



Le DOL après acte de vente

Par cfush

Bonjour les juristes;

Avec mon mari, suite à une conversation avec des amies ce weekend, nous avons eu connaissance qu'une vente immobilière pouvait être annulée pour cause de DOL quelle que soit la date de découverte du DOL. Ce qui paraît logique.

En poussant la discussion plus loin, le dol peut être invoqué pour "conflit".

Du coup, un "conflit/désaccord" antérieur à la vente entre voisins pour la hauteur d'une clôture ou la couleur d'un mur par exemple pourrait être porté à la justice en invoquant un dol pour faire annuler la vente ?

Merci pour vos plus amples explications !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vu qu'il faut un avocat et des preuves à la fois du problème mais aussi que le vendeur l'a sciemment dissimulé (expertises, constat d'huissier, témoignages, etc) et par conséquent les frais à prévoir, sans parler des délais, on ne fait pas une telle procédure pour une couleur de clôture....

Par Isadore

Bonjour,

Une action pour dol est prescrite dans les cinq ans après la découverte de celui-ci :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017112]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017112[/url]

Une simple querelle de voisinage ne suffit pas, un dol doit être un problème de nature à avoir vicié le consentement de l'acheteur.

Par Nihilscio

Bonjour,

A vous lire ou pourrait prétendre à l'annulation d'une vente cent ans après au motif d'une tromperie sur l'état de la toiture dont une dispute sur la couleur du mur de clôture fournirait la preuve.

C'est du non-sens.

Le dol est défini à l'article 1137 du code civil. C'est une tromperie par laquelle on a obtenu le consentement de l'autre partie suffisamment grave pour qu'on puisse prétendre à la nullité de la vente ou à une diminution du prix.

Le délai pour agir est de cinq ans après la découverte du dol, au maximum vingt ans après la vente : articles 2224 et 2232 du code civil.

Par cfush

Effectivement, vu comme ça ! Cela nous a tellement surpris qu'on à souhaité se renseigner.

Par cfush

Cependant, dans le cas "

"Une simple querelle de voisinage ne suffit pas, un dol doit être un problème de nature à avoir vicié le consentement de l'acheteur."

Sauf que l'acheteur pourrait très bien dire que ce "conflit" de clôture ou autre, à vicié son consentement et sans ça il n'aurait pas acheté ?

Par yapasdequoi

En effet, il peut....

Mais c'est un peu léger...

Tout dépend de l'ampleur du litige. Et si une procédure a été engagée et cachée par le vendeur.

Pour vous donner un exemple : j'ai obtenu l'annulation d'une vente pour dol d'une maison de campagne (= élément essentiel : tranquillité) située à moins de 600 m d'une future autoroute lequel projet avait bel et bien été connu du vendeur et caché pour pouvoir vendre à bon prix...

Par cfush

Oui, dans ce cas c'est effectivement compréhensible !

Mais on se disait si à chaque "conflit" non évoqué on peut annuler une vente...

Par yapasdequoi

C'est une procédure longue (plusieurs années) et coûteuse (plusieurs milliers d'euros).

On ne s'y lance pas à la légère ...

Par cfush

Il faut avouer, que quand on est pas fin connaisseur du droit, en lisant la description du DOL que c'est presque applicable à n'importe quelle situation !

Par parendyves

BONJOUR

yapasdequoi et Isadore

Déjà il faudrait définir le terme "conflit" ?

Ensuite, je pense qu'il faudrait à minima qu'il y ait une procédure en cours pour pouvoir faire jouer le DOL ?

Enfin avez-vous connaissance de DOL validé pour l'emplacement du Clôture ? Ca me paraît plus que léger...

Par yapasdequoi

Tout est possible. Tout dépend du niveau de litige, si les voisins ont déjà entamé des échanges amiables ou pas et que le vendeur n'informe pas l'acquéreur...

S'il y a empiètement et appropriation illicite d'une surface de terrain, c'est aussi à considérer.

Il faut surtout démontrer que le vendeur a sciemment caché une information essentielle pour l'acquéreur.

Parce que le positionnement de la clôture peut être vérifié, il peut être erroné, mais si le vendeur l'ignorait, ce n'est pas un dol...

Par parendyves

Oui mais "sciemment caché" le fait de ne pas évoqué qui avait un désaccord ou car y a plus de sujet "en cours" le rend "sciemment caché" non ?

Mais la clôture étant visible lors des visites cela change-t-il quelque chose?

Mais dans le cadre d'une clôture mal placée je pose tout de même la question si la vente pourrait être annulée...
C'est différent que l'histoire de l'autoroute évoquée plus haut.

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de réponse générale et absolue.

Par Nihilscio

Il faut avouer, que quand on est pas fin connaisseur du droit, en lisant la description du DOL que c'est presque applicable à n'importe qu'elle situation !

Il faut raisonner avec bon sens sans perdre de vue les notions de base.

Le dol est une manoeuvre frauduleuse. S'il n'y a pas manoeuvre frauduleuse, donc intentionnelle, il n'y a pas dol.

Un contexte peut conduire à l'erreur. Mais encore fait-il que l'erreur porte sur un élément essentiel du contrat et qu'elle soit excusable. Agir avec légèreté n'est pas excusable. Si l'erreur provient d'un manque profond de discernement, c'est qu'il y a incapacité à contracter qui doit conduire à une mesure de protection, tutelle ou curatelle.

Par cfush

Je suis du même avis. D'où notre étonnement.

Un "conflit" ou "désaccords" entres voisins, de plus s'il est passé/ancien sans procédure en cours pour une clôture ou couleur de murs ne peut à mon sens annuler une vente.

Je comprend mieux pour l'histoire de l'autoroute.

Après le terme conflit est compliqué à caractériser, car un simple désaccord est un conflit en soit....

Par parendyves

Nihilscio , Ok mais l'oubli de dire qu'il y a eu un conflit (même fini), est considéré comme "une manoeuvre frauduleuse" vu que l'information est cachée même non intentionnellement.

Par Nihilscio

Si l'on n'inscrit pas dans le compromis « Nous nous sommes disputés avant-hier au sujet de la clôture » il y aurait un dol ?

Information cachée ? Quelle information ? Cachée par qui ? Pourquoi ?

S'il n'y a pas intention de tromper l'autre partie, il n'y a pas dol.

Cette discussion n'a ni queue ni tête.

Cherchez des cours de droit sur internet. Vous trouverez sûrement des choses intéressantes sur la validité des contrats et les vices du consentement.

Par parendyves

Oui effectivement " L'erreur sur un simple motif, étranger aux qualités essentielles de la prestation due ou du cocontractant, n'est pas une cause de nullité, à moins que les parties n'en aient fait expressément un élément déterminant de leur consentement."

J'essayé d'aider et comprendre en même temps. Le sujet est intéressant.

Par cfush

Voici le résumé de la situation :

Madame A vend sa maison à Monsieur B.

Madame A n'a pas d'action en justice.

Madame A avait un désaccord sur la pose d'une barrière mitoyenne y a quelques années avec son voisin C. Pas de suite. Barrière toujours en place.

Est-ce que si Monsieur B apprend l'histoire maintenant (ou lors du prochain changement de clôture) qui est propriétaire du bien de Madame A, celui-ci pourrait invoquer la clause dolosive. En indiquant ce problème de voisinage concernant cette séparation ?

Madame A n'a pas mentionné ce désaccord n'ayant plus de nouvelles ou actions/procès.

Par yapasdequoi

Quelle trace y a-t-il du désaccord de Mme A avec le voisin ? et combien de temps s'est-il passé depuis ?

Et est-ce la position de cette clôture ou bien la couleur qui posait problème ?

Par cfush

Facilement 3 ans. Rien à part peut-être quelques SMS

De son point de vue la position à 3-5cm prêt sur un terrain non borné.

Par yapasdequoi

Il faut déjà voir si un bornage a été fait.

Par cfush

La question porte plus sur le désaccord antérieur.

La barrière a été posée a deux.

C'est savoir si au yeux de la loi, le fait de ne pas avoir indiqué ce précédent non volontairement, cela suffirait a justifier un dol et une annulation.

Par yapasdequoi

C'est de toute façon à l'appréciation du juge. Il faut une expertise, un bornage contradictoire ou judiciaire etc.

Et présenter les preuves suffisantes que :

1/ les 3-5cm sont un élément essentiel de l'achat (sérieusement ?)

2/ le vendeur a sciemment dissimulé le litige qui semble assez ancien et sans rebondissement récent.

L'acquéreur doit consulter un avocat pour évaluer ses chances de succès et le coût prévisionnel. C'est toujours plus long et plus cher que ce qu'on pense... et le résultat ne sera jamais garanti.

Par parendyves

D'accord avec YAPADEQUOI.

Le DOL ne pourra pas être invoqué pour un désaccord ancien, donc plus en cours, portant sur une barrière pour quelque centimètres...

Par yapasdequoi

Mais rien ne vous interdit de consulter un avocat.

Par parendyves

Bien sûr, mais je pense que Cfusch peut être rassurée.

Rien que les 3-5cm sont un élément non essentiel de l'achat sur un terrain apparemment non borné et ou la garantie de contenance du terrain d'assiette ne doit pas être appliquée ?

Si a chaque fois un différent avec un voisin peut être invoqué en DOL...

La construction cachée d'un immeuble en face, ou d'une autoroute à la place d'une belle vue est autre chose