

CABINET BRAHIN

DANSK-FRANSK ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / DANISH-FRENCH LAW FIRM IN FRANCE

NICOLAS BRAHIN
AVOCAT ASSOCIÉ
DESS DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

BARBARA CASTANIÉ
AVOCAT COLLABORATEUR

Me Nicolas BRAHIN

Avocat au Barreau de NICE

Nicolas.brahin@brahin-avocats.com

Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées en Droit Bancaire et Financier

Université Panthéon-Sorbonne (DESS 1997)

Købers fortrydelsesret

Ved et privatoprettet dokument, hvis formål er opførelse eller erhvervelse af en beboelsesejendom har en ikke erhvervsdrivende køber en fortrydelsesret på 7 dage at regne fra dagen efter den første fremvisning af brevet, der giver ham meddelelse om salgsdokumentet. Han får meddelelse om dette dokument pr. anbefalet brev med modtagelsesbevis eller på enhver anden måde, der frembyder lignende garantier til bestemmelse af modtagelses- eller udleveringsdagen (CCH § L 271-1 i lov 2000-1208 af 13.12.2000. *CCH art. L-271-1 dans sa rédaction issue de la loi 2000-1208 du 13.12.2000*).

Personlig aflevering af en kopi af et salgsdokument skønnes ikke at leve op til denne lovs krav og udgør ikke en metode til meddelelse om salgsdokumentet, der frembyder samme garantier til bestemmelse af modtagelses- eller udleveringsdagen som et anbefalet brev med modtagelsesbevis.

Kassationsretten 3. afdeling 27. februar 2008 nr. 07.11.303 og 07.11.936 (nr. 167 FS-PBRI). *Vigneron c/ Fournier. Cass. 3ème civ. 27 février 2008 n° 07-11.303 et 07-11.936 (n° 167 FS-PBRI). Vigneron c / Fournier.*

Kassationsretten sætter med denne strenge fortolkning af « midler, der frembyder samme garantier til bestemmelse af modtagelses- eller udleveringsdagen som et anbefalet brev med modtagelsesbevis » en stopper for appelretternes divergens. Nogle appelretter mente, at personlig aflevering af salgsdokumentet eller slutseddelen mod kvittering frembød en garanti, der svarede til den anbefalede skrivelse (appelretten i Douai 10-10-2005: Constr. Urb. 2006 nr. 91) (CA Douai 10-10-2005: Constr. Urb. 2006 nr. 91), mens andre mente, at denne metode ikke frembød tilstrækkelige garantier, idet denne teknik gjorde det muligt at foruddatere udleveringen (Appelretten i Toulouse 1-2-2003: RJDA 5/05 nr. 533; herom også svar fra Estrosi: AN 5-10-2004 s. 7789 nr. 41440). (CA Toulouse 1-12-2003: RJDA 5/05 n° 533; en ce sens également rép. Estrosi: AN 5-10-2004 p. 7789 n° 41440). Højesteretten, der ønsker at beskytte den eventuelle køber, slutter sig til den anden tankegang. Heraf resulterer, at i tilfælde af personlig aflevering af salgsløftet, løber fortrydelsesfristen ikke, og køber kan, som i foreliggende tilfælde, skifte mening lang tid efter, at slutseddelen er blevet skrevet under. Denne løsning er ikke særlig gunstig for sælger og ejendomsmægler, for i et særligt tilfælde havde sidstnævnte, der var sælgers fuldmagtshaver, ikke blot sørget for at give en kopi af løftet til køber, men også et dokument, der informerede ham om bestemmelserne i §

L271-1 i CCH og om det faktum, at fortrydelsesretten ifølge loven ville tage udgangspunkt i datoen for udleveringen af kontrakten. I øvrigt blev datoen for udleveringen ikke bestridt af køber.

Er løsningen for gammel? Det er den umiddelbart ved første øjekast, i det mindste når handlen er indgået ved mellemkomst af en fagmand, der har fået fuldmagt til at yde bistand i forbindelse med handlen, for lov ENL af 13. juli 2006 (ikke anvendelig i foreliggende tilfælde) har indført et stk. 3 til § L271-1, der bestemmer, at i dette tilfælde, kan dokumentet overrækkes direkte til den, der har fortrydelsesretten. Men før loven træder i kraft, kommer der et lovdekret, der skal fastsætte betingelserne for udleveringen. Denne dekret er endnu ikke blevet offentliggjort. Resultatet heraf er, at ændringen af § L271-1 i CCH i lov ENL stadig ikke er anvendelig, og Kassationsrettens løsning bevarer sin fulde værdi.

Cabinet Brahin Avocats

Advokatfirma

1, rue Louis Gassin

06300 Nice

Frankrig

Tél. : 04 93 83 08 76

Fax : 04 93 18 14 37

E-mail : info@brahin-avocats.com

www.brahin-avocats.com