de la consommation ;

De plus, le tribunal a fait une exacte analyse des termes de la procuration notariée reçue le 17 juillet 2008 qui mentionne que le mandataire déclarera dans l'acte de vente que le mandant a renoncé au droit de rétractation initial visé dans le formulaire, qu'il a reçu le projet d'acte authentique et renoncé au délai d'un mois prévu à l'article R261-30 du code de la construction et de l'habitation, pour en déduire que cette procuration ne pouvait emporter renonciation à la nullité résultant du défaut de respect des conditions du démarchage à domicile à raison d'irrégularités dont l'acquéreur n'avait pas alors connaissance.

En ce qui concerne l'acte authentique, le tribunal a fait une exacte application des dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de 7 jours à compter de la notification de la remise du projet d'acte et qu'en aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de 7 jours, pour en déduire, tirant justement les conséquences de sa décision selon laquelle le contrat de réservation entaché de nullité était réputé n'avoir jamais existé, que le délai n'avait pu commencer à courir qu'à la suite de la distribution, le 13 août 2008, de la lettre recommandée avec accusé de réception du 12 août 2008 contenant le projet d'acte de vente, seule visée dans l'acte authentique.

Ainsi, la lettre du 21 juillet 2008 par laquelle le notaire a adressé le projet d'acte de vente à Mme A. ne mentionnait pas davantage le délai de rétractation de 7 jours, en sorte que l'acte de vente, signé le 18 août 2008, en violation des prescriptions d'ordre public de l'article L 271-1 précité, était lui-même entaché de nullité.

Et attendu qu'en l'état des causes de la nullité des actes successifs, fondée sur une absence de respect du délai de réflexion

dont bénéficie le réservant et l'acquéreur en vertu de dispositions d'ordre public, il ne peut être opposé à ce dernier une ratification ultérieure résultant de leur exécution volontaire ;

Ainsi, la cour d'appel a confirmé la nullité de la vente des biens et droits immobiliers, restitué la propriété du bien à la société AKER.....PROMOTION et ordonné la restitution du prix par cette dernière.

**Cour d'appel de Toulouse, Chambre 1, section 1, 12 Septembre 2016 n°15/00921**