Image not found or type unknown

Mon offre d'achat immobilier a été acceptée, puis-je me rétracter sans frais ?

Par **Man31**, le **26/03/2025** à **05:19**

Bonjour,

Mon offre d'achat pour un bien immobilier a été acceptée après négociation via un agent immobilier.

On a tous signé via Yousign. (1 acheteur, 4 vendeurs).

Le compromis de vente se signe dans une quinzaine de jours.

Puis-je me rétracter de cet achat sans frais SVP ?

L'agent immobilier peut-il me poursuivre ?

Merci d'avance.

XX

Par **janus2fr**, le **26/03/2025** à **06:32**

Bonjour,

Une fois le compromis signé, vous avez un délai de rétractation de 10 jours.

Par **Zénas Nomikos**, le **26/03/2025** à **07:13**

Bonjour,

@janus, quelle référence svp?

Par **janus2fr**, le **26/03/2025** à

07:20

Code de la construction et de l'habitation, Article L271-1

Par **Zénas Nomikos**, le **26/03/2025** à **08:27**

[quote]
Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, 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.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

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.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

[/quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Source : CCH, dila, légifrance :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037667917

Par **Pierrepauljean**, le **26/03/2025** à **09:55**

bonjour

il est conseillé de le faire par un courrier RAR

Par **jodelariege**, le **26/03/2025** à **10:02**

bonjour

"Le compromis de vente se signe dans une quinzaine de jours."

le compromis n'est pas encore signé ,c'est pareil?

Par **janus2fr**, le **26/03/2025** à **10:21**

[quote]
le compromis n'est pas encore signé ,c'est pareil?

[/quote]
Comme déjà dit, quand il sera signé, l'acheteur aura un délai de rétractation de 10 jours.

Par **jodelariege**, le **26/03/2025** à **10:24**

comme il n'a pas signé le compromis il peut se retirer de la vente sans souci ?

Par **janus2fr**, le **26/03/2025** à **10:39**

[quote]
Pouvez-vous vous rétracter après avoir signé une offre d'achat d'un bien immobilier ?

Vous pouvez vous rétracter tant que le vendeur n'a pas reçu votre offre.

Une fois l'offre reçue, vous ne pouvez plus le faire pendant toute sa durée de validité.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous pourrez vous rétracter **après la signature du compromis de vente**, dans un délai de 10 jours calendaires.

[/quote]
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2753

C'est plus clair ?

Par **Lingénu**, le **26/03/2025** à **10:39**

Bonjour,

[quote]
Le compromis de vente se signe dans une quinzaine de jours.
Puis-je me rétracter de cet achat sans frais SVP ?

[/quote]
Oui.

Sur ce que valent les offres préalables au compromis :
https://www.legavox.fr/blog/pfbarde/vendeur-doit-accepter-offre-achat-36008.htm

Par **Man31**, le **26/03/2025** à **10:40**

C'est bâtard, on dirait qu'il faut obligatoirement valider un compromis pour pouvoir ensuite se rétracter, encore une législation un poil délirante.

Par **Lingénu**, le **26/03/2025** à **10:47**

[quote]
C'est bâtard, on dirait qu'il faut obligatoirement valider un compromis pour pouvoir ensuite se rétracter, encore une législation un poil délirante.

[/quote]
Mais non.

Si vous pouvez vous rétracter après le compromis, a fortiori vous pouvez vous rétracter avant.

Vous comptez aller signer le compromis puis vous rétracter immédiatement après ? Cela n’a aucun sens.

Vous n’avez qu’à faire savoir par courrier recommandé, maintenant, que vous vous rétractez et basta.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Pierrepauljean**, le **26/03/2025** à **10:51**

il est inutile de faire travailler un notaire....pour se rétracter ensuite

si vous avez l'intention d'acheter un bien immobilier, faites vous assister dés le début par votre notaire

Par **Man31**, le **26/03/2025** à **10:56**

Ok je vous remercie, l'agent immobilier me snobe depuis que l'offre a été contre signée et ça m'énerve, plus envie de lui filer sa com...
Je sais, ce n'est pas très pragmatique mais je suis comme ça...

Par **janus2fr**, le **26/03/2025** à **11:11**

[quote]
Si vous pouvez vous rétracter après le compromis, a fortiori vous pouvez vous rétracter avant.

[/quote]

Le site du service public cité plus haut dit le contraire...

[quote]
Pouvez-vous vous rétracter après avoir signé une offre d'achat d'un bien immobilier ?

Vous pouvez vous rétracter tant que le vendeur n'a pas reçu votre offre.

Une fois l'offre reçue, vous ne pouvez plus le faire pendant toute sa durée de validité.

Vous pourrez vous rétracter **après la signature du compromis de vente**, dans un délai de 10 jours calendaires.

[/quote]

Par **janus2fr**, le **26/03/2025** à **11:14**

[quote]
l'agent immobilier me snobe depuis que l'offre a été contre signée et ça m'énerve, plus envie de lui filer sa com...

[/quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Donc vous renoncez à votre achat uniquement parce que vous n'êtes pas satisfait de l'agent ?

Par **Lingénu**, le **26/03/2025** à **12:33**

[quote]
Le site du service public cité plus haut dit le contraire...[/quote]
Je découvre cette fiche du service public. Ces fiches doivent être prises avec prudence. Leur principal intérêt est la référence des textes qu'elles contiennent. Mais les commentaires qu'elles donnent à lire sont parfois très discutables pour ne pas dire complètement faux. Il m'est déjà arrivé d'en faire corriger une. Je vais m'employer à faire supprimer celle-ci ou tout au moins à la faire modifier.

Car là, **on entre clairement dans le monde des fous**.

Vous êtes un particulier, vous achetez un logement. **Le code de la construction et de l'habitation doit donne le droit de vous rétracter**.

Vous imaginez bien, à supposer que ce que vous lisez sur le site du service public soit exact, ce que je conteste, que les vendeurs ou le notaire ne vont pas vous mettre en demeure de venir signer un compromis duquel vous vous rétracterez immédiatement. Un peu de bon sens ! Qu'y gagneraient-ils ? Rien. Et si jamais ils le faisaient, eh bien, vous signerez ce « compromis » et immédiatement après vous enverrez une lettre de rétractation.

Par **Man31**, le **26/03/2025** à **13:13**

La perspective de parachever l'achat me fait un peu paniquer par instants, la négociation du prix m'a assez fatigué, j'ai 65 ans et suis seul, je suis aussi handicapé 50+ pour les nerfs, je me suis montré un peu confus par la suite, surtout face à des gens jeunes préssés et rapides au téléphones cela a énervé l'agent... Qui ne répond plus à mes mails, notamment une demande de contre-visite pour prendre des mesures, bon OK je vais le relancer...

Ajoutons à cela un grand frère (16ans de plus) très dominant qui me décourage de mener à bien cet achat, par un mélange de paternalisme et jalousie, un brin de démence aussi.

Des travaux d'électricité qui seront difficiles pour moi et que je planche depuis 15j, en progressant assez bien toutefois.

Tout cela me porte à penser que les chances que j'aille au bout de l'achat sont plutôt de 50%. Donc je voulais être sûr de pouvoir sortir à un moment si les forces négatives prenaient le pas sur la joie d'acquérir une nouvelle maison.

Par **beatles**, le **26/03/2025** à **14:00**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

La fiche Service-Public.fr n'est pas fausse si l'on se réfère à ce lien qui correspondrait à un copier-coller de l'intervention du 26/03/2025 à 12:33 ou plutôt le contraire.

L'offre d'achat accepté est un engagement de l'acquéreur à rédiger un compromis de vente suite auquel il pourra se retracter dans les dix jours après la signature.

Dans le cas où l'acquéreur fait parvenir par LRAR au vendeur l'informant qu'il se rétacte avant la date prévue pour la signature du compromis, le refus du vendeur n'aurait effectivement aucun sens, mais rien ne lui interdit de le faire.

Je ne vois pas en quoi la fiche Service-Public.fr devrait être modifiée.

Cdt.

Par **Man31**, le **26/03/2025** à **17:39**

Bon j'ai pu m'entendre avec l'agent, on avait un malentendu, j'ai pu le retrouver sympathique et réactif, comme les gens avec qui on a envie de faire affaire.

Je vais pouvoir faire jeudi une contre-visite pour repérer et commencer à préparer plus en détail les travaux à effectuer.

Je garde toutefois sous le coude vos précieux conseils au cas où j'aurais une attaque de panique devant mon projet immobilier dans le délai de rétractation lol ! Qui n'a jamais eu des nuits blanches et des suées nocturnes en ayant un gros (relatif à soi) achat immobilier en cours ?

J'ai pu joindre l'étude du notaire pour me faire confirmer la date et l'heure du CdV, et aussi tout va bien je vais prochainement recevoir par mail l'ensemble des éléments de la vente.

Merci à vous !

Par **Pierrepauljean**, le **26/03/2025** à **18:04**

je suppose qe vous avez choisi votre notaire différent de celui du vendeur.....

Par **Man31**, le **26/03/2025** à **18:06**

Heu non... !

C'est le notaire local où se situe le bien.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ca craint sinon ?

Par **Pierrepauljean**, le **26/03/2025** à **18:13**

ll faut absolument que ayez votre propre notaire, peu importe s'il n'est pas dans la localité du bien

n'avez vous pas un notaire de famille?

Par **Man31**, le **26/03/2025** à **18:17**

Mon frère (celui qui me casse les bonbons) était notaire...

Il m'a saoulé grave sur l'opportunité de mon achat mais il ne m'a pas recommandé de choisir un notaire personel.

Quels sont les risques ?

Ca ira plus vite avec un seul notaire.

Par **Pierrepauljean**, le **26/03/2025** à **18:20**

cela n'ira pas lus vite

et le notaire unique ne défendra pas vos interets.....

Par **Man31**, le **26/03/2025** à **18:36**

Je pense que la vente est clean, je ne vois pas ce qui pourrait déraper ?

Je sors d'un achat pourri qui a duré 9mois jusqu'à ce que je me rétracte, les impôts ont par l'intermédiaire d'un agent accepté mon offre d'achat pour une maison qui me plaisait bcp. Mais leur notaire a déterré 2 heritiers supplémentaires dont 1 qui a toujours bloqué avec ses 25% de nue propriété d'une maison hypothéquée...

En effet du coup j'ai pris un notaire pour moi car la notaire des impôts ne m'expliquait rien sauf qu'il y a avait 2 héritiers en plus et qu'il fallait leur accord. Ma notaire m'a dit que les impôts ou l'agent ou les deux avaient merdé ! Les deux se rejetant mutuellement la faute d'ailleurs, charmant...

Alors que qqs jours avant on partait sur une vente directe sans CdV, moralité ça a traîné en longueur, j'ai failli racheter les 75% dispos mais tout ça m'a énervé et je me suis retiré de la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

vente, depuis je guettais la mise aux enchères en vente forcée, mais l'héritier qui bloque a encore trouvé des artifices juridiques pour bloquer encore et encore.

Sorti de cette affaire je me sens tout de même aguerri par rapport aux notaires.

Par **Pierrepauljean**, le **26/03/2025** à **19:02**

vous pouvez prendre à nouvau ce notaire qui vous a aidé

Par **Lingénu**, le **26/03/2025** à **19:09**

[quote]
C'est le notaire local où se situe le bien.
Ca craint sinon ?[/quote]

Non, ça ne craint pas. Avoir son propre notaire n'apporte rien le plus souvent. Quand on achète dans un patelin on prend le notaire du patelin, c'est le plus simple.

Par **Man31**, le **26/03/2025** à **20:06**

Dans mon achat qui a foiré il y a eu à un moment 5 notaires, impôts, moi, la soeur d'accord pour vendre, le frère qui bloquait et un cinquième je ne sais plus pourquoi ?

Mais le conseil est bon je m'en souviendrai merci !

A la moindre anicroche dans mon affaire actuelle je reprendrai la notaire de l'affaire précédente.

Mais je pense que tout va bien se passer.

Et puis en effet c'est le notaire local auquel est sans doute habitué l'agent et réciproquement !

-

C'est bizarre il n'y a pas de correcteur d'orthographe sur ce forum ou alors il n'est pas activé ?!(juste une question technique)

-

Par **Pierrepauljean**, le **26/03/2025** à **20:32**

comme vous le dites c'est probablement le notaire de cette agence.....cela veut tout dire

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Man31**, le **26/03/2025** à **20:55**

Ya pas bcp de notaires dans le coin... Petite ville moyenne en pleine dévitalisation.

Par **Lingénu**, le **26/03/2025** à **22:37**

Je n’adhère pas à la doxa selon laquelle il faudrait prendre son propre notaire pour être défendu contre l’autre partie et le notaire de l’autre partie.

Si la situation est conflictuelle, alors ce n’est un à notaire auquel il faut recourir mais à un avocat. Les deux notaires ne feront guère plus que se partager le travail.

Par **Man31**, le **29/03/2025** à **03:51**

Je me dirige je crois bien vers une rétractation, je ne sens plus le projet. Je ferai les démarches lundi, mail à l'agent et appel chez le notaire. Le CdV devait se signer Jeudi 3 avril.

Effectivement je me sentirais mieux si j'avais mon propre notaire car la situation risque d'être tendue avec l'agent et si il a vraiment le notaire dans sa poche bonjour les insomnies et les inquiétudes pour moi, d'ailleurs quelle heure est-il ?!!!

N'ayant légalement pas à me justifier j'ai toutefois trouvé un nouvel élément crédible qui n'incrimine personne et qu'il pourra servir à son vendeur pour ne pas trop passer pour un c..

En tout cas merci à la législation de permettre de se rétracter lorsqu'on se trouve au pied du mur et que l'on ne veut plus acheter.

Je pense en avoir fini aussi avec les achats immobiliers, j'ai déjà des biens, je m'en occuperai davantage.

Par **beatles**, le **29/03/2025** à **08:22**

Vous avez raison concernant la possible partialité du notaire (Cass. 3e Civ., 15 mai 2007, pourvoi n° 06-15.318) et qu'il vaudrait mieux prendre votre propre notaire.

Dans le cas ou chacun a son propre notaire c'est le notaire de l'acquéreur qui rédige l'acte de vente.

Par **Man31**, le **29/03/2025** à **09:14**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

J'appellerai lundi le notaire, on verra comment ça se passe. Le CdV se serait signé jeudi 3 jours plus tard.

Le mail que je vais envoyer lundi à l'agent pour qu'il ne soit pas trop furax et puisse justifier mon refus face au vendeur :

Bonjour Mr xxxxxxx,

Vous m'aviez présenté cette maison pour son potentiel photovoltaïque évident et c'est ce que je recherchais, mais malheureusement je viens d'apprendre que depuis quelques jours l'Etat et EDF viennent juste de flinguer le solaire des particuliers en France, rachat à 4 centimes le KWh au lieu de 12,7 et fin des subventions pour les installations. Je vais donc avoir trop de mal à financer et faire vivre mon projet initial. Pour cette raison ainsi que d'autres qui me sont personnelles, je me vois donc obligé de me rétracter de mon offre d'achat. Vous vendrez la maison plus cher et tout le monde sera content. Je contacte aussi le notaire pour lui notifier ma décision et la formaliser.

Cdlt,

XX

J'espère arriver à me sortir de là sans casse.

Par **Man31**, le **31/03/2025** à **12:38**

Mail final à l'agent :

Bonjour Mr XXX,

Je suis désolé mais je suis obligé de me rétracter de l'achat.

Vous m'aviez présenté cette maison pour son potentiel photovoltaïque évident et c'est ce que je recherchais, mais malheureusement je viens d'apprendre que depuis quelques jours l'État et EDF viennent juste de flinguer le solaire des particuliers en France, rachat à 4 centimes le KWh au lieu de 12,7 et fin des subventions pour les installations. Je vais donc avoir trop de mal à financer et faire vivre mon projet initial.

Pour cette raison ainsi que d'autres qui me sont personnelles, je me vois obligé de me rétracter de mon offre d'achat. Je contacte aussi le notaire pour lui notifier ma décision et la formaliser.

Cdlt,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

XX

L'agent m'a appelé et est OK pour la rétractation et va prévenir le vendeur, il aura un motif principal qui n'incrimine personne.

Le notaire doit me rappeler suite à un coup de fil à son secrétariat.

Je me suis donc rétracté 3j avant le CdV, je ne sais pas comment ça va se gérer juridiquement...

D'après la loi (bordélique) je me suis engagé à signer un CdV LOL !

Par **Man31**, le **31/03/2025** à **19:38**

Pas de réponse du notaire aujourd'hui, je suis arrivé à trouver son mail??? sur https://www.immonot.com ???

Maître,

J'ai appelé ce matin votre étude pour me rétracter de la vente XXX-XXX.
La loi me dit que je me suis engagé à signer un compromis de vente, et que je pourrai me rétracter après...
Mais si je veux me rétracter avant, alors doit-on tout de même organiser un compromis de vente pour qu'il soit annulé le lendemain ???
Je reste confus par ce processus juridique.
Peut-être pourrez-vous m'éclairer SVP ?
Cdlt,

XX

Par **jodelariege**, le **31/03/2025** à **20:29**

bonjour

pour etre plus sûr vous devriez envoyer votre message par lettre recommandée avec accusé de reception car" on" peut toujours dire qu'on n'a pas reçu le mail...vous pouvez faire cette LRAR sur le site internet de la poste dés ce soir ainsi votre lettre sera archivée et "on" ne pourra pas dire qu'il n'y avait rien dedans(je suis un peu parano...) et vous gardez une copie papier pres de vous

attention de bien aller sur le site de la poste où vous ne paierez que le prix du recommandé (un tout petit peu plus cher qu'en boutique) et pas sur des sites similaires qui vous font payer plus que le recommandé et meme vous abonnent à des trucs .... donc vigilence et pas de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

précipitation

Par **Man31**, le **31/03/2025** à **21:07**

OK je fais ça demain si pas de nouvelles ! Oh le système de La Poste ne permet pas le copier-coller, pauvre France !!!

Par **Lingénu**, le **31/03/2025** à **21:10**

[quote]
La loi me dit que je me suis engagé à signer un compromis de vente, et que je pourrai me rétracter après...

[/quote]
J'aimerais bien connaître cette loi.

[quote]
Mais si je veux me rétracter avant, alors doit-on tout de même organiser un compromis de vente pour qu'il soit annulé le lendemain ???

[/quote]
Non. Cela n'aurait aucun sens.

Par **Man31**, le **31/03/2025** à **21:16**

J'en sais rien, je trouve ça par exemple :

"En théorie, l'acheteur est engagé dès lors que son offre d'achat est acceptée par le vendeur ; on considère qu'il y a alors un accord sur « le prix et la chose » et un compromis doit être signé.

Mais en pratique, le particulier qui souhaite acheter un logement bénéficie systématiquement d'un droit de rétractation de dix jours à l'issue de la signature du compromis de vente ou de la promesse de vente qui lui permet de **renoncer à l'achat sans motivation** et sans pénalités.

En conséquence, au stade de l'offre acceptée, un acquéreur peut sans risque changer d'avis et ne plus vouloir acheter. En effet, à quoi bon lui imposer la signature d'un compromis pour qu'il se rétracte immédiatement après ! Le vendeur a donc tout simplement intérêt à rendre sa liberté à celui qui ne veut plus acheter pour éviter une inutile perte du temps.

Nous ne pouvons que **conseiller aux acheteurs de faire des offres réfléchies**, sans avoir peur, toutefois, de formuler une offre d'achat puisqu'ils pourront toujours s'en départir sans

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

risque."

Par **Man31**, le **01/04/2025** à **07:46**

Je mets quoi comme texte de rétractation dans la LRAR au notaire SVP ?

Par **beatles**, le **01/04/2025** à **08:23**

[quote]
En théorie, l'acheteur est engagé dès lors que son offre d'achat est acceptée par le vendeur ; on considère qu'il y a alors un accord sur « le prix et la chose » et un compromis doit être signé.

[/quote]
Cette théorie découle de l'article 1583 du Code civil :

[quote]
Elle 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, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

[/quote]
Sauf que pour la jurisprudence cela ne s'applique pas pour un bien immobilier (Cass. 3e Civ., 6 mai 2003, pourvoi n° 01-17.638).

Donc vous informez (LRAR) le vendeur et le notaire qu'au vu de cette jurisprudence vous ne signerait pas le compromis et que de ce fait la LRAR vaut rétractation.

Par **Man31**, le **01/04/2025** à **09:08**

Pour moi c'est du chinois, j'ai une formation scientifique et il me semble que la complexité du droit vaut bien celle des plus ardus aspects des maths ou de la physique !

Je mets ça en dessous ?

Maître,

Je me rétracte de mon offre d'achat de la maison sise xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Suite à mon appel téléphonique du lundi 31 mars à votre secrétariat et dont je n'ai pas encore eu de retour j'espère que vous avez pu annuler à temps et sans trop de conséquences pour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

votre planning le compromis de vente prévu le jeudi 3 avril.

Cordialement,

MS

Par **Pierrepauljean**, le **01/04/2025** à **09:53**

je supppose que vous n'avez pas écrit 3 mars.....mais 3 avril.....

Par **beatles**, le **01/04/2025** à **09:58**

Moi aussi j'ai une formation scientifique donc pragmatique... comme l'est une jurisprudence.

Le fait est que vous voulez vous rétacter et la solution découle de la jurisprudence.

Tant que vous n'avez pas conclu le compromis la vente n'est pas parfaite et vous le justifiez par une LRAR dans laquelle vous vous rétractez pour la signature de ce dernier.

Comme un notaire est obligé de se conformer à la jurisprudence ne vous faites pas de soucis le rappel de cette dernière sera suffisant pour signifier légalement votre retrait.

Par **Man31**, le **01/04/2025** à **10:31**

Le notaire doit la connaitre cette jurisprudence, pas la peine de la lui rappeler non ?

Et en effet c'est le 3 avril ouf merci !

Par **Man31**, le **01/04/2025** à **10:37**

Je viens d'appeler l'étude, la secrétaire me dit que le notaire a bien pris en compte ma rétractation par téléphone et elle a vérifié que le CdV a bien été annulé sur le planning.

L'agence m' dit que de son côté elle prévenait le vendeur.

J'envoie tout de même ma LRAR ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Man31**, le **01/04/2025** à **11:28**

Bon j'ai envoyé une LRAR via le site de La Poste, qqun a une aspirine ???

;-)

Les adresses sont mises par la poste.

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Lettre de rétractation d'achat du bien

Maître,
Je me rétracte de mon offre d'achat de la maison sise xxxxxxxxxxxxxxxx
Suite à mon appel téléphonique du lundi 31 mars au matin à votre secrétariat, j'espère que vous avez pu annuler à temps et sans trop de conséquences pour votre planning le compromis de vente prévu le jeudi 3 avril à 17h.
Je vous prie d'agréer Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.
XX

Fait le 01/04/2025 à XXXXX

Signature

Par **Lingénu**, le **01/04/2025** à **12:07**

Formation scientifique, notaire, jurisprudence ... amusons-nous.

D'abord ce n'est pas le notaire qui est en cause, ce sont les parties à savoir le vendeur et l'acheteur. Ce n'est pas le notaire qui décidera éventuellement d'agir en accomplissement des obligations créées par l'offre et l'acceptation de celle-ci mais le vendeur.

Quant aux jurisprudences, on peut en trouver des quantités, en apparence contradictoires. Prudence.

Si la cour de cassation a pu dire en substance le 6 mais 2003 que *tant que vous n'avez pas conclu le compromis la vente n'est pas parfaite*, le 22 juin 2023 (pourvoi n° 22-16.498), elle a dit l'inverse :
- 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, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ;
- ni l'offre d'achat, ni son acceptation, ne faisaient de la signature d'une promesse de vente

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

une condition de perfection de la vente ;
et en conclusion a cassé l'arrêt de la cour d'appel qui avait déclaré, du fait qu'un « compromis » n'avait pas été signé, que la vente n'était pas parfaite.

En fait, la cour de cassation n'a pas dit exactement le 6 mai 2003: « *tant que vous n'avez pas conclu le compromis la vente n'est pas parfaite* » et elle n'a pas affirmé le 23 juin 2023 de façon définitive qu'en toutes circonstances, compromis signé ou non, l'offre et l'acception de celle-ci formait toujours le contrat. Mais peu importe.

Il suffit tout simplement de s'appuyer sur le bon sens sans aller plus loin.
Vous avez un droit de rétractation, Vous pouvez l'exercer dès qu'un compromis a été conclu et vous a été notifié. Il est bien évident que si vous vous rétractez avant même d'avoir signé le compromis, le vendeur ne pas vous chercher des noises et vous obliger à signer un compromis duquel vous vous rétracterez immédiatement. Et ce ne sera certainement pas le notaire, qui ne sera pas payé, qui insistera pour que soit jouée une telle comédie ridicule qui ne fera que faire perdre du temps à tout le monde.

Par **Man31**, le **01/04/2025** à **12:11**

On pourrait reformuler la loi Macron comme :

"Vous pouvez vous rétracter jusqu'à 10 jours après la signature du CdV".

Ce qui inclut la période qui précède le CdV.

Par **Lingénu**, le **01/04/2025** à **12:57**

Ce n'est pas la loi Macron, c'est l'article 271-1 du code de la construction et de l'habitation créé par la loi SRU du 13 décembre 2000. Emmanuel Macron était alors encore étudiant et n'a participé en rien à l'élaboration de cette loi.

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, 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.

…

Par **beatles**, le **01/04/2025** à **13:42**

Il faudrait donner une information fiable ; il n'existe pas d'arrêt du 22 juin 2023 avec le pourvoi n° 22-18.498 ; en revanche il existe : Cass. 3e Civ., 23 juin 2023, pourvoi n° 22-16.498

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

.

De plus il ne faudrait pas dénaturer la décision de la Cour de cassation par des explications fantaisistes.

La conclusion est sans appel au point 7 de la réponse de la, Cour :

[quote]En statuant ainsi, alors que ni l'offre d'achat, ni son acceptation, ne faisaient de la signature d'une promesse de vente une condition de perfection de la vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé.[/quote]
Ceci au vu du point 6 :

[quote]Pour rejeter la demande de la société Sweethome tendant à voir déclarer la vente parfaite, l'arrêt retient que l'acceptation de l'offre par la société Rousseau-Malabry ne constituait qu'une offre d'entrer en pourparlers, la vente étant soumise à la conclusion d'une promesse de vente.[/quote]
C'est acquéreur qui prétendait que son offre d'achat et son acceptation par le vendeur rendait la vente parfaite et qu'il n'avait pas besoin de réitérer par un compromis.

Rappel des faits :

[quote]
Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 mars 2022), la société Sweethome a transmis le 31 janvier 2018 au mandataire de la société civile immobilière Rousseau-Malabry (la société Rousseau-Malabry), une offre d'achat portant sur un appartement et deux emplacements de stationnement, au prix de 830 000 euros.

2. Après avoir accepté cette offre par courriel du 8 février suivant, la société Rousseau-Malabry a renoncé à réitérer la vente.

3. Estimant la vente parfaite, la société Sweethome l'a assignée en perfection de la vente et en paiement de dommages-intérêts.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. La société Sweethome fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir constater la perfection de la vente à son profit, alors « que l'offre ferme et définitive d'achat, acceptée sans condition ni réserve, vaut vente dès lors qu'il y a accord sur la chose et sur le prix sans qu'il soit besoin de réitérer les consentements sous la forme d'une promesse de vente ; qu'en estimant, pour rejeter les demandes de la société Sweethome, que l'offre ferme et définitive d'achat de cette société pour un prix de 830 000 euros, acceptée sans condition ni réserve par la SCI Rousseau-Malabry et portant sur des lots déterminés, ne valait pas vente dès lors que celle-ci était soumise à la conclusion d'une promesse de vente qui devait en préciser les modalités, la cour d'appel a violé les articles 1583, 1114 et 1118 du code civil. »

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[/quote]
L'arrêt du 23 juin 2023 n'est pas contraire à celui du 6 mai 2003... au contraire.

Ce qui est logique puisque l'on peut se rétracter (10 jours) suite à la signature du compromis.

Par **Man31**, le **01/04/2025** à **16:14**

Je pense que je suis tiré d'affaire et davantage aguerri pour un éventuel autre achat immobilier à l'occasion.

Merci aux intervenants de ce forum ;-)

Par **Lingénu**, le **01/04/2025** à **20:30**

Je suis d'accord qu'il ne faut pas dénaturer les arrêts sur lesquels on prétend s'appuyer et qu'il ne faut pas donner d'explication fantaisiste.

Ont été cités deux arrêts de la cour de cassation :
- 6 mai 2023 n° 01-17.638
- 23 juin 2023 n° 22-16.498.

Les deux affaires sont similaires et la cour de cassation a conclu en sens inverses à vingt ans d'écart.

Relevons tout d'abord qu'il n'était question d'un droit de rétractation de l'acheteur dans aucune des deux affaires. En effet, pour la première, les faits datant de 1999, le droit de rétractation n'existait pas encore et pour la seconde, l'acheteur n'a pas revendiqué ce droit, vraisemblablement parce qu'étant un professionnel, il ne le pouvait pas.

Dans ces deux affaires un prétendant acheteur avait présenté une offre ferme d'achat et le vendeur, après avoir accepté l'offre sans réserve, n'avait pas signé d'avant-contrat.

Dans la première la cour d'appel avait jugé que faute de signature par le vendeur d'un acte tenu par les parties pour obligatoire (une promesse de vente), ce vendeur n'avait pas exprimé son consentement à la vente et n'était pas engagé envers le prétendant acheteur. La cour de cassation validé l'arrêt de la cour d'appel en rejetant le pourvoi.

Dans la seconde, la cour d'appel avait jugé que l'offre ferme et définitive du prétendant acheteur acceptée sans condition ni réserve ne valait pas vente dès lors que celle-ci était soumise à la conclusion d'une promesse de vente qui devait en préciser les modalités. Mais cette fois la cour de cassation a cassé sur le motif 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, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.*

Il faut y voir un durcissement de la jurisprudence tendant à une lecture littérale des offres

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

d’achat et de leurs acceptations écartant l’interprétation selon laquelle de tels échanges qui précèdent un avant-contrat seraient des pourparlers pré-contractuels.

Cela ne peut que conduire les vendeurs à refuser systématiquement d'accepter une offre d'achat pour simplement se montrer disposés à négocier un contrat de vente dans le détail. Pour les acheteurs non-professionnels d'un logement c'est moins grave : la loi leur donne dix jours pour se réracter.

Par **beatles**, le **01/04/2025** à **21:23**

Certes, mais les deux arrêts traitent de cas différents.

Dans le premier (6 mai 2003) il était prévu la signature d'un compromis de vente alors que dans le second (23 juin 2023) il n'en était pas prévu.

Dans les deux cas le vendeur est tenu de vendre alors que l'acquéreur peut se rétracter.

Pour ce qui est de l'objet du sujet le vendeur et l'acquéreur ont convenu d'un avant contrat (compromis de vente) et l'acquéreur (Man31) souhaite se rétacter, c'est donc le premier arrêt qui s'applique et non pas le second ; l'un ne contedit pas l'autre.

Dixit Man31 (31/03/2025 à 12:38) :

[quote]
L'agent m'a appelé et est OK pour la rétractation et va prévenir le vendeur, il aura un motif principal qui n'incrimine personne.

Le notaire doit me rappeler suite à un coup de fil à son secrétariat.

[/quote]
Dixit Man31 (01/04/2025 à 10:37) :

[quote]
Je viens d'appeler l'étude, la secrétaire me dit que le notaire a bien pris en compte ma rétractation par téléphone et elle a vérifié que le CdV a bien été annulé sur le planning.

L'agence m' dit que de son côté elle prévenait le vendeur.

[/quote]
Donc c'est bien le premier arrêt qui s'applique.

Pourquoi, alors que tout le monde est d'accord pour la rétractation, annulation du compromis de vente, est-il besoin d'avancer un autre arrêt qui ne concerne pas l'objet du sujet pour tout embrouiller et agacer, alors que ni l'un ni l'autre ne se contredisent mais traitent de deux situations différentes.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **02/04/2025** à **10:25**

(suite)

La loi Macron à fait passer le délai de rétractattion de sept à dix jours uniquement pour l'acquisition d'un bien immobiller par un particulier (article L.271-1 du CCH) ; ce dernier rappelant qu'une promesse unilatérale ou synallagmatique (compromis) n'est pas obligatoire et subsidiairement que dans tous les cas seul l'acquéreur peut se rétacter.

Comme dans le cas présent il a été prévu (décidé) d'un compromis, ces rappels sont inutiles comme est inutile l'arrêt du 23 juin 2023 qui rappelle qu'une promesse de vente (promesse unilatérale ou synallagmatique) n'est pas obligatoire.

Par **Lingénu**, le **03/04/2025** à **13:00**

[quote]
Dans les deux cas le vendeur est tenu de vendre alors que l'acquéreur peut se rétracter.[/quote]
Non.

Arrêt de 2003 : les faits datent de 1999, le droit de rétractation n’existait pas encore.
Arrêt de 2023 : l’acheteur est une société commerciale ayant pour objet la location d’immeubles. C’est un professionnel qui n’a pas la faculté de se rétracter.

[quote]
Pourquoi, alors que tout le monde est d'accord pour la rétractation, annulation du compromis de vente, est-il besoin d'avancer un autre arrêt qui ne concerne pas l'objet du sujet pour tout embrouiller et agacer, alors que ni l'un ni l'autre ne se contredisent mais traitent de deux situations différentes.[/quote]
Pourquoi ?

Parce qu’il est pénible d’être assommé à tout propos de jurisprudences hors sujet, d’autant plus que ces jurisprudences se révèlent fluctuantes.

La question initiale posée dans la présente discussion est : Puis-je me rétracter sans inconvénient après avoir présenté une offre d’achat avant d’avoir signé un avant-contrat ?

La réponse est suffisamment évidente pour qu’on ne la trouve dans aucune jurisprudence. C’est le bon sens qui l’apporte tout simplement.

Les deux arrêts cités aident à apporter une réponse à la question : Le prétendant acheteur ayant présenté une offre d’achat ferme qui a été acceptée sans réserve par le vendeur peut-il le contraindre à parfaire la vente ? Ce n’est pas du tout la question posée, donc hors sujet.

La question des conséquences de l’acceptation d’une offre d’achat est néanmoins intéressante. Accepter une offre d’achat étant susceptible d’entraîner le vendeur dans de sérieuses difficultés, mon conseil aux vendeurs est simple : ne **jamais** accepter une offre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

d’achat, se contenter à inviter celui qui présente une offre paraissant sérieuse à discuter en vue d’un avant-contrat complet.

Dans les deux affaires sur lesquelles la cour de cassation a statué, les 6 mai 2003 et 22 juin 2023, les faits sont similaires : une offre ferme a été présentée que le vendeur a acceptée sans réserve puis a refusé d’y donné suite. Dans les deux cas la cour d’appel avait conclu que la vente n’était pas parfaite mais, alors que dans le premier la cour de cassation a entériné la solution de la cour d’appel, dans le second elle a cassé.

Il y a deux tendances, la première étant d’estimer que, une vente immobilière étant une opération complexe, l’article 1583 du code civil est inapplicable à la lettre, la seconde, qui est celle de la cour de cassation, tendant au contraire à privilégier l’application à la lettre de ces dispositions. Les deux arrêts suivants, rendus à deux dates très rapprochées, montrent bien comment cela peut se traduire dans les décisions de justice :
- cour de cassation, 11 mai 2023, n° 22-11.287
- cour de cassation, 22 juin 2023, n° 22-16.498.

La loi n’imposant aucune forme dans la rédaction des actes de vente, un avant-contrat complet suivant l’échange d’une offre et de son acceptation n’est pas une obligation légale mais peut être une exigence des parties elles-mêmes. Cette exigence ne conditionne pas forcément la validité de la vente, ce qu’il appartient au juge du fond d’apprécier. Dans la seconde affaire, la cour d’appel conclut que les parties se sont obligées (voir le texte de l’ arrêt d’appel) à conclure une promesse de vente sans expliquer en quoi cette obligation conditionnait la perfection de la vente et cela explique la cassation. Il a manqué à la cour d’appel d’ajouter en quoi prendre en considération toutes les qualités juridiques du bien, notamment celles relatives à l'urbanisme ou au droit des sûretés, toutes ses qualités matérielles révélées par les diagnostics obligatoires et enfin aménager la garantie des vices cachés ou assortir la vente de conditions suspensives était substantiel et non seulement accessoire.

J’en ai fini, c’est ma dernière intervention dans cette discussion.

Par **beatles**, le **03/04/2025** à **14:24**

L'article 271-1 du CCH fait partie de la Section 1 (dispositions générales) du Chapitre unique du Titre VII (protection de l'acquéreur immobilier)... et il n'existe pas de protection pour le vendeur.

[quote]Arrêt de 2003 : les faits datent de 1999, le droit de rétractation n’existait pas encore.[/quote]
C'et faux !

Article 271-1 du CCH en vigueur du 1er décembre 1991 au 1er juin 2001 :

[quote]
Ainsi qu'il est dit à l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

familles :

Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.

L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

[/quote]
Modifié par la loi 2000-128 (loi SRU) du 13 décembre 2000 mis en application le 1er juin 2001 :

[quote]
Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept 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.

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

[/quote]
Donc l'arrêt du 6 mai 2003 concerne bien le cas de @Man31 et l'arrêt du 23 juin 2023 rappelle qu'un avant-contrat ou une promesse unilatérale ou synallagmatique (compromis) n'est pas obligatoire et subsidiairement (article L.271-1 du CCH) que dans tous les cas seul l'acquéreur peut se rétacter.

L'arrêt que vous rajoutez (11 mai 2023

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

) ne fait qu'embrouiller et agacer encore plus.

Le vendeur et l'acquéreur avaient convenu d'un acte sous seing privé (avant contrat ou promesse de vente) auquel l'acquéreur ne s'était pas présenté malgré deux rendez-vous... ce qui ramène à l'arrêt du 6 mai 2003 : l'acquéreur n'ayant pa signé le compromis la vente nest pas parfaite et le vendeur était en droit de remettre le bien en vente :

[quote]
Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a relevé que la lettre d'intention d'achat stipulait qu'en cas d'acceptation de l'offre, un acte sous seing privé serait établi pour préciser toutes les modalités de la vente et l'ensemble des conditions suspensives particulières.

9. Elle a retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, du document du 9 décembre 2014, que son ambiguïté rendait nécessaire, que l'existence de la vente était subordonnée à la rédaction d'un acte sous seing privé.

10. Elle en a exactement déduit que l'acceptation, par Mmes [R] et [W], d'une offre d'achat pour le prix de 424 000 euros, qui était imprécise, ne constituait pas un contrat de vente parfait, mais relevait de pourparlers contractuels.

11. Ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que M. [O] ne s'était pas présenté aux deux rendez-vous de signature de l'acte prévus dans la lettre d'intention d'achat, qu'il ne s'était pas manifesté auprès du notaire ou de Mmes [R] et [W] pour rédiger un acte notarié et qu'il ne contestait pas avoir informé l'agence immobilière qu'il souhaitait faire une nouvelle offre pour le prix de 370 000 euros, la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à la caducité de l'acceptation de l'offre, que Mmes [R] et [W] n'avaient pas commis de faute en remettant le bien en vente six mois plus tard et que la demande en paiement de dommages et intérêts de M. [O] devait être rejetée.

12. Le moyen, inopérant en sa première branche, n'est pas fondé pour le surplus.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [O] et la société Adam'Invest aux dépens ;

[/quote]
Une nouvelle fois vous sortez de l'objet du sujet en voulant obliger de vendre (arrêt du 11 mai 2023) ou d'acheter (arrêt du 22 juin 2023) et voulant conseiller les vendeurs alors que le présent concerne la rétractation de l'acquéreur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés