Délais de rétractation et de réflexion

Publié le 19/03/2012

A qui s'appliquent-ils ? A quel moment commencent-ils à courir ? Comment exercer son droit de rétractation ou de réflexion ?

L'acquéreur non professionnel d'un immeuble bâti ou à construire à usage d'habitation bénéficie d'une protection particulière : **un droit de rétractation après la signature de l'avant-contrat**, **ou un droit de réflexion quand aucun avant-contrat n'est signé avant l'acte de vente définitif.**

Définition et durée

Le délai accordé pour renoncer à un contrat déjà signé est appelé "**délai de rétractation**". Il permet de r**evenir sur son accord de manière discrétionnaire** pendant le délai.
En matière de vente immobilière, quand l'acte authentique est précédé d'un avant contrat (compromis ou promesse de vente), l'acquéreur peut librement revenir sur son engagement d'achat pendant le délai de rétractation.
Le délai accordé pour **réfléchir avant de s'engager** (signer ou ne pas signer) est appelé "**délai de réflexion**". C'est uniquement à l'issue de ce délai que le contrat pourra être signé.
En matière de vente immobilière, quand l'acte authentique n'a pas été précédé d'un avant-contrat (compromis ou promesse de vente), l'acquéreur ne peut pas signer l'acte de vente définitif avant l'expiration du délai de réflexion.
Ces deux délais sont d'une durée de **10 jours**.

A quel moment le délai commence-t-il à courir ?

L'avant contrat ou le projet de vente doit être **notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception pour faire partir le délai.** La lettre recommandée peut être remplacée par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes : remise en mains propres, remise électronique, exploit d'huissier...
Le délai commence à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.
Si le dernier jour du délai est un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Comment exercer son droit ?

La notification de la rétractation n'a pas à être motivée mais doit être adressée au vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de 10 jours (le cachet de la poste faisant foi) pour être valable.