Image not found or type unknown

UNE LETTRE D'AVOCAT PORTANT MENTION "OFFICIELLE" PEUT ENGAGER SON CLIENT: SOC, 9 MAI 2012

publié le **24/05/2012**, vu **32736 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

L'avocat a un mandat de représentation. ses courriers sont en principe confidentiels. Cependant une lettre d'avocat portant la mention officielle peut engager son client et n'est pas couverte par le secret professionnel. C'est ce que nous rappelle la chambre sociale de la cour de cassation dans un arrêt du 9 mai 2012 en validant une vente parfaite.

Le **9 mai 2012** la chambre sociale de la cour de Cassation,,*pourvoi N°11-15161* a considéré qu'une lettre officielle d'avocat comportant l'ensemble des informations et mentions relatives à l'acceptation de l'offre au prix proposé par l'acquéreur, constitue un document permettant de qualifier la vente parfaite.

Dès lors, l'acquéreur est en droit d'exiger la vente forcée si l'un des vendeurs entend se rétracter.

I- Analyse de Soc, 9 mai 2012,pourvoi N°11-15161

A) Les faits

Un couple, dans le cadre de la liquidation de son régime matrimonial issue de son divorce met en vente un bien immobilier composé d'un gîte d'étape et d'un hangar agricole.

Une offre d'achat est faite par un tiers acquéreur pour 310.000 euros.

Le mari refusant de signer l'acte authentique, l'acquéreur assigne les ex époux en vente forcée, considérant que l'offre formulée par lui a été acceptée par l'ensemble des coindivisaires, si bien que la vente est devenue parfaite,

En l'éspèce l'avocat du mari (coindivisaire) vendeur avait fait savoir dans une lettre portant la mention "officielle" adressée au conseil de l'acquereur l'accord de son client à laquelle il avait joint copie de l'offre d'achat signé par l'ex-époux avec la mention "*bon pour accord*".

Pour le mari s'il refuse de signer l'acte authentique de vente, c'est parce qu'il n'a pas consenti à la vente si ce n'est qu'à l'égard de son ex épouse coindivisaire, si bien que son accord n'était pas opposable à un tiers acquéreur.

Au contraire pour la Cour d'appel d'Aix en Provence, juge le 3 février 2011 que l'offre formulée par l'acquéreur avait été acceptée par l'ensemble des coindivisaires de sorte que la vente était parfaite.

Pour le mari , deux motifs sont invoqués dans un pourvoi en cassation.

- Il n'y a pas eu d'accord à la vente;

-La lettre d'avocat, couverte par le secret professionnel, ne pouvait être produite par l'acquéreur.

Rejet car les juges du fond ont jugé à bon droit que cette

"*lettre n'était pas couverte par le secret professionnel*".

B) La lettre d'avocat portant mention " officielle" engage son client .

L'arrêt fait application des règles du code civil qui considère qu' une vente est parfaite et la propriété acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'ont été convenues la **chose et le prix, même si la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.**

Pour se faire, il prend en particulier en compte une lettre d'avocat non couverte par le secret professionnel, mention "officielle" ,qui pouvait être transmise à l'acquéreur.

En effet, L'offre ayant été acceptée par les coindivisaires, (ex époux), la vente était parfaite par l'acceptation de l'acheteur,de sorte que l'acquéreur pouvait assigner les vendeurs en vente forcée au prix qu'ils avaient accepté.

En conséquence, le lettre officielle pouvait être transmise à l'acquéreur.

"*l'offre avait été acceptée par tous les coindivisaires et la vente était parfaite*".

Mais attendu qu'ayant relevé que le conseil de M. X... avait informé le conseil de Mme Z... de l'accord de celui-ci pour la vente du bien immobilier au prix de 310.000 euros par une lettre portant la mention " officielle " à laquelle était jointe une copie de l'offre d'achat signée par M. X... avec la mention " bon pour accord ", la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que cette lettre n'était pas couverte par le secret professionnel, ce dont il résultait qu'elle pouvait être transmise à M. A..., a pu déduire de ces seuls motifs que l'offre avait été acceptée par tous les coindivisaires et que la vente était parfaite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

II- Présentation de Soc, 9 mai 2012, pourvoi N°11-15161- rejet

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y..., ès qualités ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 février 2011), que M. X... et Mme Z..., propriétaires de cinq parcelles à Paradou sur lesquelles ils ont fait édifier un gîte d'étape et un hangar agricole, ont, à la suite de leur divorce, mis ce bien immobilier en vente ; qu'une offre d'achat a été faite par M. A... pour 310.000 euros ; que l'acte authentique n'ayant jamais été signé, celui-ci a fait assigner M. X... et Mme Z... en vente forcée ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de dire que l'offre formulée par M. A... a été acceptée par l'ensemble des coindivisaires de sorte que la vente est parfaite, alors, selon le moyen :

1) - Qu'une lettre entre avocats, quand bien même elle porterait la mention "officielle", ne peut être invoquée par un tiers étranger au litige la concernant ; qu'en admettant que M. A... pouvait

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

utilement se prévaloir, dans le cadre de son action en réalisation d'une vente, de la lettre "officielle" par laquelle Me Chaix, avocat de M. X..., avait fait savoir à Me Berto, avocat de Mme Z..., en vue de la liquidation des droits patrimoniaux de ces derniers à la suite de leur divorce, qu'il acceptait cette vente, la cour d'appel a violé l'article 66-5 de la loi du 31 décembre 1971 ;

2) - Qu'une vente n'est parfaite qu'autant que le bénéficiaire de l'offre a accepté celle-ci par un acte directement adressé à l'émetteur de l'offre ou son mandataire ; qu'en retenant, en outre, que la vente était parfaite, quand bien même le destinataire de l'offre était Me Berto, avocat de Mme Z..., qui n'était aucunement le mandataire de M. A... ayant émis l'offre litigieuse, la cour d'appel a violé l'article 1583 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le conseil de M. X... avait informé le conseil de Mme Z... de l'accord de celui-ci pour la vente du bien immobilier au prix de 310.000 euros par une lettre portant la mention " officielle " à laquelle était jointe une copie de l'offre d'achat signée par M. X... avec la mention " bon pour accord ", la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que cette lettre n'était pas couverte par le secret professionnel, ce dont il résultait qu'elle pouvait être transmise à M. A..., a pu déduire de ces seuls motifs que l'offre avait été acceptée par tous les coindivisaires et que la vente était parfaite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs : Rejette le pourvoi ;

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm

Sabine HADDAD

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés