



## Action dolosive - Critère des 1/20?

-----  
Par AGSb

Bonjour.

Afin de recueillir des analyses éclairées et d'aider mes proches à mieux comprendre leur situation, je souhaiterais solliciter votre avis sur les points suivants.

Le principe selon lequel un écart de superficie inférieur à 1/20? (soit 5 %) n'ouvre en principe aucun recours contre le vendeur trouve-t-il encore application lorsqu'une man?uvre dolosive est alléguée ou caractérisée ?

Peut-on considérer que cette tolérance légale demeure, ou qu'elle cède devant l'éventuelle existence d'un dol, même en l'absence de garantie de superficie ?

Plus précisément, la situation est la suivante :

? Prix fixé globalement, sans référence au prix au mètre carré.

? Absence de garantie de superficie dans l'acte

? Écart constaté : 3 m<sup>2</sup> en moins sur 500 m<sup>2</sup> annoncés ( on peut prouver que le vendeur avait cette information )

? Aucune incidence sur la constructibilité ou l'accès

? Copropriété horizontale

L'assistance juridique consultée ainsi qu'un avocat auraient déconseillé d'engager une action fondée sur le dol dans ce contexte.

Au regard de ces éléments, quelles seraient vos appréciations ou réserves quant à l'opportunité et la viabilité d'un recours ?

Merci.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Le principe selon lequel un écart de superficie inférieur à 1/20? (soit 5 %) n'ouvre en principe aucun recours contre le vendeur trouve-t-il encore application lorsqu'une man?uvre dolosive est alléguée ou caractérisée ?

Non, l'action en réduction de prix est indépendante du dol. Il est toujours possible de faire valoir un dol, quelle que soit la nature ou la surface du bien.

Mais bon, "dol" a une définition juridique précise.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000036829827]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000036829827[/url]

L'assistance juridique consultée ainsi qu'un avocat auraient déconseillé d'engager une action fondée sur le dol dans ce contexte.

Si une assistance juridique et un avocat pensent que le dol ne peut être soutenu au vu du dossier, si vous voulez d'autres avis éclairés, il faut consulter d'autres avocats. On ne peut pas, dans un dossier aussi complexe, contredire sur un forum des professionnels qui ont les pièces sous le nez.

Écart constaté : 3 m<sup>2</sup> en moins sur 500 m<sup>2</sup> annoncés ( on peut prouver que le vendeur avait cette information )

Cela ne suffit pas pour prouver le dol, il faut également prouver :

- que l'information a été sciemment dissimulée

- et que le vendeur savait qu'elle avait un caractère décisif pour l'acquéreur.

Beaucoup de gens, quand on leur demande la superficie d'un tel terrain, vont répondre 500m<sup>2</sup> ou 5 ares et pas 497m<sup>2</sup>.

Bref, un arrondi entraînant une erreur de 0,6 % est sans incidence pour la plupart des gens.

Ici les acquéreurs n'ayant visiblement pas accordé une grande importance à l'exactitude de la surface lors de la signature de l'acte de vente peuvent difficilement prétendre qu'ils n'auraient pas acheté la chose à ce prix s'ils avaient su qu'il y avait 497 m<sup>2</sup> au lieu de 500.

Personnellement, je comprends les réserves de la protection juridique et de l'avocat. Et j'en ajouterai une autre : une potentielle baisse de prix de 0,6 %, est-ce que ça vaut 2 à 10 ans de procédure et le risque de devoir indemniser la partie adverse ?

-----  
Par AGSb

Pour des raisons qui leur sont propres, les acquéreurs souhaiteraient envisager l'annulation de leur achat, et non une simple révision du prix.

Concernant l'élément « information sciemment dissimulée », il semblerait possible d'en apporter la preuve au moyen de plans, d'attestations de voisins ou d'autres documents montrant que le vendeur connaissait la superficie exacte.

Par ailleurs, une interrogation subsiste quant à la durée potentielle d'une telle procédure : est-il réellement envisageable qu'une action de ce type puisse s'étendre sur plusieurs années, voire atteindre jusqu'à dix ans ?

Merci pour vos éclaircissements.

-----  
Par kang74

Bonjour

L'avocat que vous avez consulté serait mieux à même de vous donner des délais ... et surtout le coût .  
C'est aussi le mieux placé pour vous donner vos chances, et il n'a aucun intérêt à vous déconseiller d'y aller s'il y avait une chance .

Entre les reports, les expertises, le jugement rendu en premier ressort peut effectivement prendre au moins 2 à 3 ans, et facilement plus, notamment en cas d'appel .

Oui on peut faire une procédure qui dans le contexte fera perdre du temps et de l'argent au demandeur , surtout que vous n'expliquez pas en quoi ces 3m<sup>2</sup> sont importants au point de faire annuler la vente ...

Rappel : la partie perdante paie les frais de justice de la partie gagnante en plus des siens .

-----  
Par Bazille

Bonjour,  
Je pense qu'il sera difficile de prouver qu'il y a « dol » pour 3 m<sup>2</sup> d'écart sur une parcelle de 500m<sup>2</sup>.  
Ont-ils fait intervenir un géomètre pour certifier les 497 m<sup>2</sup>.

De plus dans l'acte, le prix de la parcelle est indépendant de son nombre de m<sup>2</sup>.

Il n'y a pas de garantie sur le métrage dans l'acte.

Il n'y a aucune incidence sur l'accès et la constructibilité.

Dans un acte, il y a le plan de la parcelle, les références cadastrales , ect dont l'acheteur a toutes les informations , il achète en connaissance de cause.

Il avait lui aussi la possibilité de consulter ses plans , de se renseigner, ce n'est pas secret.

En un mot , la personne regrette son achat, et cherche par tous les moyens à annuler la vente.

Je serai assez de l'avis de l'avocat et de la protection juridique. Difficile de voir le préjudice dans un tel cas.

Si vraiment la parcelle ne leur convient plus, il faudrait peut-être chercher à la revendre, plutôt qu'à entamer un procès qui risque d'être long et onéreux.

-----  
Par AGSb

Merci pour votre retour.

Je comprends bien votre analyse, et c'est justement pour cela que je cherche à confronter différents points de vue.

L'avocat consulté reste évidemment le plus à même d'évaluer les chances d'un recours, mais avoir d'autres éclairages permet aussi de mesurer plus finement l'intérêt réel d'une action.

Ils sont conscients que l'écart est minime, mais ils disposent d'un rapport de géomètre permettant de l'établir clairement.

C'est noté pour le nombre d'années, merci d'avoir pris le temps d'apporter votre avis.

La revente reste possible mais pas forcément au même prix que l'achat, d'où l'analyse de cette solution.

-----  
Par kang74

On ne va pas se mentir, ce genre d'action peut facilement coûter 10000€ de frais d'avocat et autres, à cela s'ajouteront ceux de la partie adverse .

A mettre en rapport avec la perte éventuelle en cas de vente à mon avis bien plus rapide dans tous les cas .

Qu'importe le rapport du géomètre, pour qu'il y ait dol il faut prouver qu'ils n'auraient pas acheté ce terrain avec ces 3 mètres carré de moins en donnant une raison factuelle prouvant un préjudice .

Il n'y a absolument rien dans votre discours qui le laisse penser et rien dans l'acte qui prouve que ces 3m<sup>2</sup> ( cela ne représente même pas 1% !) leur était primordial au point de demander à les faire certifier.

-----  
Par Isadore

Pour des raisons qui leur sont propres, les acquéreurs souhaiteraient envisager l'annulation de leur achat, et non une simple révision du prix.

En gros, ils regrettent l'achat et cherchent un prétexte pour annuler la vente ?

Concernant l'élément « information sciemment dissimulée », il semblerait possible d'en apporter la preuve au moyen de plans, d'attestations de voisins ou d'autres documents montrant que le vendeur connaissait la superficie exacte.

Non, ça, cela prouve au mieux que le vendeur connaissait la superficie exacte de son terrain.

Cela ne démontre pas qu'il a sciemment cherché à tromper les acquéreurs. Il a pu arrondir de bonne foi parce que pour la plupart des gens, 3m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 500m<sup>2</sup> n'ont pas d'importance. La loi va en ce sens, puisqu'elle exige une erreur d'au moins 5 % pour permettre une action en réduction du prix.

Pour qu'il y ait eu dol, il faut prouver une "dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie".

Vos proches peuvent démontrer que le vendeur savait que son terrain faisait seulement 497 m<sup>2</sup>. Ils doivent désormais ramener la preuve que l'exactitude de la surface, à 3m<sup>2</sup> près, était pour eux un caractère déterminant ET que le vendeur en avait conscience au moment de la vente. Et donc il va falloir qu'ils justifient le fait de ne pas avoir exigé une garantie en ce sens dans l'acte de vente puisqu'ils comptent soutenir que c'est à leurs yeux une qualité essentielle du terrain.

Pour avoir de meilleurs conseils, il faudrait connaître les motivations réelles de vos proches, et savoir pourquoi une brouille prend soudain une telle importance. Ils se séparent ? Ils sont surendettés ? Ils découvrent qu'ils ont acheté le terrain plus cher que le marché ? Ils développent un problème médical ?

-----  
Par AGSb

En gros, ils regrettent l'achat et cherchent un prétexte pour annuler la vente ?

Oui.

Mais à vous lire la réalité semble être là :

"Qu'importe le rapport du géomètre, pour qu'il y ait dol il faut prouver qu'ils n'auraient pas acheté ce terrain avec ces 3 mètres carré de moins en donnant une raison factuelle prouvant un préjudice ." Et "pour eux un caractère déterminant ET que le vendeur en avait conscience au moment de la vente. Et donc il va falloir qu'ils justifient le fait de ne pas avoir exigé une garantie en ce sens dans l'acte de vente puisqu'ils comptent soutenir que c'est à leurs yeux une qualité essentielle du terrain."

Ils ne le prouveront jamais avec les informations indiquées dans le compromis.

Je vais leur transmettre vos différents avis et informations, puis les orienter vers une vente  
Merci.

-----  
Par Isadore

Ils ne le prouveront jamais avec les informations indiquées dans le compromis.  
Oui, et je pense que c'est pour cela que leur protection juridique et un avocat leur ont dit d'oublier.

Après s'ils ont un grave problème du type surendettement, le forum peut peut-être leur donner d'autres pistes pour s'en sortir.

Si c'est juste qu'ils regrettent une mauvaise affaire, il faut se contenter d'en tirer la leçon.

-----  
Par AGSb

Oui, et une dernière question : une action en diminution du prix prendrait-elle tout autant de temps, et comporterait-elle les mêmes risques qu'une action en dol ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est la même démarche. Les délais de procédure sont longs et le résultat n'est jamais garanti.  
La diminution du prix est la demande d'indemnisation, mais encore faut-il condamner les vendeurs pour une raison valide. Ici le dol n'est pas démontré, ni d'ailleurs le préjudice donc aucune chance d'obtenir une diminution du prix.

-----  
Par kang74

Un règlement du litige à l'amiable est toujours possible, m'enfin 3 mcarré, représente 0.6% du prix ...

Car comme dit, une action juridique ne prospérera pas dans le contexte .

-----  
Par AGSb

Merci pour les connaissances et les éclaircissements que vous avez apportés à la situation. Concernant la phrase mentionnée plus haut ? ?Ils doivent désormais apporter la preuve que l'exactitude de la surface, à 3 m<sup>2</sup> près, constituait pour eux un élément déterminant et que le vendeur en avait conscience au moment de la vente? ? nous prenons bonne note.

Clôture du sujet. Nous vous sommes reconnaissants pour vos retours

-----  
Par Rambotte

Vous devriez faire votre propre sujet.

Le principe est toujours le même. Pour le dol, il faut prouver que vos vendeurs savaient que le muret était au delà de la limite et qu'ils ont sciemment caché l'information \*, et il faut prouver que le vendeur savait que cette information aurait été une condition déterminante dans votre volonté de ne plus contracter.

\* par exemple en trouvant les traces de la naissance du litige, ce que vous pouvez demander au voisin

Il convient de se référer à la définition du dol dans le code civil :  
Article 1137

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des man?uvres ou des mensonges.  
Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

La situation n'est pas du tout la même, il faut en effet ouvrir votre propre sujet pour aider les intervenants.