



n° 98 - 2014

... Actu de la semaine ...

### **Le délai de rétractation lors de la vente d'un bien et les époux**

Tout acquéreur non professionnel d'un logement peut se rétracter dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la présentation par lettre recommandée de la promesse de vente.

Dans les faits, un couple avait signé un compromis de vente pour acheter une maison. La lettre recommandée faisant naître le délai de rétractation avait été envoyée aux deux époux, mais seul Monsieur avait signé l'accusé de réception. Ainsi, Madame n'avait juridiquement pas reçu la notification. Le principe posé par la jurisprudence est le suivant : pour être valable, soit les deux époux signent l'accusé de réception, soit un seul signe, mais il dispose d'un pouvoir pour représenter son conjoint.

La vente devant notaire n'est pas intervenue dans le délai prévu, le vendeur a assigné les époux en paiement de la clause pénale puisque Monsieur ne s'était pas rétracté. La Cour de cassation énonce ici que l'exercice du droit de rétractation par un seul des coacquéreurs anéantit le contrat. Le contrat devenu caduc, les parties ne peuvent plus invoquer les dispositions qu'il contenait.

Ainsi, en cas d'avant-contrat signé avec des coacquéreurs, si un des acquéreurs se rétracte, le contrat disparaît et le vendeur ne peut exiger aucun dédommagement.

*Source :*  
Cass. Civ 3 – 4.12.13



*Réalisé le 14 février 2014*