



HELP , dol ou pas ? Urgent

Par Claire73

Bonjour,

Je suis à 2 jours de la signature définitive de l'acte, je viens de recevoir le projet d'acte avec les annexes que je n'avais pas eu lors du compromis et dans ces annexes se trouve le CU qui révèle un emplacement réservé pour création d'une piste cyclable qui affectera toute la largeur de l'enceinte de la maison et qui rabotera d'environ 2m la parcelle (le mur le portail et le noyer seront certainement abattus). Je suis effarée par cette information. J'ai un gros doute sur le fait que ni le vendeur (conseiller municipal de la ville) ni l'agent immobilier (1er adjoint) n'aient pas été au courant. Est-il d'usage courant que dans le compromis (établi par l'agent immobilier) on trouve cette clause :

"Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination " ? Car d'après ce que je comprend le bien est frappé d'alignement ?

Bref puis-je invoquer un dol, pour annuler la vente ou suis-je condamnée à signer l'acte définitif ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses, merci!!!!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Aviez vous une condition suspensive concernant le CU ?

Sinon effectivement vous êtes piégé, mais vous pouvez tenter une procédure d'annulation de la vente pour dol.

Pour ce faire, il faut obligatoirement un avocat.

(PS : j'ai personnellement gagné une procédure pour dol à cause d'un projet d'autoroute qui m'avait été caché sciemment par le vendeur et son notaire. Au total plusieurs milliers d'euros de frais et 5 ans instance + appel. Donc réfléchissez bien avant de vous lancer)

Par yapasdequoi

Code civil :

Article 1137

Version en vigueur depuis le 01 octobre 2018

Modifié par LOI n°2018-287 du 20 avril 2018 - art. 5

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.

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.

Par Claire73

Merci

Le début de la clause est :

Autres conditions suspensives : le CU ne devra pas révéler de servitudes graves pouvant déprécier la valeur de l'immeuble vendu. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination. "

Est-ce une clause courante ? Ou bien est-ce que l'agent immobilier se couvrait et donc était au courant ?

Par yapasdequoi

C'est l'agent immobilier qui vend ? Ou alors c'est un promoteur immobilier ?

Achetez vous à un professionnel ou à un particulier ?

Vous avez signé cette clause et donc vous l'avez acceptée. Il vous appartenait de réagir à cette clause dès le départ et de vous renseigner dans le délai des 10 jours après signature.

Par Claire73

C'est l'agent immobilier qui a rédigé le compromis. Je l'ai fait vérifier à mon notaire qui m'a dit que tout était OK.
Merci pour les réponses

Par yapasdequoi

Ce n'est donc pas l'agent immobilier que vous pourriez accuser de dol, mais le vendeur (actuel propriétaire du bien)
Et votre notaire doit vous aider aussi à y voir clair.

Par Claire73

Merci de votre réponse

Par AGeorges

Bonjour Claire,

Prévoir une emprise de piste cyclable est-il une procédure d'alignement ?
Si la réponse est NON, alors la clause de votre promesse vous permet d'abandonner l'opération.

Il serait bien d'avoir d'autres AVIS sur cet aspect.

Sous un autre aspect, vous avez signé un Compromis, visiblement non rédigé par un notaire. Il s'agit d'un AVANT-CONTRAT qui doit contenir TOUS les éléments vous permettant de prendre une décision.

Selon la description que vous en avez faite, je conclus que l'on essaye de vous faire signer l'acte authentique d'achat d'un bien qui n'est pas celui que vous vous êtes engagée à acheter.
Vous ne pouvez donc pas signer un tel acte.

Si le vendeur vous attaque ensuite, il devra prouver que les opérations normales entre un avant-contrat et le contrat définitif ont bien été respectées et en l'occurrence, il aura bien du mal. Vous devrez obtenir de votre notaire la confirmation que les "annexes" (si importantes) étaient absentes des documents fournis.

A mon avis, cette voie est bien meilleure que celle de signer et d'attaquer pour dol (voire escroquerie) après.
Mais il s'agit d'un avis intrinsèque qui ne tient pas comptes d'éléments qui vous sont personnels (vous souhaitez acheter ce bien, le déménagement est prévu, vous avez un bon avocat dans la manche pour espérer gagner rapidement la procédure, etc.)

Par Claire73

Merci beaucoup Ageorges pour votre réponse, bonne journée à vous

Par AGeorges

Re,

Je ne l'ai pas dit "claire"ment, mais pour moi, dessiner l'empreinte d'une piste cyclable tout au long de votre terrain (et d'autres), ce n'est PAS une procédure d'alignement.
Cette affirmation reste à valider.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un emplacement réservé a été créé pour l'aménagement d'une piste cyclable et cela vous contraindra à céder une bande de terrain large de deux mètres. Cela aura des conséquences notables sur la configuration du bien en cours de vente. A vous d'apprécier si, le sachant lors de la négociation du compromis, vous l'auriez signé ou non ou à un moindre prix.

Certes, la commune devra vous indemniser mais, si l'élargissement de la voie publique doit défigurer votre propriété, vous n'y pourrez rien.

La clause du compromis mentionnant un CU et un alignement aurait dû vous alerter et vous inciter à consulter le plan local d'urbanisme (PLU) avant que vous ne vous engagiez.

Cependant l'insertion de cette clause dans le compromis révèle que le vendeur était parfaitement au courant et s'est ingénié à en dire le moins possible en vous laissant vous renseigner en escomptant qu'un profane comme vous n'y verra pas malice et que, prenant connaissance des détails au dernier moment, se sente obligé de signer l'acte authentique.

Pris à la lettre, le compromis vous engage parce qu'une condition suspensive habilement rédigée exclut que vous puissiez vous désister à moins qu'un plan d'alignement ne rende le bien impropre à sa destination.

Néanmoins, mon appréciation personnelle est que tout cela constitue une manœuvre dolosive qui vous permet de prétendre à la nullité du compromis ou tout au moins à une diminution du prix. Car, si l'emplacement réservé inscrit dans le PLU n'est pas de nature à rendre le bien impropre à sa désignation, il le dévalorise sérieusement.

Ce que vous pourriez faire au minimum est de refuser de signer immédiatement et d'exiger un délai de réflexion d'une quinzaine de jours. Le vendeur ne pourra rien faire de plus que vous mettre en demeure de signer et vous menacer d'une procédure judiciaire en vente forcée. Cela vous laisse le temps de consulter un avocat.

L'emplacement réservé prévu dans le code de l'urbanisme est une version moderne du plan d'alignement qui existe toujours dans le code de la voirie routière. Il ne sert à rien de jouer sur les mots emplacement réservé et alignement. C'est sur la manœuvre consistant à ne rien dire sur la chose tout en l'évoquant succinctement et sournoisement qu'il faut se concentrer.