



Compromis vente sans la dénomination ni la signature du vendeur

Par roxjess, le 21/11/2009 à 20:28

Bonsoir,

nous avons signé un compromis de vente chez un agent immobilier pour l'achat d'une maison il y a 5 mois de cela. nous étions sur le point de signer l'acte authentique chez le notaire ce mois-ci lorsque nous avons découvert un problème au niveau de la maison. nous souhaitons donc nous rétracter et annuler l'achat. le vendeur refuse de reconnaître le problème et veut continuer la procédure d'achat et donc nous "obliger" à acheter la maison. or nous avons constaté que le compromis de vente en notre possession, qui est une simple photocopie, ne présente ni la dénomination, ni la signature du vendeur. il ne comporte que nos paraphes et nos signatures. donc finalement, ce compromis est-il valable? si non, peut-on donc se rétracter?

merci d'avance pour vos réponses

Par JURISNOTAIRE, le 22/11/2009 à 12:36

Bonjour, Roxjess.

Après votre signature sur un acte; aucun mot, aucune mention ne doit être rajouté ni retiré; les blancs auraient du être bâtonnés, et les mots rayés, comptés et mentionnés au dessus de votre paraphe.

Dans le cas contraire, nous sommes en présence d'un "Abus de blanc-seing", pénalement répréhensible.

Gardez précieusement le document ne comportant que vos noms, paraphes et signatures, **et avec les blancs..**

Et si votre agent immobilier prétend maintenant vous opposer son compromis trop tardivement complété, expliquez-lui ce qui précède.

C'est lui le professionnel; vous, simples particuliers candides et confiants, vous n'avez fait qu'agir selon les directives et instructions de ce rédacteur professionnel responsable.

Votre bien dévoué.

Par **roxjess**, le **22/11/2009** à **15:00**

Merci vraiment beaucoup pour votre réponse!

donc logiquement, on aurait dû en fait avoir le compromis de vente avec la dénomination du vendeur et sa signature. sans cela le compromis en notre possession est donc bien non valable?

si d'aventure, le vendeur et le notaire ont un compromis complet, càd avec le nom du vendeur, le notre, sa signature et la notre, est-il valable?

merci d'avance pour votre réponse.

Par **JURISNOTAIRE**, le **22/11/2009** à **15:30**

Rebonjour.

La juxtaposition des deux pièces établira peut-être une post-dation, et à tout le moins une utilisation non contrôlée, non déterminée par vous, de votre signature.

Utilisation réprimée par l'article 407 du Code Pénal.

Je ne pense pas que votre agent immobilier, en tout responsable de l'actuel état de fait, soit très motivé pour produire le "second" compromis postérieurement complété, à l'appui de la défense de sa position -qui serait de prétendre vous contraindre à régulariser-.

Ainsi, l'heure serait aux négociations, sachant que vous détenez une "carte forte".

Je ne connais pas de jurisprudence qui concernerait votre cas spécifique, mais le texte pénal existe.

Votre bien dévoué.

Par **roxjess**, le **22/11/2009** à **16:10**

merci de votre prompt réponse.

histoire de "blinder" notre cause,nous allons essayer de joindre un notaire, voire un avocat dès demain pour confirmer que nous sommes a priori en position favorable pour renoncer à cet achat.

vos réponses nous ont en tout cas remonté le moral, donc merci.

nous ne manquerons pas de vous tenir informé de l'évolution de notre situation.

très cordialement!

Par **roxjess**, le **04/12/2009** à **11:03**

bonjour,

suite de notre affaire. renseignement pris auprès d'un avocat spécialiste en droit immobilier :

"Le compromis de vente que vous avez signé chez un agent immobilier pour l'achat d'une maison il y a 5 mois et que vous avez reçu n'exclut pas que le vendeur ait la version originale de cet acte et complétée.

Ce qui est d'ailleurs souvent le cas puisque seul ce document a besoin de la version "complète".

Je crains donc que vous ne puissiez valablement invoquer une nullité de l'acte sur ce point."

on s'est aussi renseigné auprès de l'ADIL qui nous a sensiblement dit la même chose.

encore merci de nous avoir répondu.

cordialement.

Par **JURISNOTAIRE**, le **04/12/2009** à **12:31**

Bonjour, Roxjess.

J'avoue ne pas bien saisir le bien-fondé de la remarque de votre avocat quand il affirme que **seul** le vendeur "aurait besoin" (?) de la version complète du compromis (et en sous-entendu, aurait-il seul le monopole du droit de la détenir?).

La règle "En autant d'originaux **complets** que de parties, plus un pour l'Enregistrement" -sauf mandat exprès contraire (mandat à vérifier)- n'aurait-elle plus cours ?

En simple exploration d'hypothèse, postulant par inversion de rôles, que le vendeur veuille se dédire et que vous le poursuiviez en régularisation, n'auriez-vous pas eu fondamentalement besoin des coordonnées exactes de ce dernier ?

Un contrat -à l'exception des contrats d'adhésion- peut toujours être prétendu avoir été conclu "intuitu personae", en fonction limitative de la personne précise de tel co-contractant.

Si -je conditionne ce mot- le document -après que vous l'ayez signé seul- était analysé comme une sollicitation non acceptée, sa datation précise produirait des effets de droit, notamment à l'égard de sa retrayabilité. Sa post-datation arbitraire en votre méconnaissance, vous prive de la faculté d'une partie de vos choix et liberté de manoeuvre.

Ce document a-t-il été enregistré (cette formalité confère notamment date certaine) ?
Un document post-daté ou faussement daté aurait-il alors été enregistré ?

Un contrat synallagmatique doit être "vitrifié" dès-après signatures.

Je continue de penser que ce document en l'état de votre seule signature, était bancal.
Et que le fait de l'avoir ensuite "complété" à votre insu et sans votre contrôle pour approbation, ne le régularise pas, mais constitue un abus de votre signature.

Si la remarque susévoquée de l'avocat constitue son seul argument...
Vous en a-t-il développé d'autres ?

Je pense que si votre affaire "allait jusqu'en Cassation", cette juridiction, tranchant en droit pur, sinon abonderait, du moins "inclinerait dans mon sens".

... Mais ce n'est que mon point de vue...

Votre bien dévoué.

Par **roxjess**, le **04/12/2009** à **14:37**

Bonjour Jurisnotaire,

merci encore et toujours de vos réponses.

on ne sait plus très bien sur quel pied danser, car avant de consulter l'avocat, on avait appelé un notaire qui nous avait dit qu'à son avis, à l'aide d'un avocat, on pourrait démontrer que le compromis est caduque. renseignement pris auprès d'un avocat et d'un juriste de l'ADIL, ce compromis est valable...d'après vous il est au minimum bancal...donc on reste dans le flou... concernant l'enregistrement du document, on n'en sait rien, logiquement ça a été fait et on suppose que le notaire a eu une copie du bon compromis...

le jour où on a signé le compromis "vide" à l'agence, on supposait qu'il nous le retournerait en LRAR complété. on avoue que lorsqu'on les a reçus toujours "vides" on n'a pas tilté.

demande l'original à l'agence peut-il servir à quelque chose?

se lancer dans une procédure alors que l'avocat nous dit qu'il est bon servira à quelque chose?

encore merci beaucoup de prendre de votre temps pour nous.

bien cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **04/12/2009** à **15:27**

Rebonjour.

Notaire + retraité notaire / Avocat + ADIL ...

Deux partout.

Et c'est vous l'arbitre...

N. B. J'aurais effectivement dû écrire : "A tout le moins bancal".

Bien sûr, vous ne sauriez être de mauvaise-foi, et réclamer la dernière mouture du compromis à l'agence...

Puis, dès que reçu, éclater de la saine et légitime indignation de celui dont la blanche confiance a été bernée, trahie, abusée, félonnisée, forfaiturée, déloyautisée, bref prévaricée honteusement.

LRAR-retour-immédiat à l'agence:

"COMMENT ?!?!?!?"

Qu'est-ce-que je découvre ?

Qu'est-ce-que j'apprends là ?

... Sur la tête de ce que j'ai de plus cher, sur la tête de tous les agents immobiliers de l'Empire, JAMAIS -et je pèse mes mots- je n'aurais accepté de traiter avec ces zozos-là, de leur acheter quoi que ce soit, même à vil prix...."

Allez ensuite prouver le contraire. Et ce serait à "eux" de le faire.

La balle n'est plus au centre, la charge de la preuve est de leur côté.

Et: "Nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude (joli mot)".

Vont-ils plaider contre leur propres agissements (errements) ?

Bien sûr, simple hypothèse amusante, simple jeu de l'esprit qui s'égare...

Votre bien pas-trop-fier-de-lui.

"Tu sera rusé avec tes ennemis". Le Coran.

Par **Jurigaby**, le **11/12/2009** à **10:30**

Bonjour à tous,

Loin d'être un fait unique (une fois n'est pas coutume, mais "X" fois?), j'abonde dans le sens de Jurisnotaire:

Article 1315 du Code civil:

"Quiconque réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver".

Article 1316-4 du Code civil:

"La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie celui qui l'appose. Elle manifeste le consentement des parties aux obligations qui découlent de l'acte".

Article 1322 du Code civil:

"L'acte sous seing privé, reconnu par celui auquel on l'oppose, ou légalement tenu pour reconnu, a, entre ceux qui l'ont souscrit et entre leurs héritiers et ayants cause, la même foi que l'acte authentique".

Jurisprudence Cass. 1ère Civ., 18 novembre 1965: Gaz. Pal. 1966. I, 83: "Un acte portant convention synallagmatique est valable dès lors qu'il a été signé par la partie à qui on l'oppose et invoqué par la partie à qui il a été remis".

En conséquence, votre exemplaire du contrat est nul puisque ne mentionnant pas la signature de l'acquéreur. Dans la mesure où un contrat synallagmatique doit justement être remis en deux exemplaires pour la raison légitime que c'est l'exemplaire de chacun qui prévaut, il y a là, à mon sens une cause de nullité de la convention.

P.S: Jurisnotaire: Vous faites valoir l'article 407 du code pénal qui n'existe pas. Qu'en est-il?

Très cordialement.

Par **JURISNOTAIRE**, le 11/12/2009 à 11:09

Bonjour, Jurigaby.

Tout d'abord merci, à l'éminent professeur de droit en la faculté de droit de Montpellier, que vous êtes,

Et surtout pardon, pour le "lapsus plumae"(?) qui m'a fait écrire "407" en lieu et place de 150 CP. avec renvoi sur **147 CP.** qui sanctionne notamment par la loi du 9 mars 1928, art. 242; l'ordonnance n° 58-1298 du 23 décembre 1958, art. 14; celle n° 60-529 du 4 juin 1960, art. 8... et autres textes subséquents découverts à marée basse :

Toutes autres personnes...

*Soit par fabrication de conventions, **dispositions** , obligations ou décharges **ou par leur insertion après coup dans ces actes...***

Rendons à César...

Je table également sur la prépondérance de "l'intuitu" personae" dans les contrats dits consensuels.

Votre bien dévoué.

P. S. Lapsus, lapsus... Vous avez dit lapsus ?

Moi, j'ai dit "lapsus" ?

Auriez vous écrit "signature de l'acquéreur" en pensant à celle du vendeur ? De toutes façons, de l'un ou l'autre, celà ne change rien à la précision de votre diagnostic, et les conséquences juridiques sont exactement les mêmes. Just a taquin joke.

Par **roxjess**, le 11/12/2009 à 20:21

bonsoir,

merci à jurigaby de participer à notre problème.

donc selon vous (jurigaby et jurinotaire) le fait de n'avoir que la photocopie sans les signatures ni la dénomination du vendeur sur notre compromis de vente rendrait bien celui-ci caduque?

dans ce cas pourquoi l'avocat et le juriste de l'adil disent le contraire?

et pour reprendre la phrase de jurinotaire, on passerait de: Notaire + retraité notaire + professeur de droit/ Avocat + ADIL, ça ferait donc 3-2 en notre faveur...

ça va encore cogiter sec dans nos cerveau ce WE; mais ça nous renforce quand même dans notre sentiment que nous sommes dans notre bon droit.

en tout cas encore mille mercis à vous deux. on ne manquera évidemment pas de vous tenir informés de la suite des évènements.
très très cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **11/12/2009** à **20:33**

Un choix est toujours abdicatif...

Dans le présent genre de situations, je demande si j'ai bien gagné un cigare (j'en fume, quel ...!)

Si Jurigaby fume -ce que j'ignore- ... prévoir deux ?

"Plus cancéreux que moi,... tumeur".
(Desproges).

Par **Jurigaby**, le **11/12/2009** à **20:52**

Cher Jurisnotaire,

Mais euh! Je ne trouve pas les articles 150 et 147 du Code pénal.. Rien de très surprenant en soi puisque le Code pénal est soumis à la nouvelle numérotation en vogue (le Code civil est sauf, vive napoleon!) avec les -1, -1-2,-1-1-3-4 etc.

Votre grand dévoué.

Par **JURISNOTAIRE**, le **11/12/2009** à **21:51**

Cher Jurigaby,

Effectivement, "Mea maxima culpa", cette fois.

Ma documentation juridique, depuis que je ne suis plus en exercice, date un peu, à l'exception de mes matières fétiches que sont le civil et l'immobilier.

Le Dalloz Civil d'un joli rouge qui repose ouvert sur mon imprimante, à portée de main, est bien la 109° édition de 2010.

Pour les matières annexes, je me contente de mes restes professionnels (jurisclasseur N, codes d'audience, Roullois, et des tombereaux de "la Semaine Juridique" (édition N), "le Journal des Notaires et des Avocats" ...)

MAIS! mais! mais! (Bons... non? bon.) il doit bien exister des tables de correspondance anciens - nouveaux articles CP., et je ne doute pas que vous retrouviez facilement les références actualisées. Je ne pense pas que la substance des textes visés ait changé (ça se

saurait : "Le Particulier", qui ne suit pas trop mal l'activité juridique, en aurait parlé).

Votre bien dépassé-mais-pas-sur-tout.

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/01/2010** à **19:29**

... De rien.

Nous tenons à ce que...

Et, et, et... le cigare?

Par **JURISNOTAIRE**, le **13/01/2010** à **11:43**

Bonjour, Roxjess.

Notez, vous pouviez toujours déposer votre adresse "E-mail" directement sur les messageries personnelles de nos "blogs";
je sais maintenant que Jurigaby fume aussi...

Par **roxjess**, le **13/01/2010** à **16:22**

bonjour chers Jurisnotaire et Jurigaby,

quelques nouvelles...notre histoire n'est toujours pas finie mais étant donné qu'en alsace-moselle la durée de validité d'un compromis de vente est de 6 mois, ce délai est dépassé depuis quelques jours et donc logiquement on devrait pouvoir s'en sortir sans trop de casse. on est en attente du courrier de notre avocat pour définitivement annuler tout ça.

au final, on ne sait toujours pas si ce compromis était valable ou pas.

on vous tiendra encore informé de la suite.

pour ce qui est des cigares, on est bien évidemment disposé à vous en faire parvenir (n'étant pas fumeurs, il nous faudra juste nous conseiller pour l'achat...)

très cordialement

Par **roxjess**, le **27/02/2010** à **20:37**

épilogue:

la vente a bien été annulée et nous avons pu récupérer l'argent que nous avons avancé (argent qui du coup nous a permis de payer l'avocat...).tout est donc fini. on s'en sort finalement sans trop de casse.

encore merci de votre aide et de votre soutien.

bien cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **28/02/2010** à **00:34**

Bonsoir, cher Monsieur.

... Vous auriez dû pouvoir "vous en sortir", mieux qu'à ce moindre mal; et votre "sans trop de casse" représente pour moi la basse-branche de la fourchette de mes évaluations d'origine, de votre escomptable "succès".

Autrement-dit, vous deviez obtenir "mieux".

Je confirme la position juridique, que j'avais adoptée d'emblée.

Enfin,... bon.

"Pour les cigares", veuillez demander à Jurigaby ses préférences, auxquelles je me rallie d'avance.

Vous pouvez -si vous comptez donner suite- et comme déjà suggéré, déposer dans nos messageries respectives, un poste de contact ou de téléphone, afin de pouvoir vous fournir les adresses postales "hors "antenne" (enfin... jusqu'ici, je projette pour moi) (spéculant sur un éventuel accord de Jurigaby).

C'est à vous de voir.

Jean-françois.

(Si Gaby est à l'écoute: ... En ce moment, dehors dans la nuit, ça "buffe lourd". Tous en vous écrivant, j'ai une oreille qui veille, qui garde, qui "coïncide le 16" -canal de détresse marin- sur ma petite VHF portable, avec de temps-en-temps un coup-de-scanner "toutes fréquences-canaux" pour balayer le champ complet des ondes maritimes (civiles) (hors BLU). Tous les navigateurs font ça par gros temps, pour éventuellement "choper" un appel-radio d'en mer, qui aurait pu échapper aux autres antennes -et alors le relayer en lui donnant un-peu d'élan. Mais tout-le-monde doit être rentré, même les gros chalutiers. Tout un réseau de petites vigilances anonymes guette, solidaire. Les émissions sont parfois capricieuses et fragiles. Juste le squelch qui grésille bas. Demain dans le port, des bateaux mal amarrés auront souffert de la nuit...)

(Lyriquo-aquatique, isn't it?)

Par **Jurigaby**, le **28/02/2010** à **14:25**

Bonjour à vous,

Gaby est à l'écoute.

Je vous remercie d'être revenu nous raconter l'épilogue de votre petite histoire.. Content que tout se soit tout de même bien dérouler.. Pour une éventuelle récompense, je mandate Jurisnotaire pour me représenter (Promis, je viendrai un jour vous voir en Vendée).

Quant à vous Jurisnotaire, je vous remercie pour cette jolie petite histoire nautique.. Je m'évade et je me suis imaginé une mer déchainée, les bateaux en difficulté. J'ai toujours été

passionné par cette solidarité qui lie les gens "de la mer"..

Bien à vous.

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/03/2010** à **18:20**

Bye.