

Point de départ du délai de rétractation

dimanche 31 janvier 2021, par Gabriel Neu-Janicki

L'acquéreur n'exerçant pas son **droit de rétractation** dans le délai de dix jours n'en bénéficie plus et perd son dépôt de garantie dès lors qu'il informe de sa renonciation au projet passé ce délai.

Pour mémoire, il résulte de l'article L. 271-1, alinéa 1er, du Code de la construction et de l'habitation que 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 la promesse de vente.

Il résulte de l'article L. 721-2, II, du Code de la construction et de l'habitation qu'en cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, certains documents relatifs à la copropriété, notamment le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant s'ils ont été publiés, les procès-verbaux d'assemblée générale des trois dernières années et des informations financières.

Selon l'article L. 721-3, alinéa 1er, du Code de la construction et de l'habitation, lorsque ces documents "ne sont pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente, le **délai de rétractation** prévu à l'article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur".

En l'espèce, l'acheteur n'a pas exercé son droit de rétractation dans le délai de 10 jours.

La promesse de vente énumère les documents nécessaires à l'information de l'acquéreur, notamment le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, les procès-verbaux d'assemblée générale des trois dernières années et les documents relatifs à la situation financière de la copropriété.

Il rappelle les termes de l'article L. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation et mentionne : "*l'acquéreur atteste être en possession de l'ensemble des éléments ci-dessus listés et annexés au présent compromis de vente.*"

Par conséquent, le délai de rétractation a commencé à courir le 9 mars 2016, lendemain de la présentation de la lettre lui notifiant l'avenant au compromis de vente, de sorte que ce délai a expiré le 19 mars 2016, soit avant le courrier de l'acquéreur du 5 avril 2017 annonçant sa volonté d'abandonner le projet d'acquisition.

L'acheteur doit par conséquent être débouté de sa demande de restitution du dépôt de garantie.

Cour d'appel, Reims, Chambre civile, 1re section, 1 Septembre 2020 n° 19/01776