

# Achat immobilier : le délai de rétractation

**Qu'il s'agisse d'une promesse unilatérale de vente ou d'un compromis, le particulier acquéreur d'un bien à usage d'habitation dispose d'un délai de dix jours pour revenir sur la signature d'un avant-contrat.**

Depuis le 8 août 2015, le délai de réflexion pour l'achat d'un logement est fixé à dix jours, contre sept auparavant. Dans le but de protéger l'acquéreur contre des engagements impulsifs, la loi Macron est venue accorder trois jours supplémentaires de réflexion pour se dédire de son achat.

## Comment se calcule le délai ?

Le délai de dix jours ne peut être réduit. Il commence à courir à compter du lendemain :

- de la première présentation de la lettre recommandée en cas de promesse passée sous seing privé ;
- de la remise en main propre pour un avant-contrat conclu sous la forme authentique devant notaire.

Par exemple : si la lettre est expédiée le 8 décembre et présentée le 10, le délai court à compter du 11 et expire le 20 à minuit.

Si le délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié, il est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

## Les formalités à respecter

Pour revenir sur son engagement, l'acquéreur doit adresser à la personne qui lui a notifié l'avant-contrat un courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

C'est la date d'expédition de la lettre qui est retenue pour vérifier si le délai légal de rétractation de dix jours est respecté.

## Dispositions particulières

Si la vente n'est pas précédée d'un avant-contrat (ce qui est rarissime), l'acquéreur dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la remise du projet d'acte de vente. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai.

Par ailleurs, l'acquéreur qui se rétracte ne peut plus revenir sur sa décision en acceptant finalement d'acheter le bien, quand bien même le délai de rétractation ne serait pas expiré (cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 13 février 2008).

## Textes de référence

Articles 210 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques  
Articles L271-1 à L271-2 du code de la construction et de l'habitation

## Pour en savoir plus

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)