

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 2 juin 2016**

**N° de pourvoi: 15-17.833**

ECLI:FR:CCASS:2016:C300665

Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

Me Le Prado, SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

**Sur le moyen unique, pris en ses quatre premières branches :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 19 février 2015), que, par acte sous seing privé du 31 juillet 2009, M. et Mme X... ont vendu un immeuble à Mme Laurence Y... et à ses parents, M. et Mme Y... (les consorts Y...), par l'intermédiaire de la société Arcadim Vision (société Arcadim), la réitération de la vente étant fixée au plus tard le 26 octobre 2009 ; que M. et Mme Y... avaient donné préalablement à leur fille une délégation de pouvoir pour traiter en leur nom toutes les décisions relatives à l'achat de cette propriété et pour qu'elle se porte fort en leur nom pour cette acquisition ; que, M. et Mme Y... ayant informé M. et Mme X... par lettre recommandée avec demande d'avis de réception signé le 5 novembre 2009 qu'ils exerçaient leur faculté de rétractation, ces derniers les ont assignés, ainsi que Mme Laurence Y... et la société Arcadim, en résolution de la vente, paiement de l'indemnité contractuelle et dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt de les condamner à payer des dommages et intérêts à M. et Mme X..., alors, selon le moyen :

1°/ que le mandat donné pour réceptionner la notification de l'acte de vente faisant courir le délai de rétractation doit être exprès ; qu'en relevant néanmoins, pour juger que la société Arcadim vision avait valablement notifié l'acte de vente à M. et Mme Y... au domicile de leur fille, que cette dernière avait été désignée expressément par ses parents pour prendre toute décision à leur place relativement à la vente et implicitement pour les représenter en se « portant fort » et que M. et Mme Y..., qui étaient des commerçants

avisés, ne pouvaient s'être mépris sur les effets de cette délégation de pouvoir qu'ils avaient signée sur proposition de la société Arcadim vision, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que M. et Mme Y... auraient expressément mandaté leur fille pour recevoir la notification faisant courir le délai de rétractation, a violé les articles 1985, 1988 et 1989 du code civil ;

2°/ qu'en affirmant que M. et Mme Y..., entrepreneurs dans le secteur pétrolier international, étaient des commerçants avisés qui ne pouvaient soutenir s'être mépris sur les effets du texte du pouvoir proposé par la société Arcadim vision qu'ils avaient signé, après avoir pourtant constaté que M. et Mme Y... étaient de nationalité belge et faisaient valoir qu'ils ne connaissaient pas le droit de rétractation prévu par la législation française, ce dont il résultait qu'ils n'avaient pas pu vouloir, en signant la délégation de pouvoirs rédigée par la société Arcadim vision, mandater leur fille pour réceptionner en leur nom les notifications faisant courir le délai de rétractation, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1985 du code civil ;

3°/ qu'une personne ne peut être engagée sur le fondement d'un mandat apparent que si la croyance du tiers au pouvoir du prétendu mandataire est légitime, ce qui suppose que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier lesdits pouvoirs ; qu'en retenant néanmoins que, dès lors que Mme Laurence Y... avait signé sans protester les accusés de réception des lettres de notification adressées à ses parents, la société Arcadim vision avait pu considérer légitimement qu'elle avait valablement notifié le compromis de vente à M. et Mme Y..., en vertu de la délégation de pouvoirs que ces derniers avaient consentie à leur fille, après avoir pourtant constaté que le texte de cette délégation de pouvoirs avait été proposé aux acquéreurs par la société Arcadim vision et que M. et Mme Y... étaient de nationalité belge et soutenaient ne pas connaître le droit de rétractation prévu par la législation française, ce dont il résultait que ces circonstances n'autorisaient pas la société Arcadim vision à ne pas vérifier l'étendue de la délégation de pouvoirs consentie par M. et Mme Y..., de sorte que la croyance de la société Arcadim vision en l'existence du pouvoir de Mme Laurence Y... d'engager ses parents n'était pas légitime, la cour d'appel a violé les articles 1985 et 1998 du code civil ;

4°/ que la notification de l'acte de vente d'un immeuble à usage d'habitation, qui fait courir le délai de rétractation, doit faire référence aux dispositions relatives à ce délai ou mentionner la faculté de rétractation de l'acquéreur ; qu'en affirmant néanmoins, pour écarter toute faute de la société Arcadim vision dans l'accomplissement de sa mission, que celle-ci n'était pas tenue de mentionner dans les notifications la faculté de rétractation prévue dans l'acte, bien que l'absence de cette mention ait entaché les notifications d'irrégularité, la cour d'appel a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. et Mme Y... avaient donné à leur fille le mandat de prendre en leur nom toutes décisions relatives à l'achat de la propriété, que la société Arcadim avait notifié le " compromis " de vente à chacun des trois acquéreurs au domicile de Mme Laurence Y... qui avait signé les trois avis de réception et que celle-ci n'avait émis aucune protestation ni réserve de sorte que l'agence immobilière avait pu considérer légitimement, en vertu de la délégation de pouvoir, que la notification était valable, la cour d'appel a exactement retenu que l'agence immobilière n'était pas tenue de mentionner dans la lettre de notification la faculté de rétractation des acquéreurs et que M. et Mme Y... n'avaient pas exercé leur faculté de rétractation dans le délai de sept jours, de sorte qu'ils devaient être condamnés au paiement de l'indemnité contractuelle prévue dans l'acte en l'absence de réitération par acte authentique ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres griefs du moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

**PAR CES MOTIFS :**

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts Y... à payer la somme de 3 000 euros à la société Square habitat Nord de France venant aux droits de la société Arcadim Fusion ; rejette la demande des consorts Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux juin deux mille seize.

**MOYEN ANNEXE au présent arrêt :**

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour les consorts Y...

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué :

D'AVOIR infirmé le jugement entrepris et condamné les consorts Y... à payer à M. et Mme X... la somme de 75 000 € à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE le compromis de vente produit aux débats contient en première page, l'identité des acquéreurs, tous trois de nationalité belge, et la précision s'agissant des époux Y... qu'ils sont domiciliés... et s'agissant de Laurence Y..., leur fille, qu'elle est domiciliée... ; qu'à la page 4, au paragraphe 4 autre condition suspensive, il est indiqué : Mlle Y... Laurence achète la nue-propriété ; M. et Mme Y.../ Z...achètent l'usufruit de la propriété ; qu'à la page 7 au paragraphe prévu pour la signature des parties, dans l'espace réservé à l'acquéreur, Mlle Y... a repris les formules manuscrites d'engagement « tant en nom propre que pour le compte de mes parents : Mr Y... Daniel et Mme Z...Maria »... ; que le document porte la signature de Laurence Y... ainsi que ses paraphes sur chaque page et au niveau du lieu et de la date : le Quesnoy le 31 juillet 2009 ; qu'il ne comporte pas les signatures des époux Y... ; que le compromis se poursuit par les pages suivantes :- le mandat confié à la SARL Arcadim par les époux X..., - la liste des éléments constituant une reprise dans l'immeuble ainsi que leur évaluation chiffrée, - l'attestation des époux Y... donnant pouvoir à leur fille signée à Pointe Noire le 24 juillet 2009, - l'annexe au compromis relatif au raccordement aux réseaux signé par Laurence Y... en nom propre et pour le compte de ses parents Mr Y... Daniel et Mme Z...Maria ; que la société Arcadim a notifié ce compromis à Laurence Y... ainsi qu'à Mr Y... Daniel et Mme Z...Maria, tous trois individuellement, au domicile de Laurence Y... à Bruxelles par trois lettres recommandées avec accusé de réception tous signés le 3 août 2009 par Laurence Y... ; que les époux Y... soutiennent d'une part qu'ils n'ont jamais été informés de la faculté de rétractation, que l'agence immobilière aurait dû en application des dispositions légales leur notifier le

compromis à leur domicile personnel en France,... à Estrée Mons (Nord), dans un courrier indiquant la faculté de rétractation dans le délai de sept jours à compter du lendemain de la réception de la lettre recommandée, que leur fille Laurence n'a pas pu signer le compromis le 31 juillet 2009 puisque ce jour-là elle participait à un stage en Belgique ; que, s'agissant de la signature de l'acte, l'argument selon lequel Laurence Y... ne pouvait pas signer le compromis ce jour-là pour être ailleurs, revient implicitement mais nécessairement à suspecter ce document de faux ; que la cour relève que, premièrement, Laurence Y... est la seule à invoquer cet argument, étant observé qu'elle a expressément ratifié la date et le lieu par son paraphe de sorte que dans l'hypothèse où elle aurait signé en blanc, elle l'a fait en connaissance de cause et devrait en assumer la responsabilité ; que, deuxièmement, le compromis susvisé comporte à la page 6 la mention de la faculté de rétractation visée à la page suivante ; qu'à la 7 les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction sont mentionnées dans leur intégralité et donc y compris la faculté de rétractation ; que, troisièmement, la société Arcadim a notifié ce compromis à Laurence Y... ainsi qu'à M. Y... Daniel et Mme Z...Maria, tous trois individuellement, au domicile de Laurence Y... à Bruxelles par trois lettres recommandées avec accusé de réception tous signés le 3 août 2009 par Laurence Y... ; que cette dernière n'a émis aucune protestation ou réserve sur cette façon de procéder dont les époux X... soutiennent qu'il en avait été convenu ainsi lors de la signature, Laurence Y... ayant indiqué que la notification au Congo serait hasardeuse ; que dans le cas contraire, il lui suffisait de ne pas signer les accusés de réception des deux lettres adressées à ses parents, de sorte que la SARL Arcadim au retour de ces trois accusés de réception signés a pu considérer légitimement en vertu de la délégation de pouvoir avoir valablement notifié le compromis et documents annexes à chacun des époux Y... ; que les époux Y... soutiennent qu'étant de nationalité belge, ils ne connaissaient pas le droit de rétractation contenu dans la législation française ; que toutefois, leur fille, à qui ils ont confié le pouvoir de se porter fort, a eu connaissance de ces dispositions légales ; qu'au surplus, l'envoi de document par courrier recommandé est implicitement mais nécessairement une formalité qui a pour finalité de produire des effets ; que, dans le cas contraire, un courrier simple, ou une seule lettre recommandée suffisait ; que, quatrièmement, les époux Y..., entrepreneurs dans le secteur pétrolier international, sont des commerçants avisés qui ne peuvent soutenir s'être mépris sur les effets du texte proposé par l'agence Arcadim qu'ils ont signé ; que, par ailleurs, le courrier d'accompagnement daté du 3 août 2009 émanant de la SARL Arcadim précise que la notification contient la copie du compromis de vente (établi en un unique exemplaire à la demande des parties page 7) ainsi que les documents s'y référant : Diagnostic Gaz, Diagnostic Plomb, Diagnostic Amiante, Diagnostic DPE, Diagnostic Electricité, datés du 29 juillet 2009 ; que Laurence Y..., qui a signé les trois accusés de réception, n'a formé aucune réclamation sur l'absence de l'un ou l'autre de ces documents ; que le compromis contient l'intégralité des dispositions légales relatives à la faculté de rétractation ; qu'il appartenait le cas échéant à Laurence Y..., pour le cas où, comme elle le soutient sans toutefois en rapporter la preuve, elle n'aurait pas eu connaissance des documents annexés avant la signature du compromis le 31 juillet 2009, d'exercer la faculté de rétractation qui lui était offerte dans le délai de sept jours ; que, contrairement aux affirmations des consorts Y... qui tendent à ajouter une obligation à la loi, la SARL Arcadim n'était pas tenue de mentionner à nouveau dans les notifications la faculté de rétractation prévue dans l'acte, et ce, conformément à une jurisprudence établie de la Cour de cassation ; qu'ayant adressé, dans le contexte exposé, les deux notifications destinées aux époux Y... au domicile de leur fille désignée expressément par ces derniers pour prendre toute décision à leur place relative à la vente, et implicitement de les représenter en se « portant fort », la SARL Arcadim. n'a pas failli à ses obligations issues des dispositions de l'article L. 271-1 du code de la consommation ; que les consorts Y... n'ont pas exercé leur faculté de rétractation dans le délai de sept jours dont ils disposaient ;

qu'au contraire, ils ont manifesté leur volonté d'acquérir ; qu'ainsi, par courriers électroniques du 3 août 2009, Laurence Y... a indiqué à l'agence que, conformément à leur accord verbal, elle « faxait » l'attestation bancaire justifiant de la disponibilité du prix puisque le financement devait s'opérer sans recours à un prêt ; que le 5 août, elle communiquait le livret de mariage de ses parents ; que le 6 août 2009, Mme Z...effectuait un versement de 100 000 € destiné à Me B..., notaire, désigné pour dresser l'acte authentique de vente ; qu'un second virement de 100 000 € a été effectué le 7 août 2009 ; que le second courriel émanant de Mme Z...épouse Dehaemers précise : « ... je vous prie de trouver ci-joint une confirmation du deuxième virement de 100 000 €, pour la vente de la propriété de M. X... à Englefontaine. Les fonds vous parviennent du compte courant de mon époux, via la société Opale Offshore, dont mon époux est propriétaire. (Nous travaillons dans l'offshore pétrolier, essentiellement au Congo). » ; que, par un courrier daté du 15 septembre 2009, Me A..., notaire à Jenlain, a informé Me B...« au sujet de la vente par les époux X... d'une maison sise à Englefontaine au profit des conjoints Y..., qu'il a été chargé par ces derniers de les représenter dans cette opération et qu'ils souhaitaient réaliser la vente pour la fin du mois. » ; qu'il s'ensuit qu'à cette date, aucun grief n'était émis quant aux formalités de notification effectuées par la SARL Arcadim aux époux Y... ; que, par courrier du 14 octobre 2009, Me A...demande à son confrère d'apporter des modifications au projet d'acte rédigé par Me B...; qu'il a ainsi confirmé à deux reprises l'intention des époux Y... d'acquérir ; que ce courrier comprend en outre deux paragraphes rédigés comme suit ; que le premier d'entre eux est ainsi rédigé : « En page 13 : paragraphe « Dommages à l'ouvrage » : pourrez-vous nous confirmer la date de réception des travaux ainsi que la date de déclaration d'achèvement des travaux faite en mairie ? Merci également de nous joindre une copie de l'attestation d'assurance de l'entreprise Seddiki à l'époque des travaux. » ; que la cour relève que ces indications figurent dans le projet de compromis, mais également qu'il appelle un dernier paragraphe rédigé comme suit : « Je vous informe enfin que les époux Y... seront en France en fin de semaine prochaine à leur domicile français sis à 80200 Estrée Mons 89 Route Nationale où la notification du délai de réflexion pourra leur être adressée » ; qu'il est singulier que les époux Y... revendiquent le 14 octobre 2009 par la voix de leur notaire la mise en oeuvre de la notification du compromis à un domicile en France alors que cette indication n'a jamais été mentionnée ni cette formalité requise jusque-là ; que les époux Y... soutiennent pour la première fois dans leurs écritures d'appel que dans la mesure où une modification est portée dans le projet d'acte authentique non contenue dans le compromis, une nouvelle notification s'imposait qui faisait courir un nouveau délai de rétractation de 7 jours ; qu'en effet, dans le projet d'acte dressé par Me B..., aux pages 13 et 14 au paragraphe Dommages à l'ouvrage-Assurance il est indiqué : « Le vendeur déclare :- que le bien a fait l'objet de travaux susceptibles d'engager la responsabilité décennale des constructeurs, à savoir :- travaux d'extension de l'habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré par la mairie d'Englefontaine en date du 19 décembre 2002,- création d'une piscine escamotable à la construction existante et création d'une couverture ardoise pour toiture existante qui a fait l'objet d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire en date du 8 décembre 2013,- que la réception a été faite le 4 mars 2004, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de réception des travaux, demeuré ci-annexé aux présentes après mention pour l'extension de l'habitation mais n'ont pas donné lieu à la délivrance par la mairie d'Englefontaine d'un certificat de conformité, ce dernier n'ayant pas été sollicité par le vendeur. Le ou les débiteurs des garanties résultant des articles 1792 et suivants du code civil sont : Entreprise Générale de Bâtiment Seddiki Frères à 59195 Oisy 21 23 rue de Bellaing. Les diverses garanties et responsabilités attachées à la construction de l'immeuble sont régies par les articles 1792 et suivants du code civil dans leur rédaction résultant de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978. Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 243-2 du code des assurances, le Vendeur précise qu'il n'a pas souscrit l'assurance

dommages prévue par l'article L. 242-1 de ce code, et il reconnaît avoir été, également, informé par le notaire soussigné des obligations qui vont peser sur lui compte tenu de l'absence de cette assurance. » ; que, par courrier recommandé du 3 novembre 2009, le conseil des époux Y... fait valoir leur droit à rétractation auprès des époux X... et de la SARL Arcadim ; que ce courrier ne comprend aucune indication sur la motivation de ce renoncement ; que, par courrier recommandé du 3 novembre 2009 du conseil des époux Y... à Me B..., il est soutenu que les diagnostics techniques n'ont pas été remis à Laurence Y... lors de la signature du 24 juillet, mais ont été présentés aux vendeurs, en même temps qu'ils signaient le 30 juillet 2009 (alors qu'en réalité il porte la date du 31 juillet), de sorte que l'avant contrat serait annulable, sinon susceptible de résolution à ce titre ; que, dans un courrier recommandé en réponse adressé le 5 novembre 2009 aux époux X... et à la SARL Arcadim, les époux Y... exposent, d'une part, que le compromis porte improprement la date du 30 juillet 2009 ; d'autre part, qu'ils n'ont jamais reçu notification de l'avant contrat, ainsi que l'exigent les dispositions de la loi, et qu'ils n'ont conféré aucune délégation pour exercer leur droit personnel de rétractation ; qu'ils en concluent que le délai n'ayant pas couru, ils mettent un terme définitif à ce projet et annulent en conséquence l'avant contrat souscrit ; qu'ils n'évoquent nullement la modification des termes de la vente avec ceux du compromis tirée de l'absence de souscription par les époux X... d'une assurance dommages-ouvrage obligatoire pour les travaux réalisés dans l'immeuble ; que la cour relève que le projet d'acte authentique rédigé par Me B...a été en possession de Me A..., mandataire des acquéreurs, au plus tard le 14 octobre 2009, de sorte que, à la date du 3 novembre 2009, les époux Y... avaient parfaitement connaissance de l'absence de souscription par les époux X... d'une assurance dommages-ouvrage, leur notaire ayant spécifié ce point ; que ce n'est donc pas ce motif qui est à l'origine de la rétractation des consorts Y... car dans ce cas, leur conseil n'aurait pas manqué de faire valoir cet argument ; que, d'ailleurs, le projet d'acte authentique reprend l'indication de ce que, à défaut de souscription d'une assurance dommages-ouvrage, les vendeurs sont susceptibles de voir leur garantie recherchée par les acquéreurs en leur qualité de constructeurs d'ouvrage conformément aux dispositions de l'article 1792 du code civil ; qu'à supposer que l'éventuelle modification invoquée ait pu constituer pour les acquéreurs une modification substantielle de la vente, motif dont ils ont fait mention pour la première fois dans le cadre de la procédure, et alors qu'ils étaient conseillés à l'époque de la transaction par deux professionnels du droit, un notaire et un cabinet d'avocat, ils n'ont pas exercé le droit de rétractation dans le délai de sept jours à compter du 14 octobre 2009, date à laquelle au plus tard, leur mandataire avait reçu le projet d'acte, de sorte qu'en l'exerçant le 3 novembre 2009, il ne peut produire d'effets ; qu'aucune preuve n'est rapportée d'une quelconque faute de la SARL Arcadim dans l'accomplissement de sa mission ; que le jugement déféré est réformé en ce qu'il a retenu la responsabilité de cette dernière et est entré en voie de condamnation à son égard ; que les époux X... sont fondés à revendiquer à l'égard des consorts Y... l'application des dispositions contractuelles, lesquelles prévoient une pénalité de 10 % en cas de non-réitération de l'acte authentique, soit la somme de 75 000 € ; que l'acte du 31 juillet 2009 emporte la vente de l'immeuble sous condition suspensive de réalisation des formalités obligatoires en matière de purge des hypothèques, d'urbanisme et autres et hors faculté de rétractation conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction ;

1) ALORS QUE le mandat donné pour réceptionner la notification de l'acte de vente faisant courir le délai de rétractation doit être exprès ; qu'en relevant néanmoins, pour juger que la société Arcadim vision avait valablement notifié l'acte de vente à M. et Mme Y... au domicile de leur fille, que cette dernière avait été désignée expressément par ses parents pour prendre toute décision à leur place relativement à la vente et implicitement

pour les représenter en se « portant fort » et que M. et Mme Y..., qui étaient des commerçants avisés, ne pouvaient s'être mépris sur les effets de cette délégation de pouvoir qu'ils avaient signée sur proposition de la société Arcadim vision, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que M. et Mme Y... auraient expressément mandaté leur fille pour recevoir la notification faisant courir le délai de rétractation, a violé les articles 1985, 1988 et 1989 du code civil ;

2) ALORS QU ' en affirmant que M. et Mme Y..., entrepreneurs dans le secteur pétrolier international, étaient des commerçants avisés qui ne pouvaient soutenir s'être mépris sur les effets du texte du pouvoir proposé par la société Arcadim vision qu'ils avaient signé, après avoir pourtant constaté que M. et Mme Y... étaient de nationalité belge et faisaient valoir qu'ils ne connaissaient pas le droit de rétractation prévu par la législation française, ce dont il résultait qu'ils n'avaient pas pu vouloir, en signant la délégation de pouvoirs rédigée par la société Arcadim vision, mandater leur fille pour réceptionner en leur nom les notifications faisant courir le délai de rétractation, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1985 du code civil ;

3) ALORS QU ' une personne ne peut être engagée sur le fondement d'un mandat apparent que si la croyance du tiers au pouvoir du prétendu mandataire est légitime, ce qui suppose que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier lesdits pouvoirs ; qu'en retenant néanmoins que, dès lors que Mme Laurence Y... avait signé sans protester les accusés de réception des lettres de notification adressées à ses parents, la société Arcadim vision avait pu considérer légitimement qu'elle avait valablement notifié le compromis de vente à M. et Mme Y..., en vertu de la délégation de pouvoirs que ces derniers avaient consentie à leur fille, après avoir pourtant constaté que le texte de cette délégation de pouvoirs avait été proposé aux acquéreurs par la société Arcadim vision et que M. et Mme Y... étaient de nationalité belge et soutenaient ne pas connaître le droit de rétractation prévu par la législation française, ce dont il résultait que ces circonstances n'autorisaient pas la société Arcadim vision à ne pas vérifier l'étendue de la délégation de pouvoirs consentie par M. et Mme Y..., de sorte que la croyance de la société Arcadim vision en l'existence du pouvoir de Mme Laurence Y... d'engager ses parents n'était pas légitime, la cour d'appel a violé les articles 1985 et 1998 du code civil ;

4) ALORS QUE la notification de l'acte de vente d'un immeuble à usage d'habitation, qui fait courir le délai de rétractation, doit faire référence aux dispositions relatives à ce délai ou mentionner la faculté de rétractation de l'acquéreur ; qu'en affirmant néanmoins, pour écarter toute faute de la société Arcadim vision dans l'accomplissement de sa mission, que celle-ci n'était pas tenue de mentionner dans les notifications la faculté de rétractation prévue dans l'acte, bien que l'absence de cette mention ait entaché les notifications d'irrégularité, la cour d'appel a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5) ALORS QU'en affirmant que les « indications » relatives à « la date de la réception des travaux », à « la date de déclaration d'achèvement des travaux » et à « l'attestation d'assurance de l'entreprise Seddiki » figuraient « dans le projet de compromis », bien que le compromis de vente ait été muet sur chacun de ces points, la cour d'appel a dénaturé le compromis de vente, en violation de l'article 1134 du code civil ;

6) ALORS QUE l'acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation qui exerce régulièrement son droit de rétractation n'est pas tenu de motiver sa décision ; qu'en se bornant néanmoins à relever que l'absence de souscription d'une assurance dommages-ouvrage par les vendeurs n'avait pas constitué le motif de la rétractation, pour considérer que cette information nouvelle ne constituait pas une modification substantielle de l'acte de vente imposant une notification aux acquéreurs faisant courir le délai de rétractation, la cour d'appel, qui s'est prononcée par un motif inopérant, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

7) ALORS QUE les moyens de fond peuvent être soulevés en tout état de cause ; qu'en

se bornant néanmoins à relever, pour écarter le moyen selon lequel la modification substantielle de la vente survenue lors de la rédaction de l'acte authentique imposait une nouvelle notification de l'acte faisant courir le délai de rétractation, que les consorts Y..., bien que conseillés par un notaire et un avocat à la date des faits litigieux, mentionnaient ce motif de rétractation pour la première fois dans leurs conclusions d'appel, la cour d'appel, qui s'est prononcée par un motif inopérant, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

8) ALORS QUE l'acte de vente d'un immeuble à usage d'habitation 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 ; qu'en se bornant néanmoins à relever, pour considérer que M. et Mme Y... n'avaient pas exercé efficacement leur droit de rétractation le 3 novembre 2009, que le délai de 7 jours qui leur était imparti avait couru à compter du 14 octobre 2009, date à laquelle au plus tard, leur mandataire avait reçu le projet d'acte, sans constater que l'acte aurait été notifié à cette date par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

9) ALORS QUE le notaire agit en principe en sa seule qualité d'officier public et non en tant que mandataire d'une partie ; qu'en affirmant néanmoins, pour considérer que M. et Mme Y... n'avaient pas exercé efficacement leur droit de rétractation le 3 novembre 2009, que le délai de sept jours qui leur était imparti avait couru à compter du 14 octobre 2009, date à laquelle au plus tard, le projet d'acte authentique avait été reçu par leur mandataire, Me A..., qui avait indiqué le 15 septembre 2009 être le notaire chargé de les représenter dans cette opération, sans constater que Me A..., notaire instrumentaire choisi par les consorts Y..., aurait conclu avec ses clients une convention lui permettant de recevoir en son étude, au nom de ces derniers, la notification de l'acte faisant courir le délai de rétractation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1985 du code civil et L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Décision attaquée : Cour d'appel de Douai, du 19 février 2015**