



Validité d'un accord par mail pour un mandat

Par Visiteur

J'ai signé en mai 2010 un mandat de vente sans exclusivité avec une agence immo pour la vente de mon appartement (à 119 K? net vendeur). Le 25 février 2011, afin de répondre à une proposition de l'agence j'indique par mail ce qui suit : " votre client(A) à la priorité , je vous propose de venir le mercredi 2 mars pour signer le compromis (100 Ke net vendeur) " . J'étais à cette date dans l'attente d'une réponse d'un autre client (B) en relation directe avec moi.

Le problème est que j'ai eu entre le 25/2 et le 1er mars la confirmation de cet autre client (B) avec une offre plus intéressante. Le client (A) a signé un compromis a l'agence le samedi 26. L'agence immobilière exige maintenant que je signe ce compromis (en référence à mon mail du 25/2). Le mardi 1er au soir, j'ai informé par mail l'agence que je ne me déplacerai pas le lendemain. Quel est mon risque vis à vis de l'agence qui semble entamer une démarche juridique contre moi ?

Par Visiteur

Bonjour,

J'étais à cette date dans l'attente d'une réponse d'un autre client (B) en relation directe avec moi.

Le problème est que j'ai eu entre le 25/2 et le 1er mars la confirmation de cet autre client (B) avec une offre plus intéressante. Le client (A) a signé un compromis a l'agence le samedi 26. L'agence immobilière exige maintenant que je signe ce compromis (en référence à mon mail du 25/2). Le mardi 1er au soir, j'ai informé par mail l'agence que je ne me déplacerai pas le lendemain. Quel est mon risque vis à vis de l'agence qui semble entamer une démarche juridique contre moi ?

A moins que vous ne fassiez usage d'une signature électronique dans vos mails, ce courrier électronique envoyé a l'agence n'a normalement aucune valeur.

Article 1316-1

L'écrit sous forme électronique est admis en preuve au même titre que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

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 cet acte. [...] Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

En l'absence d'une telle signature, l'agence ne peut pas démontrer que c'est bien vous qui avez envoyé ce mail: Un tiers peut très bien avoir fait usage de votre boîte.

Néanmoins, cet email peut valoir en tant que commencement de preuve par écrit. L'article 1347 du code civil définit le commencement de preuve par écrit comme « tout acte par écrit qui est émané de celui à qui on l'oppose et qui rend vraisemblable le fait allégué ». Comme son nom l'indique, l'écrit qui vaut commencement de preuve par écrit, ne vaut pas preuve. Il doit être complété par d'autres éléments corroborant pour constituer une preuve admise par les juges. Ces éléments peuvent être des témoignages ou des indices : les juges apprécieront souverainement ce qui vient compléter le commencement de preuve.

En l'espèce, tout dépend donc des autres éléments détenus par l'agence qui auraient pour effet de rendre ce mail vraisemblable. Néanmoins, ce n'est pas une chose évidente à faire.

Vous avez donc des chances d'obtenir gain de cause. La seule chose qui compte alors est de savoir si vous êtes prêts à prendre ce risque devant une juridiction, avec les frais que cela comporte.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Merci pour cette réponse.

Dans le cas où je ne parviendrai pas à prouver le fait que ce mail du 25 février n'est pas de moi, et sachant la nature du différent, quelle est la hauteur (financier) du risque ?

Je vous rappelle que je n'ai pas signé de compromis de vente. (la signature par moi étant annoncé pour le 2 mars)

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans le cas où je ne parviendrai pas à prouver le fait que ce mail du 25 février n'est pas de moi, et sachant la nature du différent, quelle est la hauteur (financier) du risque ?

Je vous rappelle que je n'ai pas signé de compromis de vente.

La signature du compromis n'a en fait que peu d'incidence. Si l'agence parvient à démontrer que vous auriez du signer le compromis avec le client A, et que vous étiez d'accord pour ce prix là, alors l'agence immobilière peut chercher à faire valoir son droit à commission, tandis que l'acquéreur peut être susceptible de demander des dommages et intérêts.

Très cordialement.