



## Promesse de vente immobiliere, mandat

-----  
Par Visiteur

Un mandataire en immobilier, mandaté, a fait signer au domicile du vendeur de sa main, une promesse de vente indiquant le prix, sans mentionner le nom de l'acquéreur et en précisant qu'un compromis devra être signé au plus 5 jours plus tard chez un notaire.  
Cet engagement est il valable, et comment le dénoncer?

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Un mandataire en immobilier, mandaté, a fait signer au domicile du vendeur de sa main, une promesse de vente indiquant le prix, sans mentionner le nom de l'acquéreur et en précisant qu'un compromis devra être signé au plus 5 jours plus tard chez un notaire.  
Cet engagement est il valable, et comment le dénoncer?

A priori, il n'y a pas de moyen d'en obtenir la nullité.

Une promesse de vente est valable dès lors qu'il y a accord des parties sur la chose et sur le prix. Pour pouvoir obtenir la nullité du contrat, il faudrait réussir à démontrer l'existence d'une erreur sur les qualités substantielles du contrat.

Or, dans un contrat de vente, l'identité du bénéficiaire n'est pas un élément substantiel: Ce qui compte, c'est bien la détermination de la chose vendue, et du prix projeté.

Pourquoi voudriez vous dénoncer cet engagement?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je pesais que s'agissant de démarchage à domicile la promesse ayant été signée au domicile du vendeur, nous étions régi par le code de la consommation, qui précise que dans ce cas une close de rétractation de 7 jours devait être inscrite dans la promesse sous peine de nullité.  
Raison de notre volonté de résilier cette promesse, entre temps nous avons obtenu une offre supérieure.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je pesais que s'agissant de démarchage à domicile la promesse ayant été signée au domicile du vendeur, nous étions régi par le code de la consommation, qui précise que dans ce cas une close de rétractation de 7 jours devait être inscrite dans la promesse sous peine de nullité.

Sauf que d'une part, le Code de la consommation ne s'applique pas en matière de vente immobilière, et qu'au surplus, le délai de rétractation mis en place par la loi SRU n'existe qu'au profit de l'acquéreur et non du vendeur..

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je suis surpris par votre réponse car l'art L 121-21 du code de la consommation dans son paragraphe 17 intitulé Vente d'immeubles, précise que cet art s'applique aux agents immobiliers venant proposer leurs services au domicile des particuliers, s'agissant d'une offre de prestation de services. Merci de votre réponse.

Salutations.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis surpris par votre réponse car l'art L 121-21 du code de la consommation dans son paragraphe 17 intitulé Vente d'immeubles, précise que cet art s'applique aux agents immobiliers venant proposer leurs services au domicile des particuliers, s'agissant d'une offre de prestation de services.

Si je comprends bien parce qu'il semble que vous n'avez pas précisé certains points dans votre premier message:  
-Votre maison n'était pas en vente, et un agent immobilier s'est présenté à votre domicile pour vous proposer la vente du bien, alors même que vous n'aviez pas mandaté ce dernier?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

J'ai bien précisé un mandataire, mandaté, mais je n'ai effectivement pas précisé mandaté pour vendre ma maison. La promesse a été signée à mon domicile.  
Autre point: l'enregistrement d'une promesse unilatérale sous peine de nullité doit s'effectuer sous 10 jours.  
Art:1840-A du code général des impôts je crois. La mienne n'a pas été enregistrée, je pense donc avoir trouvé la faille, dans le cas contraire, merci de m'éclairer.  
Salutations cordiales.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai bien précisé un mandataire, mandaté, mais je n'ai effectivement pas précisé mandaté pour vendre ma maison. La promesse a été signée à mon domicile.

Si vous aviez mandaté une personne pour vendre votre maison, et que suite à cela, la promesse de vente a été signée à votre domicile, alors il n'y a techniquement pas de démarchage à domicile et donc pas de droit de rétractation.

Autre point: l'enregistrement d'une promesse unilatérale sous peine de nullité doit s'effectuer sous 10 jours.  
Art:1840-A du code général des impôts je crois. La mienne n'a pas été enregistrée, je pense donc avoir

Tout dépend selon qu'il s'agit d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique (plus connu sous le nom de compromis de vente).

S'il s'agit d'une promesse unilatérale de vente, autrement dit, un acte par lequel vous engagez à vendre un bien à une personne, à charge pour ce dernier d'accepter ou non de lever l'option dans un délai déterminé par le contrat, alors dans ce cas, le défaut d'enregistrement dans un délai de 10 jours est une cause de nullité: Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 23 septembre 2009 n° 08-17247

S'il s'agit d'un compromis de vente, c'est à dire un acte par lequel les deux parties sont d'accords l'une pour vendre, et l'autre pour acheter, alors la promesse n'a pas à être enregistrée et est donc valable.

Très cordialement.