

## Délai et droit de rétractation dans le compromis de vente

### Description

Le délai de rétractation du compromis de vente représente un nombre important de litiges en matière contractuelle. Le [compromis de vente](#), ou promesse synallagmatique de vente est un contrat entre l'acquéreur et le vendeur qui vient préparer le contrat de vente. Légalement, le compromis de vente vaut vente et prend effet au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

### [Modèle de compromis de vente](#)

## Quel est le délai de rétraction du compromis de vente ?

Alors qu'il était de 7 jours jusqu'au 8 août 2015, désormais, grâce à la loi Macron, l'acheteur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours qui permet à l'acquéreur de bien étudier son projet. Ce droit énoncé aux articles [L.271-1 et L.271-2 du code de la construction et de l'habitation](#) assure une protection à l'acheteur.

Par exemple, l'acquéreur pourra attendre un devis des travaux qui lui permettra de conclure ou non la vente.

Le délai de rétractation commence à courir à compter de la signature du compromis de vente.

**Bon à savoir** : Si le délai expire un jour férié, l'expiration du délai est reportée au premier jour ouvrable suivant.

Lorsque [le délai du compromis de vente expire](#), l'acheteur ne pourra pas se rétracter. La seule condition qui lui permettra d'échapper à la vente sera une condition suspensive qui ne se réalise pas.

## Qu'est-ce que le compromis de vente ?

La promesse de vente et le compromis de vente sont deux actes juridiques, deux contrats conclus entre l'acheteur et le vendeur avant l'achat d'un bien.

## La différence entre la promesse et le compromis de vente

La promesse de vente engage le vendeur à réserver pendant une période déterminée le bien qu'il souhaite vendre à l'acquéreur. L'acquéreur dispose d'un certain délai pour confirmer ou infirmer la vente.

En échange de ce **droit d'option** dont est titulaire l'acquéreur, celui-ci doit verser une indemnité d'immobilisation. L'**indemnité d'immobilisation** est environ égale à 10% du prix de vente.

En outre, la promesse de vente n'engage que le vendeur, l'acheteur n'est pas engagé, mais dispose d'un droit d'option qui, si elle est levée, peut engager les deux parties.

**A noter** : Le vendeur conserve l'indemnité d'immobilisation en cas d'échec de la vente. Si la vente a lieu, le prix de l'indemnité d'immobilisation est déduit du prix de vente.

De son côté, **un compromis de vente engage le vendeur et l'acquéreur**. En principe, les deux parties sont engagées et aucune ne peut se rétracter. Au moment de la signature du compromis de vente, l'acquéreur verse un dépôt de garantie qui varie entre 5 et 10% du prix de vente. Le montant du dépôt de garantie sera déduit du prix de vente.

## Le contenu du compromis de vente

Un compromis de vente doit comporter les mêmes informations que celles figurant sur l'**acte définitif de vente**.

Ainsi, le compromis doit comporter les informations suivantes :

- Le nom du précédent vendeur ainsi que la date et la nature de l'acte d'acquisition ;
- La date de départ du vendeur et d'entrée en jouissance de l'acquéreur ;
- Les obligations financières de chaque partie.

Des clauses de conditions suspensives peuvent être insérées dans le compromis de vente.

Ces conditions peuvent concerner :

- L'obtention du prêt bancaire par l'acquéreur ;

- Les autorisations réglementaires compte tenu de l'activité.

En l'absence de la réalisation de la condition suspensive, le compromis de vente est réputé caduc.

**Zoom** : Vous souhaitez procéder à la vente d'un bien immobilier ? LegalPlace met à votre disposition un [modèle de compromis de vente](#). Ce document s'adapte à votre situation, grâce à un formulaire à remplir en ligne.

## Est-il possible de se rétracter d'un compromis de vente ?

Lorsque la possibilité de se rétracter est évoquée, il convient de parler des deux parties, à savoir le vendeur et l'acquéreur.

### Le cas de l'acheteur qui souhaite se rétracter

Contrairement à l'acheteur, [le vendeur ne dispose d'aucun droit de rétractation](#). Il est engagé à l'égard de l'acheteur et ne peut revenir sur sa décision.

### Le cas du vendeur qui souhaite se rétracter

Le particulier qui souhaite acheter un bien immobilier à usage d'habitation dispose d'un droit de retrait.

Le professionnel ne bénéficie pas de ce droit de rétractation.

**Bon à savoir** : La promesse unilatérale de vente comprend également un droit de retrait.

Ce droit de retrait vaut aussi bien pour une résidence principale que pour une résidence secondaire.

La rétractation se fait sans le moindre motif.

## Quelles sont les modalités et conséquences de la rétraction du compromis de vente ?

Les formalités de rétractation du compromis de vente sont simples, il suffit d'adresser

---

un **courrier recommandé avec accusé réception**. Ce courrier va informer le vendeur de la renonciation de l'acheteur à la vente.

Si la rétraction du compromis de vente a lieu, la vente est annulée. Le vendeur et l'acheteur ne seront plus engagés. De plus, les sommes déboursées telles que le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation doivent être restituées.

## FAQ

### Comment revenir sur une offre d'achat ?

En principe, l'acheteur est tenu par l'offre d'achat qu'il a formulé. Toutefois, il peut se rétracter à compter de la signature du compromis de vente, s'il respecte le délai de 10 jours.

### Quelle différence entre jours calendaires et jours ouvrés ?

Les jours calendaires correspondent à tous les jours de l'année, y compris les jours fériés et les week-ends. Les jours ouvrés correspondent aux jours travaillés, soit 5 jours par semaine. On parle également de jours ouvrables pour les jours de la semaine, excepté le dimanche et les jours fériés. Il y a donc 6 jours ouvrables par semaine.

### Est-ce que le vendeur peut annuler le compromis de vente ?

Contrairement à l'acheteur, le vendeur est engagé et ne peut se rétracter. Il est toutefois possible de proposer à l'acquéreur une résiliation à l'amiable.