



Accusé de dol annulation de la vente?!

Par lenormand

Bonjour,

Un des rares vendeurs ici je viens vers vous en attendant de pouvoir consulter mon assistance juridique car nous venons d'apprendre que notre acheteuse allait demander l'annulation de la vente pour dol

Nous avons vendu en juillet notre maison à une amie d'amis, Le bien était dans trois agences mais elle a voulu acheter au prix sans les frais d'un intermédiaire. Coup de coeur, deux visites seule et avec ses parents. Elle s'emballe. Elle effectue plusieurs visites, nous acceptons par mail qu'elle vienne avec un expert immo pour la rassurer mais finalement elle renonce. L'immeuble est grand, vieux mais retapé depuis trois ans. Il y avait plusieurs soucis,

humidité au rdc, dans la partie commerciale visible car nous occupions les lieux pour une boutique donc tous nos amis et clients pouvaient voir la capillarité (peinture murales écaillée, autre murs recouverts d'anciennes partitions qui se décollaient).

Le bien étant en normandie, nombreuses pluies, et donc nombreuses infiltrations ... jamais au même endroit..cf le couvreur 'l'eau trouve toujours son chemin' nous lui donnons les devis des réparations faites, La plupart des toitures en fibro et moussues étaient visibles depuis un grenier. Et au dernier étage sous combles on pouvait voir des petites traces marrons sur les lambris blancs résultant du goutte à goutte de la pluie (j'avoue ne pas avoir pointé toutes ces marbrures mais elles étaient visibles..)

Humidité dans la cave....nous avons fait venir (en la prévenant et en lui fournissant les copies de factures) un plombier, une société qui a inspecté les canalisations avec une caméra sans rien trouver, le problème semblerait venir de la rue pavée défoncée qui laisserait passer l'eau de pluie (nous lui avons dit) mais sans certitude...

Un dégat des eaux que j'avais réparé (demande de sa part actée lors de la vente) en changeant le placo laine de verre avec un ami mais sans trouver l'origine de la fuite sur une toiture en plastique ondulée ancienne et rafistolée parfaitement visible et accessible depuis notre terrasse.

Nous pensons qu'elle regrette son achat, ses parents et amis trouvaient qu'elle s'emballaient, mais elle s'était dépêchée de bloquer la vente de peur que ca ne lui passe sous le nez.

Nous pensons avoir été trop naïfs, pour nous la maison avait des défauts mais qui justifiaient que nous ne l'ayons pas mis au prix maximum et aurions accepté une négo, certaines réparations de toiture avaient même une décennale. Nous pensions que la laisser venir aussi souvent qu'elle le souhaitait, avec qui elle le souhaitait nous protégeait justement d'une mauvaise surprise de sa part (elle a effectué environ cinq ou six visites et métrage) nous lui avons même proposé de vivre dans l'immeuble avant l'acte final pour garder notre chat pendant nos vacances pour qu'elle "prenne ses marques" elle avait décliné.

Elle ne nous parle plus depuis février, ses amis non plus, nous avons appris la demande d'annulation par des voisins.

Nous avons le sentiment d'avoir été victime d'un "caprice" qu'elle semble regretter '(sinon elle ne demanderait pas l'annulation mais des dommages) Nous étions même prêts à refinancer des travaux mais pas annuler la vente, nous sommes partis vivre à l'étranger et avons commencé à refaire notre vie mais cette nouvelle nous bloque.

En résumé, notre bonne foi peut elle être prouvée par la remise des documents en notre possession, par nos mails attestant qu'elle pouvait effectuer des visites avec les experts de son choix ou occuper notre maison avant la vente? Si nous avons eu un gros défaut à lui cacher nous aurions été plus sournois...

Merci pour vos retours d'expérience en tant que vendeurs ou acheteurs...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous ne pourrez pas vous passer d'avocat, même si votre bonne foi semble établie. Il y a peut être un détail qui vous aura échappé et qui peut servir d'argument à la partie adverse.

Et prenez patience car une telle procédure est longue (plusieurs années).

Par lenormand

Merci c'est prévu nous attendons le retour de notre protection juridique
Annuler une vente pour un détail nous semblerait énorme mais on ne sait jamais

Par yapasdequoi

Il faut examiner les arguments que donnera cette personne pour demander l'annulation.

La procédure pour dol implique qu'il y a un défaut essentiel (pas une broutille) et aussi que vous l'avez sciemment dissimulé (votre intention doit pouvoir être prouvée).

C'est assez complexe, mais vu par exemple les dégradations liées à l'humidité, il y aura sans doute des expertises à prévoir et ce sera long.

Par lenormand

Justement je me disais que l'autoriser à venir avec un expert immobilier à sa demande...la laisser aller et venir...voire lui passer les clés avant la vente permettrait de démontrer que nous n'avions rien à cacher...

Par yapasdequoi

Rassemblez toutes les preuves de ces visites et vous les donnerez à votre avocat.

Par lenormand

Merci. Mails SMS et attestations de clients ou amis sont recevables

Par yapasdequoi

PAs forcément.

Les mails et SMS peuvent être facilement falsifiés.

Des attestations de témoin sont préférables avec copie de la

CNI:

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11307]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11307[/url]

Par lenormand

Merci beaucoup

Par Judu95

Bonjour

Il vous faut l'exclusion de la clause de garantie des vices cachés prévue dans l'acte de vente pour vous protéger. Et elle doit prouver que vous avez sciemment caché les désordres si les conditions du vice caché sont réunies.