



# La remise en main propre de l'avant contrat de vente

Afin de protéger les futurs acquéreurs d'un immeuble à usage d'habitation, ces derniers ont un droit de rétractation lorsque la vente est précédée d'un avant-contrat (promesse de vente, compromis de vente...). Ce délai de rétractation, d'une durée de sept jours, permet aux futurs acquéreurs non-professionnels de bien réfléchir à leur engagement.

Afin que le délai de sept jours commence à courir, il est prévu que la copie de l'avant-contrat soit notifiée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, afin de déterminer la date de réception ou de remise. Dans la pratique, le moyen le plus communément utilisé est celui de la remise en main propre ; ce procédé bien que très répandu n'avait pas encore été reconnu de manière formelle par la loi, et ses modalités d'application n'étaient pas définies par décret.

Ainsi, les tribunaux étant dans l'expectative, la Cour de Cassation avait, dans deux arrêts de 2008, reconnu que l'envoi de la copie de l'avant-contrat par courrier électronique était tout à fait valable car prévu par l'article 1369-8 du code civil, mais avait condamné la procédure de la remise en main propre car elle n'était pas prévue par un texte législatif ou réglementaire.

Le décret du 19 décembre 2008 consacre la remise en main propre et met en place une mention manuscrite afin de justifier de la prise de connaissance par l'acquéreur des modalités d'exercice de son droit de rétractation.

Désormais une copie de l'avant-contrat, en la forme authentique ou sous seing privé, devra être remise à l'acquéreur. Cet acte devra reproduire l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation.

De plus l'acquéreur devra, obligatoirement, écrire de sa main : le nom du professionnel qui lui remet l'acte, le lieu et la date de cette remise. Concernant la date de la remise, le futur acquéreur doit préciser qu'il a bien pris connaissance de son droit de rétraction, dans un délai de sept jours, que lui confère l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ; ensuite il doit indiquer que ce délai « court à compter du lendemain de la date de remise, soit à compter du... ».

Comme tout contrat entraînant des engagements réciproques, les avant-contrats doivent être rédigés en autant d'exemplaires que de parties au contrat. Cette mention devra être reproduite sur tous les exemplaires.