



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique de l'urbanisme

Question écrite n° 41440

## Texte de la question

M. Christian Estrosi attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation qui instaure un délai de rétractation au bénéfice de tout acquéreur non professionnel d'un bien immobilier à usage d'habitation. Selon le deuxième alinéa de cet article, « cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise ». Ce texte faisant état de réception ou de remise, les moyens autres que la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sont admis dès lors qu'ils présentent des garanties équivalentes pour déterminer la date de cette réception ou de cette remise. Le conseil supérieur du notariat, par note du 29 mai 2002, a d'ailleurs précisé que « la certitude de la date au sens de l'article 1328 du code civil ne concerne que les actes juridiques et non les faits. La loi SRU ne semble pas avoir posé une exigence absolue de date certaine puisqu'elle admet la réception d'une lettre ou la remise matérielle d'un document qui sont des faits. » Or, une étude publiée le 9 mars 2001 a adopté une position autre : « La technique de la remise contre reçu, pratique et peu coûteuse, ne paraît cependant pas générer de garanties suffisantes dans la mesure où elle est la plus commodément utilisée pour anti-dater un document. » Reprenant cet argument, le Cridon de Lyon estime quant à lui que « les pouvoirs publics, désireux d'éviter les pratiques qui s'étaient développées à l'origine de la loi Scrivener, imposent qu'un tiers digne de foi atteste de la réalité de la transmission de son engagement écrit à l'acquéreur. Un notaire en tant qu'officier ministériel, un huissier, un commissaire de police pourrait ainsi attester de la remise. Le vendeur lui-même ou l'agent immobilier son mandataire ne sont pas recevables à attester d'une telle transmission. » Or, aux termes d'un jugement du 25 mars 2003, le tribunal de Cagnes-sur-Mer a conclu purement et simplement à l'irrégularité de la remise en mains propres, cet acte ne pouvant avoir acquis date certaine au sens de la loi SRU. Cette interprétation semble avoir été retenue par la cour d'appel d'Orléans (4 novembre 2002) et par la cour d'appel de Toulouse (1er décembre 2003). L'incertitude pesant aujourd'hui sur ce procédé de remise adopté par la pratique, notamment par un tiers tel l'agent immobilier rédacteur de l'acte et conseil des deux parties, porte manifestement atteinte à la sécurité juridique des actes. Ainsi, il souhaiterait savoir si le texte de l'article L. 271-1 du CCH prévoit clairement la validité du procédé de notification par remise quelle que soit la qualité du tiers intermédiaire.

## Texte de la réponse

L'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation instaure un délai de rétractation au profit de tout acquéreur non professionnel d'un bien immobilier à usage d'habitation. Il fait courir ce délai à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte sous seing privé et envisage la notification « par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise ». Cette rédaction, inspirée de l'article L. 121-64 du code de la consommation, applicable au contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé, tend à couvrir les hypothèses de notification internationale dans des pays ne connaissant pas la lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'exploit d'huissier est évidemment un moyen présentant des garanties

équivalentes, tout comme la remise de l'acte par un notaire en tant qu'officier ministériel qui dresse une attestation de remise de l'acte sous seing privé, signée par lui-même et le bénéficiaire. En revanche, la remise directe de l'acte contre récépissé par le vendeur lui-même ou l'agent immobilier ne fait pas courir le délai de rétractation car elle n'offre pas, pour la détermination de la date de réception ou de remise, de garanties équivalentes à celle de la lettre recommandée. En effet, l'utilisation de la lettre recommandée prévue par l'article L. 271-1 a pour but d'éviter toute fraude, et la remise contre récépissé est une technique qui permet d'antidater la remise de l'acte.

## Données clés

**Auteur :** [M. Christian Estrosi](#)

**Circonscription :** Alpes-Maritimes (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 41440

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 15 juin 2004, page 4399

**Réponse publiée le :** 5 octobre 2004, page 7789