

RÉSUMÉ :

Les articles L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, selon lequel l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, et 641, alinéa 1er, du code de procédure civile, suivant lequel lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas, expriment la même règle, de sorte que leurs effets ne se cumulent pas

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300688

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 688

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 19 décembre 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 688 FS-B

Pourvoi n° C 23-12.652

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 19
DÉCEMBRE 2024

M. [P] [E], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° C 23-12.652 contre l'arrêt rendu le 1er décembre 2022 par la cour d'appel de Douai (chambre 1, section 1), dans le litige l'opposant à la société Square habitat nord de France, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pety, conseiller, les observations de la SCP Poupet & Kacenenbogen, avocat de M. [E], de la SCP Duhamel, avocat de la société Square habitat nord de France, et l'avis de Mme Delpey-Corbaux, avocat général, après débats en l'audience publique du 19 novembre 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Pety, conseiller rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, M. Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Delpey-Corbaux, avocat général, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 1^{er} décembre 2022), par acte du 9 mai 2018, M. [J] (le mandant/vendeur) a conclu avec la société Square habitat nord de France (la mandataire) un mandat de vente d'un bien immobilier.
2. Par acte du 28 août 2018 régularisé par l'entremise de la mandataire, M. [E] (l'acquéreur) s'est engagé à acheter l'immeuble.
3. Par lettre recommandée du 30 août 2018, reçue le 4 septembre par son destinataire, la mandataire a notifié la promesse de vente à l'acquéreur.
4. Ce dernier a exercé sa faculté de rétractation par lettre recommandée expédiée le 15 septembre 2018.
5. La mandataire a assigné l'acquéreur en réparation de son préjudice.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

6. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à la mandataire la somme de 3 500 euros de dommages-intérêts, alors « que l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ; que le jour du point de départ de ce délai n'est pas pris en compte dans son calcul ; que pour affirmer que c'était hors délai que M. [E] avait exercé son droit de rétractation par courrier recommandé du 15 septembre 2018 et qu'il avait donc engagé, du fait de son refus de réitérer la vente, sa responsabilité délictuelle à l'encontre de l'agent immobilier, la cour d'appel a énoncé que la société Square habitat nord de France lui avait adressé le compromis de vente par courrier du 30 août 2018, distribué le 4 septembre 2018, de sorte que le délai de rétractation avait commencé à courir le mercredi 5 septembre 2018 pour expirer le vendredi 14

septembre à vingt-quatre heures ; qu'en statuant ainsi, quand le jour du point de départ du délai de rétractation, soit le lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte, n'est pas pris en compte dans son calcul, si bien que ce délai expirait au plus tôt le samedi 15 septembre 2018 à vingt-quatre heures, la cour d'appel a violé les articles L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et 641 du code de procédure civile, ensemble l'article 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

7. Les articles L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, selon lequel l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, et 641, alinéa 1er, du code de procédure civile, suivant lequel lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas, expriment la même règle.

8. Il en résulte que leurs effets ne se cumulent pas.

9. Le moyen, qui postule le contraire, n'est pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [E] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [E] et le condamne à payer à la société Square habitat nord de France la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf décembre deux mille vingt-quatre.

Décision attaquée : Cour d'appel Douai 1A 2022-12-01 (Rejet)

