Délai de rétractation, que dit la loi ?

Vous pouvez toujours revenir sur votre décision après avoir signé un compromis ou une promesse de vente.

Pour cela, vous disposez d'un délai de 10 jours après la signature.
Dès lors, vous ne subissez aucune pénalité financière et n'avez pas à vous justifier.

En tant qu'acheteur, vous bénéficiez d'un délai de 10 jours après avoir signé un avant-contrat (promesse ou compromis de vente) pour revenir sur votre décision.

Dans ce délai, prévu par la loi, vous n'avez jamais à vous justifier ou à dédommager le vendeur.
Cette faculté s'applique à tous les achats de logement : neuf ou ancien, résidence principale ou secondaire.

À savoir
Seul un acheteur non-professionnel bénéficie de cette opportunité. Sont considérées comme telles les personnes physiques non-professionnelles mais aussi certaines personnes morales (les SCI familiales, par exemple).

Point de départ du délai de rétractation

Pour faire courir le délai de 10 jours, l'avant-contrat doit avoir été "notifié" précisément à l'acheteur ou à chacun d'eux s'ils sont plusieurs.
Cette notification peut être faite directement par le vendeur, par le professionnel à l'origine de l'acte (agent immobilier ou notaire) ou par un huissier.
Ainsi, le délai commence à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de la notification de l'acte par l'huissier.
Lorsque l'avant-contrat est signé via un professionnel, celui-ci peut le remettre directement à l'acheteur, contre émargement (date, signature et mentions manuelles). Le délai commence à partir du lendemain de cette remise.

À noter
Le vendeur qui signe un avant-contrat ne bénéficie,
quant à lui, d'aucun délai pour revenir sur sa décision.

Les modalités pratiques de la rétractation

Vous devez notifier votre décision de rétractation au vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception avant l'expiration du délai de 10 jours.

C’est alors la date d’expédition de votre courrier qui compte.

Toutefois, si le septième jour du délai est un jour férié, la fin du délai est automatiquement reportée au premier jour ouvrable suivant.

En revanche les jours fériés compris dans la période des 10 jours sont décomptés normalement.

Lorsque vous signez un avant-contrat avec un agent immobilier ou un notaire, il est d’usage de verser une somme représentant environ 10% du prix de vente.

Si vous vous rétractez, le professionnel doit vous restituer la totalité de vos fonds dans un délai maximum de 21 jours.
Ce délai démarre à compter du lendemain de la date d'envoi de votre lettre de rétractation.
En pratique, les professionnels n’attendent pas aussi longtemps pour vous rembourser !

À savoir

Si l’avant-contrat a été signé directement avec le vendeur (vente entre particuliers), sans l'intervention d’un professionnel, aucun versement ne peut vous être demandé avant l’expiration du délai de rétractation.