



DOL - M2 inférieur maison Corpo horizontal

Par Klanta34

Bonjour,

Acheteuse d'une maison en copropriété, le diagnostic de la loi Carrez a été effectué par les vendeurs (ce qui est légal de ce que j'ai lu, un diagnostiqueur n'est pas obligatoire pour le Carrez). Cela fait plus d'un an que j'occupe le bien, j'ai suite à une DPE refait le diagnostic Carrez. Le bien fait 84m2 pour 91m2 annoncés par les vendeurs.

Je souhaite invoquer le dol et demander l'annulation de la vente.

Vous me confirmer que je suis quasi sûr de remporter cette bataille ?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non il n'y a aucune certitude. Pour une maison individuelle, même en copropriété horizontale, la surface n'est pas garantie.

De plus le DPE n'a pas vocation à certifier la surface.

La surface Carrez est obligatoire dans un immeuble seulement.

De plus il faut prouver pour une rescision pour lésion que la différence est de 7/12... Ce n'est donc pas gagné.

Par Klanta34

La maison est en copropriété horizontale, la loi Carrez est bien obligatoire ?

Qu'est ce qu'une " rescision pour lésion" ?

Le dol, de part sa définition est mentir ou ne pas dire la vérité, ne nous sommes pas là dans ce cas là ?

Par yapasdequoi

Non ce n'est pas la bonne définition du dol.

Consultez un avocat.

Par Nihilscio

Bonjour,

La loi Carrez est l'article 46 de la loi 65-57 du 10 juillet 1965.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

Vous étiez en droit d'obtenir un remboursement de 8 % du prix d'achat. Mais il aurait fallu agir dans l'année. Il est maintenant trop tard.

Par Klanta34

J'aurai pu demander une diminution du prix la première année
Mais je ne peux pas invoquer le dol valable 20 ans après l'acquisition ?
Le vendeur avait conscience des M2 réels?

Je suis surprise de vos retours

Par yapasdequoi

Le dol nécessite une intention frauduleuse du vendeur. C'est ce qui est complexe à prouver.
Quelle preuve avez-vous qu'il savait la réelle superficie Carrez ?
Et pour une telle action il faut un avocat. Donc je répète : consultez un avocat.

Par Klanta34

Merci je vais me renseigner auprès de ma protection juridique.

Une intuition frauduleuse ? C'est assez vite prouvé non ? En indiquant une surface plus élevée ils pouvaient vendre plus cher !? Comment ne pouvait-il pas le savoir ?
Sinon aucune procédure n'est possible ?

Par Rambotte

Bonjour.

Si c'est lui qui a calculé la surface Carrez et qu'il s'est trompé dans ses calculs (en n'appliquant pas les bonnes règles) et qu'il est arrivé à 91m², il a commis une erreur et il n'a commis aucun dol.

Le dol implique la connaissance de la vérité et vous devez prouver cette connaissance. Là, vous l'affirmez comme si ça allait de soi.

Il faudrait au moins prouver qu'il disposait déjà d'un document indiquant une surface de 84m².

Que disait son acte de vente quand il était acquéreur ? Le préalable serait de le récupérer au SPF, pour commencer à avoir des billes sur les infos dont il disposait. Si ces infos sont elles-mêmes erronées...

Par Klanta34

Je ne savais pas qu'on pouvait obtenir les actes de ventes !
Comment procédons nous ?

Ce n'est pas des données personnelles ? (!nom prénom, taux de crédit etc ?)

Par Rambotte

La propriété immobilière est publique.

Il faut commencer par faire une demande de renseignements (formulaire en ligne) sur l'état civil de la personne (que vous avez dans votre acte de vente), à adresser au bureau du Service de la Publicité Foncière dont dépend le bien. Cela coûte 12 euros + frais d'envoi si réponse par courrier.

En retour, vous avez la liste des références de publication des actes auxquels la personne a participé. Il faut chercher quel acte est le bon.

D'ailleurs, peut-être que cette référence est déjà mentionnée dans votre acte de vente, dans la section origine de propriété, ce qui rendrait cette première demande inutile.

Une fois la référence de publication déterminée, il faut faire une demande de copie d'acte (formulaire en ligne), relative à cette référence, cela coûte 15 euros.

Par Klanta34

Ok merci pour ces informations !

Si après ces démarches, j'arrive à avoir connaissance qu'il a/avait en possession les métrages réels, la procédure pour Dol peut être engagée (avec un avocat bien sûr)?

Ou d'autres documents sont nécessaires ?

Par Rambotte

Non, pas évident. Enfin, vous pouvez l'engager, tout le monde peut engager tout et n'importe quoi, ce n'est pas la question. C'est la chance de réussite qui n'est pas évidente.

Il faut apporter la preuve de l'intention frauduleuse, en d'autres termes plus imagés et peut-être un peu excessifs, prouver le contenu du cerveau de la personne : qu'il y avait des pensées réfléchies en vue de tromper. Que ce n'était pas une simple erreur de recopie de valeur.

En plus ici, il existe diverses mesures de surface, selon les époques. Si la méthode de mesure n'est pas explicitée dans son acte de vente antérieur (qui lui-même pouvait être entaché d'erreur dont il n'était pas responsable), on ne sais plus comparer les valeurs... S'il n'a fait que recopier une mauvaise valeur d'origine...

Par Klanta34

Ok, c'est plus complexe que prévu.

Merci à l'ensemble des participants.

Par Nihilscio

Le dol est défini à l'article 1137 du code civil :

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres 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. Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.

Vous aurez du mal à prouver que le vendeur vous a intentionnellement menti sur la mesure de la surface et que c'est ce mensonge qui vous a décidé à acheter

Par Klanta34

Ah oui vu comme ça..

C'est flou pour moi car pour moi j'évoquerai que j'ai achetée une surface et le prix qui va avec. Mais comment dire que c'est déterminant...

C'est pourtant un élément de toutes recherches immobilière la surface.

Par isernon

bonjour,

mentir ne suffit à caractériser le dol, il faut certes des tromperies, mais il faut qu'elles déterminent le consentement de l'acquéreur.

en d'autres termes, si la surface annoncée avait été de 84 m², auriez-vous acheté ce bien au même prix ?

salutations

Par Klanta34

Ben non justement ou pas au même prix !? Mais comment prouver ça a part le dire ?

J'aurai du l'écrire ?

Par isernon

Ce qui me surprend c'est que vous demandiez l'annulation de la vente alors que vous pourriez négocier une réduction du prix.

J'en déduis, peut-être hativement, c'est que vous regrettiez cet achat et que l'erreur de surface n'est qu'un prétexte.

Par UnNotairedelOuest

Cher Klanta34,

Je lis beaucoup d'approximation et d'erreurs dans le fil des réponses. Je vais rétablir quelques vérités :

1) Si votre maison est bien en copropriété horizontale comme vous nous l'indiquez alors le mesurage carrez est obligatoire dans l'acte de vente

2) Vous aviez un an pile poil pour faire remesurer et éventuellement demander une restitution du prix au vendeur au prorata de la surface en moins si la différence entre celle déclarée et celle réelle est de plus de 5% Après un an c'est fini. Vous ne pouvez plus agir sur cette disposition.

3) Si vous voulez agir en justice contre votre vendeur sur une question de dol, il va falloir prouver qu'il vous a délibérément indiqué une surface plus importante pour obtenir votre consentement à cette acquisition. Mais il va falloir le prouver et pas simplement le dire au juge....

Il se retranchera certainement sur le mesurage qui a été vraisemblablement erroné par le diagnostiqueur et vous perdrez votre cation.

Au demeurant, pouvez-vous prouver qu'il connaissait la véritable surface de sa maison avant le mesurage erroné ?

Personnellement, je ne connais pas la surface exacte de ma maison. Je n'en connais qu'une estimation à 10 ou 15 m² prêt.

Et puis, vous avez convenu avec lui d'un prix de vente pour la maison acquise, pas un prix de vente au m² vendu.

Il n'y a pas de grille de prix quand on vend une maison ancienne.

Comment voulez-vous qu'il vous ai vendu trop cher cette maison alors que vous avez accepté et payé le prix lors de la signature chez le notaire ????

Bref, vous êtes hélas dans une fausse problématique.

Si vous aviez eu un doute, il aurait fallu refaire un mesurage carrez dans l'année suivante votre acquisition.

Bien à vous

Par Klanta34

Concernant la réduction du prix ayant dépassé les un an cette possibilité est dépassée ?

Ou alors c'est des dommages et intérêts ?

Et dans le cas où ça serait effectivement un prétexte cela ne changerait rien à la nature du Dol au départ ?

Ou je me trompe?

D'avance merci pour vos retours

Par Klanta344

Je reprends avec ce compte car je n'arrive pas à retrouver le mot de passe..

Pour répondre :

Je lis beaucoup d'approximation et d'erreurs dans le fil des réponses. Je vais rétablir quelques vérités :

1) Si votre maison est bien en copropriété horizontale comme vous nous l'indiquez alors le mesurage carrez est obligatoire dans l'acte de vente

On est d'accord.

2) Vous aviez un an pile poil pour faire remesurer et éventuellement demander une restitution du prix au vendeur au prorata de la surface en moins si la différence entre celle déclarée et celle réelle est de plus de 5% Après un an c'est fini. Vous ne pouvez plus agir sur cette disposition.

On est d'accord.

3)
Au demeurant, pouvez-vous prouver qu'il connaissait la véritable surface de sa maison avant le mesurage erroné ?

Non a moins de consulter les actes antérieurs.

Personnellement, je ne connais pas la surface exacte de ma maison. Je n'en connais qu'une estimation à 10 ou 15 m² prêt.

Sur une maison en copro c'est la loi qui exige la loi carrez.

Et puis, vous avez convenu avec lui d'un prix de vente pour la maison acquise, pas un prix de vente au m² vendu.

D'accord et pas d'accord, le prix de la maison est tout de même basé sur les M² même si ce n'est pas uniquement les M² qui font le prix.

Comment voulez-vous qu'il vous ai vendu trop cher cette maison alors que vous avez accepté et payez le prix lors de la signature chez le notaire ????

On a signé un contrat (ou un acte plutôt) avec des chiffres xxx m² pour la maison , xxx pour le jardin.

Je ne peux donc pas me retourner si ces chiffres base du contrat sont faux?

Par UnNotairedelOuest

Cher Klanta34,

Je ne sais pas quoi vous dire de plus.

Vous avez acheté une maison que vous avez pu visité avant.

Vous avez pu vous y projeter lors de vos visites.

Vous avez pu négocier le prix avec le vendeur.

Vous vous êtes mis d'accord sur le bien vendu et sur le prix convenu.

Vous avez signer un acte de vente aux conditions que vous avez arrêtées entre vous.

Vous aviez la possibilité de remesurer pendant un an et surtout d'actionner le vendeur en remboursement d'une partie du prix de vente si la surface était inférieure de 5% à ce qu'il avait déclaré.

Que voulez-vous reprocher aujourd'hui à votre vendeur ?

Par Rambotte

Je comprends qu'il, ou elle, lui reproche d'avoir pertinemment su que la surface Carrez était de 84m² et d'avoir volontairement déclaré 91m² pour obtenir son consentement à la vente.

Il s'agit alors de convaincre un juge que les choses se sont passées ainsi.

Notons aussi que la loi Carrez n'est pas de toute éternité, et qu'il est possible que son acte de vente, où il était acquéreur, mentionnait 91m², selon les règles de mesure de l'époque. Il aurait alors simplement recopié une valeur qu'il croyait correcte.

Par Klanta344

Merci pour vos interventions, je comprends.

C'est le sentiment d'être lésée sûrement.

Aussi je pensais la procédure pour Dol beaucoup plus "simpliste".

Après quelques recherches sur ce forum, je vois des procédures prenants entre 5 et 10 ans et pour des soucis bien plus importants.