



## Retractation -Compromis de vente

Par **Appart2013**, le 16/11/2013 à 22:47

Bonjour, j'ai signé un compromis de vente devant notaire le 8/11/2013 qui m'a remis en main propre une copie (sans signature d'un quelconque document qui prouve que j'ai effectivement reçu une copie). Le lendemain (9/11/2013) j'ai reçu un avis de présentation d'un Recommandé avec Accusé de Reception (RAR). j'ai récupéré le courrier le 12/11. Le courrier comprend une copie du compromis ainsi qu'un courrier du notaire intitulé: "L.R avec A.R. Mise en oeuvre du délai de rétractation. Pièce jointe : copie compromis de vente et de ses annexes." Dans ce courrier, il est clairement stipulé que je peux exercer la faculté de rétractation dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la présente lettre (le 9/11/2013 - je comprends donc que ce délai démarre le 10/11/2013). Il est également rappelé qu'en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un Samedi, un Dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

J'en déduis donc que je peux me rétracter jusqu'au Lundi 18/11/2013 (puisque le dernier jour du délai de sept jours tombe le Samedi 16/11/2013). Etes vous d'accord ???

Par **janus2fr**, le 17/11/2013 à 11:29

Bonjour,

Votre analyse est bonne.

Première présentation de la LRAR le 9/11. Le délai commence donc le 10/11 et se termine le samedi 16, donc délai prorogé jusqu'au lundi 18.

Par **Appart2013**, le 17/11/2013 à 12:26

Bonjour, Merci pour votre réponse. N'y a t il pas un risque de voir le propriétaire engager des poursuites à mon encontre dans l'hypothèse d'un rétractation à la limite du délai ? - Cet article 642 est il vraiment applicable ? (c'est en tout cas spécifié dans le courrier reçu en RAR du notaire). La position du Notaire me semble claire, mais qu'en est il de celle du propriétaire ? il pourrait juger être mis en difficulté et demander des dommages et intérêts ? Qu'en pensez-vous ?

Par **janus2fr**, le 17/11/2013 à 14:29

L'article 642 du CPC s'applique bien ici, ne vous inquiétez pas.  
[citation]Article 642

Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.[/citation]

[citation] Faculté de rétractation  
Acquéreur

L'acquéreur qui a signé une promesse de vente bénéficie d'un droit de rétractation. Ce droit lui permet de revenir sur son engagement d'acheter le bien dans un délai de 7 jours. Ce délai démarre à compter :

du lendemain de la réception de la lettre recommandée notifiant la promesse de vente

ou du lendemain de la remise en mains propres de la promesse de vente.

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

L'acquéreur doit notifier sa rétractation au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception, avant l'expiration du délai de 7 jours.

[/citation]

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2965.xhtml#N10180>

Code de la construction et de l'habitation :

[citation]Article L271-1

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 79 (V) JORF 16 juillet 2006

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 96 JORF 16 juillet 2006

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 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'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 sept 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 sept jours. [/citation]

Par **Appart2013**, le **17/11/2013** à **16:46**

Merci de ce complément. Concernant la forme du courrier à envoyer en RAR, pensez-vous que l'exemple ci-dessous convienne :

VENTE XXXX/YYYY

Objet : rétractation sur un avant-contrat de vente

Monsieur,

Suite à la promesse de vente signée le X Novembre 2013 pour l'acquisition du bien immobilier de Mr XXXXX situé XXXXXXX ; Je déclare me rétracter de mon engagement en utilisant la faculté offerte par l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette rétractation intervenant dans les délais fixés par l'article cité et en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile prorogeant le délai expirant un Samedi jusqu'au premier jour ouvrable suivant, je vous prie de me rembourser la somme de XXXX euros qui vous a été remise par virement.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur l'expression de ma considération distinguée.

Qu'en pensez-vous ? Merci d'avance

Par **janus2fr**, le **18/11/2013** à **07:51**

Bonjour,

C'est bon...