



Vente immobiliere/accord prix par email

Par **vinc2**, le **31/10/2012** à **11:19**

Bonjour,

Après plusieurs échanges d'emails, le vendeur d'un appartement que je souhaite acquérir m'a indiqué par écrit (email) qu'il était d'accord pour me vendre son appartement au prix de 400 000 €.

A t-il le droit, tant que la promesse de vente n'est pas signée avec moi, de donner son accord à un autre acheteur à un prix moindre, équivalent ou plus élevé?

En vous remerciant pour votre réponse,
Bien cordialement,

Par **janus2fr**, le **31/10/2012** à **13:46**

Bonjour,

Le problème, c'est qu'un mail ne constitue pas une preuve au sens juridique puisque dépourvu de la signature du rédacteur. N'importe qui peut envoyer un mail en se faisant passer pour lui (même sur son propre ordinateur).

Il vous faudrait une promesse de vente dûment signée par le vendeur pour bloquer fermement cette vente.

Par **vinc2**, le **31/10/2012** à **15:45**

Merci pour la rapidité et la pertinence de votre réponse!

Par **Afterall**, le **31/10/2012** à **17:45**

Bonjour,

Je serais moins catégorique.

L'article 1316-1 du Code civil prévoit, depuis sa création par la loi n°2000-230 du 13 mars 2000 que "*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.*"

En clair, en présence d'un email, il y a une véritable présomption de validité si les conditions prévues par l'article 1316-1 sont réunies. Pour moi, la vente est donc parfaite par l'échange de vos consentements par voie électronique.

Vous pourriez donc tout à fait contester la préférence que votre vendeur donnerait à un nouveau prétendant...

Ce serait dès lors à votre vendeur de démontrer que ce n'est pas lui qui a envoyé les emails et non pas à vous de prouver que c'est lui qui les a bien envoyés ...

Par **janus2fr**, le **31/10/2012 à 18:49**

Bonjour Afterall,

Je ne suis, bien entendu, pas aussi formel que vous.

Le mail peut servir de commencement de preuve dans une procédure, nous sommes d'accord.

Mais c'est beaucoup plus litigieux dans les actes, hors procédure, qui demandent l'accord express des personnes, comme le sont les offres de vente et les offres d'achat.

Une promesse de vente doit comporter des éléments précis, telle la durée de validité par exemple. Un simple mail du style "discussion", ne revêt pas le caractère d'une promesse de vente, sans même parler du manque de la signature du promettant.