

## Signer le compromis par mail ?

Il convient de rappeler que le compromis de vente est un acte sous seing privé qui finalise les conditions de l'opération de vente entre les parties.

Cette étape, bien qu'habituelle et légitime car elle précise l'accord, n'est, étonnamment, pas obligatoire.

Si le contenu du compromis doit être irréprochable, les conditions de réalisation de cette étape sont d'un formalisme moins strict que celles prévues pour la signature de l'acte authentique qui requiert, d'autorité, l'intervention du Notaire.

C'est tout le sens de la loi du 20 octobre 2018 !

Désormais, la signature numérique pour un compromis de vente devient officielle.

Un courriel, ou autre messagerie, validera de manière définitive l'engagement des parties.

***"Si on peut vous identifier formellement comme étant à l'origine de la signature, tous les canaux de communication peuvent être utilisés. Par le passé, dès qu'il y avait un conflit lors d'une signature électronique, l'accord était toujours écarté par le juge"***, explique Sébastien Dupuis, porte-parole de Fednot, la Fédération royale du notariat belge (in RTBR, immobilier : signer un compromis en ligne est officiel et définitif).

Le mail est assimilé un écrit mais peut-il être utilisé comme preuve de l'accord des parties dans une transaction immobilière ?

La réponse se trouve dans l'article 9 de la loi, lequel énonce : « *Art. 9. Dans l'article XII.16, du même Code, inséré par la loi du 15 décembre 2013, les mots "L'article XII.15 n'est pas applicable" sont remplacés par les mots "A la condition qu'ils constatent l'existence d'obstacles pratiques à la réalisation d'une exigence légale ou réglementaire de forme dans le cadre du processus de conclusion d'un contrat par voie électronique, les cours et tribunaux compétents peuvent ne pas appliquer l'article XII.15" »... ce qui ne semble pas, à première vue, très... clair...*

**Traduisons : le courrier électronique ne peut, désormais, plus être automatiquement rejeté pour constater l'accord des parties sur une transaction immobilière. Toutefois, en cas de litige, le magistrat saisi pourrait invalider la valeur probante du mail en cette matière s'il constate des « obstacles pratiques à la réalisation d'une exigence légale » suite à l'utilisation de la voie électronique...**

Cela veut dire que le mail peut désormais être utilisé pour constater l'accord des parties à une transaction immobilière **(et donc constater l'accord des parties sur le contenu d'un compromis sur lequel des signatures ne devraient plus être apposées pour qu'il sorte ses effets) MAIS**, il ne faut pas tomber dans l'excès de confiance en considérant que n'importe quel mail suffira... dès lors que :

1. En cas de litige, le magistrat saisi pourra écarter le mail à propos duquel il constate « l'existence d'un obstacle »
2. le mail est, le plus souvent, un écrit « non signé » (pas de signature électronique sécurisée) qui ne constitue donc qu'un début de preuve qui doit être complété par présomption ou témoignage, pour devenir aussi probant qu'un écrit signé.

En résumé, utiliser le mail dans le cadre de transactions immobilières (offre, acceptation de l'offre, accord sur le compromis...) n'est plus automatiquement proscrit MAIS... la valeur probante de ce

moyen de communication dépendra, en cas de litige, du contrôle du magistrat ET du caractère sérieux du support utilisé (capacité d'identification, échanges fréquents de mail, signature électronique...). Sur ce dernier point, la loi du 20.09.2018 n'a pas établi la forme que devait prendre le mail.

Si les choses sont désormais facilitées et adaptées à l'ère numérique, il convient de rester prudent et donc d'avoir la certitude de ce que le mail emportant la signature et l'accord émane bien de la personne concernée !

**En très clair**, le compromis peut recevoir un accord à distance et donc produire ses effets MAIS veuillez :

- Dans la mesure du possible à la transmettre sous une forme imprimable (pièce jointe) et d'en obtenir le retour en pièce jointe signée imprimable.

- Outre la pièce jointe, veuillez à ce que la réponse précise bien :

« j'ai pris connaissance du contenu (du compromis) que vous m'avez adressé en annexe du courriel daté du xxxx.

Après lecture et analyse, je marque formellement accord sur ce dernier et vous le transmets, dûment revêtu de ma signature, en pièce jointe au présent courriel.

Je joins également la copie recto/verso de ma carte d'identité attestant ainsi de ce que j'ai, personnellement, accepté les termes du compromis. »

**Gilles TIJTGAT**