



## Rétractation anticipée d'un compromis et problèmes associés

Par **Camille Cossi**, le **23/03/2017** à **19:24**

Bonjour,

Nous sommes dans une situation un peu délicate et aurions aimé avoir des éclairages sur la meilleure stratégie à adopter. Nous sommes actuellement dans une démarche d'acquisition de notre premier bien immobilier. Nous vous passons l'historique un peu compliqué de notre situation et vous exposons donc celle-ci ainsi que les questions qui nous taraudent...

Notre situation est la suivante :

- Nous avons signé le 14 mars un compromis de vente en tant qu'acheteur pour un appartement, le vendeur l'a également signé. Le compromis a été signé en agence, et nous avons déposé un chèque de séquestre auprès de l'agence qui n'a pas encore été encaissé. L'envoi par accusé réception du compromis et de ses annexes est en attente - le vendeur doit faire la demande d'une annexe au syndic.
  - Dans l'intervalle, nous sommes tombés sur un autre appartement pour lequel nous avons eu un véritable coup de coeur et avons fait une proposition pour celui-ci (il fallait aller très vite). Le compromis est signé le 24 mars (date à laquelle nous n'avons donc toujours pas reçu le premier compromis).
  - Nous avons écrit un mail à la première agence pour les informer de notre volonté de nous rétracter dès réception du compromis.
- ?- Le premier compromis mentionne « L'acquéreur s'engage à justifier dans les 15 jours de la signature des présentes d'une attestation de demande de prêt. »

Nos questions sont donc les suivantes :

- Est-il illégal de s'être engagés sur deux compromis de vente en même temps (sachant que nous n'avons à ce jour reçu aucun recommandé pour l'un ou l'autre) ?
- Nous voudrions être prudents et ne pas laisser traîner les choses... Est-il possible de faire valoir notre volonté de nous rétracter par rapport au premier compromis avant même de l'avoir reçu par recommandé, et donc, avant même que ne coure le délai légal de rétractation de dix jours ? (Si oui, sous forme de lettre recommandée ?)
- Est-il préférable d'attendre la réception du compromis par recommandé pour nous rétracter dans le délai imparti par la loi (sachant que nous n'avons aucune idée des délais de réception du courrier, le vendeur n'étant pas très diligent et que nous nous demandons si ce délai peut être utilisé à notre désavantage par l'agence) ??
- Quelle(s) obligation(s) avons-nous vis-à-vis de l'attestation de demande de prêt à fournir dans les 15 jours suivant la signature si nous n'avons pas reçu le courrier recommandé ?
- Enfin, quels risques encourt-on vis-à-vis du séquestre déposé à l'agence d'une part, et, d'autre part, de l'indemnisation forfaitaire au titre du préjudice du vendeur et de

l'indemnisation compensatrice au titre de la perte de rémunération de l'agence mentionnées dans la clause pénale du compromis ?

Nous vous remercions pour vos réponses !

Par **Visiteur**, le **23/03/2017** à **21:58**

Bonsoir,

L'attestation relative au prêt doit être fournie si vous maintenez votre projet. Pas si vous vous rétractez.

Vous pouvez vous rétracter sans avoir besoin de justifier d'un motif particulier.

Tout acheteur particulier (non professionnel) qui achète son logement bénéficie de ce délai que la transaction soit conclue entre particuliers ou devant notaire.

Cela permet à l'acheteur de revenir sur sa décision sans aucune pénalité.

"Après la signature de la promesse unilatérale ou du compromis de vente, l'acquéreur dispose de 10 jours pour renoncer à la vente. Ce délai démarre à partir :

du lendemain de la 1<sup>re</sup> présentation de la lettre recommandée en cas de promesse passée sous seing privé,

ou du lendemain de la remise en main propre (ou signature de l'acte s'il est conservé par l'officier public) en cas de promesse passée sous la forme authentique.

Si le dernier jour du délai de rétractation est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1<sup>er</sup> jour ouvrable suivant.

L'acquéreur doit notifier sa rétractation au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception avant l'expiration d'un délai de 10 jours."