



## Délai de rétractation

-----  
Par ISIS44

Bonjour,

Suite à une promesse de vente de ma maison, signée pour ma part électroniquement le 30 mai 2023, l'agence immobilière qui est chargée de la transaction a daté la lettre recommandée avec LR le 1er juin 2023 pour l'envoi postal chez les acquéreurs. Les courriers ont été présentés le 5 juin suivant à Monsieur et le 6 juin suivant à madame. Le délai de rétractation étant de 10 jours, les acquéreurs ont fait valoir ce délai pour annulé leur achat. Est ce que le délai a été respecté? Sachant qu'entre le 1er juin 2023 et le 14 juin (date à laquelle les acquéreurs ont daté leur courrier de renonciation) il s'est passé plus de 10 jours. Merci pour toute l'attention que vous apporterez à mon message.

-----  
Par Ortzantz

Bonjour,

Le délai de rétractation court à compter du lendemain de la première présentation du recommandé. Soit dans votre cas jusqu'au 15 juin pour Monsieur et 16 juin pour Madame. Leur rétractation a donc bien eu lieu dans le délai de 10 jours.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Isis,

Dans le cas d'échange par correspondance, la date de borne est le lendemain de la date de réception du courrier recommandé. Article 271-1 du CCH. Idem pour courrier électronique.

Au plus tôt, dans votre cas, 'Monsieur' a un délai qui part du mardi 6 juin.

L'expiration du délai de 10 jours francs est donc le jeudi 15 au soir. Mais le Jeudi 15 juin étant le Jeudi de l'Ascension, le délai est prolongé au Vendredi 16 juin au soir?

Comme vous ne dites pas QUAND vous avez été notifié, il est difficile de conclure. Pour mémoire, ce n'est pas la date "du courrier" qui compte mais celle de votre réception, sinon, ce serait un peu trop facile d'antidater un courrier.

Mais avec un courrier daté du 14, il est limite d'avoir été notifié AVANT le 16 au soir. Sauf en cas de notification électronique. Donc, à voir.

Par contre, je ne sais pas traiter le cas de deux acheteurs avec des dates différentes.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le droit de rétractation est régi par l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation :

? 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.

Cet acte 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. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Le courrier notifiant l'acte a été présenté le 5 juin à Monsieur et le 6 juin à Madame. Ils ont adressé un courrier de rétractation daté du 14 juin. Ce n'est toutefois pas la date figurant sur la lettre qui doit être prise en compte mais la date d'expédition figurant sur le cachet de la poste, ce que vous ne précisez pas. Le délai de rétractation a été respecté si le courrier de rétractation a été expédié (et non reçu par le destinataire ou présenté à lui) au plus tard le 16 juin, date attestée par le cachet de la poste.

Cela dit, il faudrait savoir exactement ce qui a été échangé. S'il s'agit d'un contrat complet, promesse unilatérale de

vente ou promesse bilatérale usuellement dénommée « compromis », l'acte est sans conteste un avant-contrat visé au quatrième alinéa de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation :

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

S'il s'agit d'une offre succincte de l'acheteur qui a été acceptée par le vendeur, elle est équivoque. Il faut s'abstenir d'une telle pratique qui sera toujours interprétée dans le sens le plus favorable à l'acheteur. Une vente immobilière est une affaire complexe et s'en tenir à la disposition laconique de l'article 1583 du code civil - la vente est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix - ne présente que des risques pour le vendeur. Quand l'acheteur présente une offre et que le vendeur souhaite l'accepter, il doit se contenter de l'inviter à négocier un contrat complet sans s'engager.

-----  
Par ISIS44

Je vous remercie pour votre réponse, les acquéreurs ont daté et envoyé leur courrier le 14 juin d'après l'agence. Donc ils étaient dans leur droit mais je me posais bien la question des dates. Alors merci pour votre aide.  
Bonne soirée.