Vente d'un bien

Par **davlong**, le **30/09/2005** à **17:32**

Le compromis doit il etre en double exemplaire (un pour l'acquéreur, l'autre pour l'acheteur) et à défaut d'un double exmplaire quelles sont les conséquences pour les deux parties ?

Par **Olivier**, le **30/09/2005** à **19:19**

Le compromis doit obligatoirement être en deux parties, je pense à peine de nullité

Par **Ben51**, le **30/09/2005** à **19:44**

Le compromis de vente est un acte qui engage à la fois acheteur et vendeur à conclure une transaction, un contrat. En principe, les parties se sont entendues sur le prix et la chose.

Il s'agit donc d'une convention (plus précisément un avant-contrat) synallagmatique. Or, l'article 1325 du Code civil précise : "[i:30urv4hf] Les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques, ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct[/i:30urv4hf]"

La formalité du double exemplaire est donc une condition de validité !

A noter que depuis une ordonnance de 2005 "[i:30urv4hf]L'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1316-1 et 1316-4 et que le procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire ou d'y avoir accès[/i:30urv4hf]"

Par **davlong**, le **30/09/2005** à **20:03**

Au moment de la signature, l'acquereur a fait valoir que sa femme n'etait pas la pour donner sa signature et des que sa femme aurait signé il devait me l'envoyer.

Je ne l'ai toujours pas recu.

Quelle est la validité de ce compromis bien qu'il n'a pas été fait en double exemple ?

Par **Ben51**, le **30/09/2005** à **22:34**

Et bien donc, s'il n'a pas été fait en double exemplaire, il n'est pas valable.

Par **davlong**, le **02/10/2005** à **09:39**

Merci pour vos réponses

Je suis en faite le vendeur, et l'acheteur ne m'a pas remis le double exemplaire du compromis que j'ai signé. Je ne souhaite plus vendre mon bien. L'acheteur veut m'attaquer devant les tribunaux. Le compromis n'ayant pas été fait en double et ne le possédant pas, est ce que je risque des problèmes ? Suis-je obliger de céder la vente ?

Par **Ben51**, le **02/10/2005** à **10:46**

Précisons :

- Avez-vous oui ou non signé deux exemplaires, même si vous n'en avez aucun entre les mains puisque l'acheteur devait faire signer sa femme (d'ailleurs pourquoi la faire signer?) ? Car dans ce cas il n'aura plus qu'à vous en faire parvenir un ... Et l'acte sera valable : si vous n'exécutez pas votre obligation (=céder le bien), vous pourriez être condamné à des dommages et intérêts (art. 1146 et suivants du Code civil)

Attention, le fait que l'acte ait été fait en double exemplaire doit être mentionné (généralement à la fin, juste avant la signature). Mais la Cour de cassation a précisé qu'il n'était pas nécessaire "que chaque original soit signé par toutes les parties" dès lors que l'un d'eux l'a été !

Bref, l'acheteur pourrait peut être vous avoir sur ce point en en refaisant un (puisqu'il en a déjà un en sa possession avec votre signature)

- s'il n'y a bien qu'un seul exemplaire : dans ce cas la jurisprudence précise que l'écrit est nul pas en lui-même mais en tant que moyen de preuve (il est privé de sa force probante).

Donc l'acheteur ne pourra pas s'en servir directement comme preuve ... Il s'agira d'un "commencement de preuve par écrit", c'est à dire d'une preuve imparfaite qui à elle seule ne suffit pas, mais qui sera prise en compte par le juge si elle est complétée par d'autres preuves (attestation de témoin, ou toute autre chose qui prouverait votre intention initiale de conclure...)

En conclusion, on est ici en présence d'une situation assez aléatoire (pour vous) dont la solution dépendra de "l'appréciation souveraine" qu'en feront les juges ...

Mon opinion est qu'il serait plus simple de vendre, pour éviter tout conflit dont le résultat pour vous est incertain .... Et si vous ne tenez absolument plus à vendre, il serait judicieux de contacter un professionnel du droit pour connaite plus précisément vos chances de gagner

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

(Avocat, mais c'est des frais, ou une "Maison de justice et du droit", c'est gratuit mais il n'y en a pas partout)

NB : pour trouver les coordonnées de la Maison de justice et du droit la plus proche de chez vous, allez voir là : [url:19r5ziwm]http://www.justice.gouv.fr/region/mjdanten.htm[/url:19r5ziwm]

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés