

Se rétracter après la signature d'un contrat de réservation d'un logement

Vous venez de réserver un logement en cours de construction ou à construire et vous désirez vous désister. Vous pouvez le faire à condition de respecter les formes.

La règle de droit

Lorsque vous achetez un appartement ou une maison individuelle et son terrain sur plan, avant que les travaux de construction n'aient commencé ou ne soient achevés, le promoteur vous fait signer un contrat de réservation par lequel il s'engage à vous réserver un logement en contrepartie d'un dépôt de garantie. Une fois ce contrat signé, il doit vous en envoyer un exemplaire par lettre recommandée avec avis de réception. Vous avez alors 7 jours pendant lesquels vous pouvez changer d'avis, et renoncer à votre achat, sans avoir à vous justifier. Notez que ce délai court à compter du lendemain du jour de la première présentation de cette lettre et non du jour où vous allez la retirer à la Poste. Le contrat de vente, obligatoirement signé devant notaire, sera conclu plus tard. Mais, là encore, vous pouvez refuser de le signer, et donc renoncer à votre achat, dans les cas suivants : si les délais prévus pour la signature de ce contrat n'ont pas été respectés par la faute du promoteur, si le prix définitif est supérieur de plus de 5 % au prix prévu, éventuellement révisé, s'il manque un des équipements mentionnés dans le contrat de réservation (l'ascenseur, par exemple), si vous n'avez pas obtenu le prêt que le promoteur devait vous trouver ou s'il est inférieur de 10 % au montant prévu ou lorsque le logement ne correspond pas au descriptif, dans la mesure où les changements en diminuent sa valeur de plus de 10 %.

Vos démarches

Pour renoncer à votre projet envoyez au promoteur, au plus tard le dernier jour du délai de rétractation, une lettre recommandée avec avis de réception dans laquelle vous lui indiquez ne pas donner suite au contrat, sans avoir à vous justifier. Il doit alors vous rembourser la totalité du dépôt de garantie. Si vous ne voulez pas signer le contrat devant le notaire pour un motif valable, vous devez faire part de votre décision au promoteur ainsi qu'à la banque ou au notaire auprès duquel votre dépôt de garantie est consigné pour en demander sa restitution : celle-ci doit intervenir dans les 3 mois de votre demande.

Si le litige persiste...

Lorsque vous avez refusé de signer la vente pour un des motifs prévus par la loi, et même si le dépôt de garantie vous a été restitué, cela ne dégage pas pour autant le promoteur de sa responsabilité, s'il a commis une faute ou s'il est de mauvaise foi. Vous pouvez l'assigner devant le tribunal compétent pour obtenir des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

<p>Recommandé AR</p> <p>Madame, Monsieur,</p> <p>Variante 1 : Nous avons reçu, le .../.../... le contrat de réservation que nous avons signé avec vous le .../.../... Il concerne l'appartement que nous comptons acheter dans la résidence... (nom) dont l'achèvement de la construction est prévu au printemps... Conformément à l'article L. 271-1 du code de la construction, nous vous notifions par la présente la résiliation du contrat signé. Nous vous demandons de bien vouloir nous restituer sous huitaine notre chèque de ...€ remis lors de la signature du contrat, à titre de dépôt de garantie.</p> <p>Variante 2 : Nous avons bien reçu le contrat de vente dont la signature devant notaire est prévue le .../.../... Il ne correspond pas au projet initial puisque la terrasse de 25 m2 prévue initialement a été réduite de 10 m2 et le terrain collectif de tennis prévu dans la résidence a été supprimé. En conséquence, nous refusons de signer ce contrat et, conformément à l'article R. 261-31 du code de la construction et de l'habitation, nous vous demandons la restitution sous 3 mois du dépôt de garantie, soit ...€.</p> <p>Veillez agréer...</p>	<p>A, le .../.../...</p> <p>Signature</p>
---	--

