



HAL
open science

**Note sous CA Saint-Denis de La Réunion, 11 décembre
2020, RG n° 19/03112**

Roberto Thiancourt

► **To cite this version:**

Roberto Thiancourt. Note sous CA Saint-Denis de La Réunion, 11 décembre 2020, RG n° 19/03112. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2021, pp.65-66. hal-03329442

HAL Id: hal-03329442

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-03329442>

Submitted on 31 Aug 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

3. DROIT DES CONTRATS ET DES SURETES

3.4 La vente

Protection de l'acquéreur immobilier – droit de rétractation – nullité du compromis de vente – remise d'un chèque par l'acquéreur antérieurement à la signature du compromis – illicéité de la remise des fonds – non-respect des dispositions de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation.

CA Saint-Denis de La Réunion, 11 décembre 2020, RG n° 19/03112

Roberto Thiancourt, Doctorant en droit privé à l'université de la Réunion

Sanction de l'illicéité de la remise des fonds par l'acquéreur non professionnel sur le fondement de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation. Dans le but de protéger l'acquéreur immobilier, l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation lui reconnaît, dès lors qu'il n'a pas la qualité de professionnel, une faculté discrétionnaire de rétractation en cas de conclusion de l'un des actes visés par le texte. Prolongeant la protection instaurée par cette disposition, l'article L. 271-2 du même code proscrit, sauf exceptions, les versements de sommes d'argent par l'acquéreur non professionnel avant l'expiration du délai de rétractation de dix jours. Il peut toutefois en aller autrement lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente. En effet, en pareille hypothèse, l'acquéreur est autorisé à remettre des fonds à un professionnel disposant d'une garantie financière de remboursement (V. égal. en jurisprudence, Cass. 3^e civ., 15 juin 2017, n° 16-13.530, NP). Les décisions traitant de la licéité du versement d'une somme d'argent par l'acquéreur au regard de l'article L. 271-2 demeurent relativement rares (V. cependant, CA Montpellier, 7 oct. 2003, RG n° 02/05090 : *Constr.-Urb.* févr. 2004, 33, obs. P. Cornille). En ce qu'il en fournit un exemple récent, l'arrêt rendu le 11 décembre 2020 par la Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion (RG n° 19/03112) suscite l'intérêt. En l'occurrence, antérieurement à la signature par les parties d'un compromis de vente ayant pour objet l'acquisition de deux immeubles à usage d'habitation avec terrain, un chèque de 10000 euros a été remis par l'acquéreur non professionnel au vendeur. La Cour d'appel de Saint-Denis a eu à répondre à la question de savoir si la seule remise de ce chèque par l'acquéreur avant la signature du contrat suffisait à caractériser l'existence d'un versement prohibé au sens textes susvisés du Code de la construction et de l'habitation. La juridiction d'appel répond par la positive en retenant que « *quelles que soient la date de son encaissement et la qualification attribuée au rapport fondamental causant ce titre, ce chèque constitue, en tout état de cause, un moyen de paiement et non une garantie comme il est soutenu puisque le débiteur doit en assurer la provision* » (CA Saint-Denis de La Réunion, 11 déc. 2020, préc.). La remise des fonds revêtait par conséquent un caractère

illicite dans la mesure où le vendeur n'avait pas la qualité de professionnel et qu'il ne bénéficiait d'aucune garantie financière assurant à l'acquéreur la restitution des sommes versées en cas de rétractation. La cour d'appel approuve par conséquent les premiers juges d'avoir prononcé la nullité du contrat. La solution adoptée n'est pas sans rappeler une décision de la Cour d'appel de Montpellier du 7 octobre 2003 dans laquelle un contrat de réservation avait été annulé en raison de la remise par le réservataire d'un chèque portant une date antérieure à celle de la signature du contrat (CA Montpellier, 7 oct. 2003, préc.). En définitive, le présent arrêt mérite approbation en ce qu'il garantit l'effectivité du droit de rétractation dont bénéficie l'acquéreur immobilier en s'assurant de sa gratuité.

∞ ∞