



# Notification d'une promesse de vente, l'agent immobilier doit vérifier la signature du recommandé

**Jurisprudence** publié le **11/07/2019**, vu **1326 fois**, Auteur : [Me Philippe Ribeiro de Carvalho](#)

## **Le recommandé n'est pas là que pour la forme pour les agents immobiliers !**

Le recommandé n'est pas là que pour la forme pour les agents immobiliers !

C'est ce que nous rappelle la Cour de cassation dans une décision du 21 mars 2019. (Cour de cassation 3ème Chambre civile n°18-10.772).

Au terme de cette décision, la Cour a déclaré qu'il « *incombait à l'agent immobilier de vérifier la sincérité, au moins apparente, de la signature figurant sur l'avis de réception de la lettre recommandée adressée aux acquéreurs* » .

Pour rappel, l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que la notification d'un compromis de vente n'est régulière que si la lettre est remise à son destinataire ou à un représentant muni d'un pouvoir à cet effet.

En l'espèce, les acquéreurs étaient un couple. Or l'époux a signé le recommandé pour lui même mais également pour son épouse.

L'arrêt de la Cour de cassation démontre qu'elle a une interprétation très stricte dudit article.

D'une part, la Cour a considéré que le délai de rétractation n'était pas parti à l'encontre de l'épouse qui n'avait pas signé elle même le recommandé. [Et qui n'avait pas donné de mandat à son mari pour le faire]. Cette interprétation est logique car les acquéreurs doivent réellement recevoir tous les documents. A défaut, la Cour considère que le consentement n'est pas parfaitement éclairé.

D'autre part, la Cour de cassation est allée plus loin en imposant une obligation de vérification de l'agent immobilier. En l'espèce, les vendeurs avaient engagé solidairement le mandataire en paiement de l'indemnité d'immobilisation pour ne pas avoir vérifié que les acquéreurs avaient correctement reçu la notification.

Nul doute que cette décision doit alerter les agents immobiliers, mandataires et même vendeurs particuliers. Tous doivent vérifier avec attention les conditions de la notification concernant la date ou la signature apposée sur le recommandé.

Suivez également les actualités en droit immobilier sur [LinkedIn](#) ou directement sur son [site](#) .