



Acheter la maison de mon pere en ecartant un pretendant

Par **Eric Vrain**, le **09/04/2012 à 12:56**

Monsieur/Madame,

Ma niece, mon frere et moi avons herite de la maison de mon pere. Au depart nous etions tous d'accord pour vendre mais depuis peu j'ai decider d'acheter la maison. Ni ma niece ni mon frere ne s'y oppose.

Mon frere et moi vivons a l'etranger et nous avons charger ma niece de vendre. Elle a nommer un notaire pour nos affaires. J'ai lui ai envoye un simple courriel pour l'autoriser a vendre lorsque l'agent immobilier a trouve un acheteur le mois dernier. Mon courriel a la phrase suivante: "Je suis d'accord pour que tu vendes la maison"

Mes questions sont les suivantes:

1/ Est-ce que ce courriel est un document juridique faible au sens ou pour ce genre de transaction importante il aurait du etre plus formel et que j'aurais du signer un mandat conferant pouvoir a ma niece de vendre?

2/ L' Acheteur a visite la maison pour la premiere fois fin fevrier et ma niece a signe un compromis de vente debut mars 2012 dont je n'ai pas eu connaissance des termes. Aurais-je du signer une procuration pour rendre ce compromis de vente juridiquement plus valide?

3/ L'Acheteur n'a pas verser d'acompte et donc ne s'est pas engage financierement en signant le compromis de vente. Debut Avril 2012 j'ai decide d'acheter la maison de mon pere. Cet acheteur (pretendant en quelque sorte) a contacter l'agent immobilier et accepte de renoncer a ses droits sur la maison pour me permettre d'acheter la maison de mon pere si je lui verse 10% du prix de vente de la maison. Je voudrais savoir si legalement je peux refuser ses exigences parce que les documents n'ont pas ete correctement etablis?

4/ Les documents ont ete signes de bonne foi est-ce que la bonne foi a un poids juridique dans ce cas la?

Je vous remercie de votre assistance

Eric Vrain

Par **Afterall**, le **09/04/2012** à **13:57**

Bonjour,

C'est un cas intéressant dans le sens où tout repose sur la qualification que l'on pourra donner à votre email.

[citat]Mon courriel a la phrase suivante: "Je suis d'accord pour que tu vendes la maison"n[/citat]

A ainsi été validée la "vente d'un immeuble dans laquelle le vendeur était représenté par son fils agissant en vertu d'une procuration qui, outre le mandat général de gérer et administrer tous ses biens, comportait le pouvoir par le mandant à son fils de vendre expressément tout ou partie des biens meubles et immeubles lui appartenant en totalité ou en partie, **et de consentir ces ventes au prix, charges et conditions que le mandataire avisera**[s]/[s]" (Cass. 1re civ., 6 juill. 2000).

Votre email pourrait être considéré par un juge comme suffisant pour caractériser votre accord à la vente

Par **Eric Vrain**, le **09/04/2012** à **15:16**

Merci d'avoir répondu.

Est-ce que mon courriel agit en tant que mandat pour autoriser ma niece a vendre?

Eric Vrain

Par **Afterall**, le **09/04/2012** à **15:33**

Possible.

Le compromis a-t-il été signé à la vue de ce document ?

Par **youris**, le **09/04/2012** à **17:06**

bjr,

je serais plus réservé quant à la validité juridique d'un courriel sachant que l'identité de l'expéditeur n'est pas certaine.

dès l'instant où votre nièce a signé le compromis de vente si il y a accord sur la chose et le prix la vente est réputée parfaite.

si j'ai bien compris après avoir donné mandat à votre nièce pour vendre, vous voudriez profiter de la nature contestable de la forme du mandat donné à votre nièce pour annuler le mandat ce qui n'est pas vraiment une preuve de bonne foi.

mon avis serait le suivant, le compromis serait valable car l'acquéreur a cru votre mandat valable (théorie du mandat apparent) et peut exiger la réitération de la vente devant le notaire.

je situerais le litige entre vous et votre nièce qui a cru pouvoir vendre en vertu du mail de votre part, accord de vente que vous contestez maintenant.

vous pouvez refuser l'exigence de l'acquéreur mais lui peut vous contraindre à la vente.

en l'absence d'accord amiable, le passage par la case tribunal est obligatoire.

cdt

Par **Afterall**, le **09/04/2012** à **17:27**

Si l'on part du principe que la procuration n'est pas valable (mais je milite pour sa validité), le principe essentiel posé par la jurisprudence en cette matière est que la vente est nulle, du moins pour la part des indivisaires autres que le vendeur, comme portant sur la chose d'autrui. Pourtant, même pour la part du vendeur, l'opération est également sujette à caution car effectuée au mépris du droit de préemption de ses co-indivisaires.

Par **Eric Vrain**, le **10/04/2012** à **09:37**

Merci de votre réponse.

Mon courriel d'origine investissant ma nièce de vendre est le suivant:

"Oui je suis d'accord pour que tu vende la maison à cet acheteur d'outre-mer"

Cet acheteur s'est depuis désisté. Sans le faire exprès mon e-mail réfère spécifiquement à une personne qui est différente du nouvel acheteur qui lui habite une ville voisine de la maison de mon père.

Ma question est la suivante:

Est-ce que je peux choisir à qui je vends et si oui mon e-mail n'investit pas ma nièce de vendre à ce nouvel acheteur?