



Achat immobilier

Par Gg1984

Bonjour,

Nous espérons trouver quelques réponses ici.

Nous avons acquis avec mon mari, une maison en mai dernier. Lors de la première visite nous avons demandé à l'agent immobilier pourquoi la maison était en vente. Il nous a indiqué que la personne était décédé mais pas dans la maison car il aurait été tenu de nous le dire selon des propres mots. Affirmation réitérée par les enfants du propriétaire décédé juste avant la signature au notaire, nous avons reposé la question car nous avons des doutes.

Nous apprenons 3 mois après par nos nouveaux voisins que ce monsieur s'est en réalité suicidé dans cette maison dans des circonstances assez violentes.

Nous sommes très en colère d'apprendre cela après coup et surtout que l'on nous ait menti à ce sujet. Nous aurions souhaité prendre notre décision sur cet achat en connaissance de cause.

Il y a t-il une voie de recours contre l'agent immobilier qui nous a délibérément menti à ce sujet . Nous ne trouvons pas cela normal de forcer des ventes ainsi en ayant été trompé.

Merci par avance.

Par CLipper

Et si ce sont les vendeurs particuliers qui l'ont caché à l'agent immobilier, il ne reste que l'action pour dol ?

Par yapasdequoi

Bonjour

Les réponses automatiques des IAs n'intéressent personne.

Le décès du propriétaire ne vous cause aucun préjudice et ne rend pas la maison inhabitable donc n'obtiendrez rien en justice.

Ne perdez pas votre temps ni votre argent.

Par yapasdequoi

La presse à sensation n'est pas une source juridique.

Par Nihilscio

merci de ne pas fournir de fausses informations.

en effet, les vendeurs ont l'obligation légale ainsi que l'agent immobilier de fournir cette information.

Merci de fournir des arguments sérieux à l'appui de vos affirmations.

Des pavés qui ne sont que des copié-collé issus d'une intelligence artificielle n'apportent pas grand-chose.

Un blog d'une entreprise de nettoyage sans aucune référence à une décision de justice ni même à un article rédigé par un juriste faisant autorité non plus.

L'article de l'expert est beaucoup plus nuancé. Manque toutefois la jurisprudence. Quelles ont été les décisions prise par les tribunaux en divers cas ? Nous n'en savons rien.

Des personnes de ma famille qui cherchaient à acheter une maison m'ont raconté en avoir visité une qui aurait pu leur convenir mais n'avoir pas donné suite parce que cette maison aurait été celle où aurait habité Landru. L'histoire d'un immeuble peut en effet influencer dans une certaine mesure certains acheteur potentiels. On peut avoir envie d'acquérir le lieu où a vécu un personnage célèbre ou, à l'inverse, être rebuté par certains évènements.

Cacher intentionnellement un fait qui pourrait influencer négativement l'acheteur est constitutif de dol. Mais encore faut-il que l'acheteur qui prétend être victime d'une manœuvre frauduleuse en apporte la preuve.

En l'espèce, il n'y a aucun vice caché.

En quoi le fait que l'ancien propriétaire se soit suicidé dans la maison est-il important pour vous ? C'est possible mais il faudra être en mesure de l'expliquer à la barre du tribunal. Je suis assez sceptique.

Par ailleurs, il est compréhensible que les parents du défunt soient réticents à exposer à des étrangers un fait sordide appartenant à l'histoire de la famille.

Si le vendeur doit révéler à l'acheteur ce qui se rapporte non à l'immeuble en soi mais à la vie de son propriétaire, jusqu'où va cette obligation ? Comment celle-ci se conjugue-t-elle avec l'obligation de respecter la vie privée d'autrui ?

Vous avez peut-être une petite chance de faire condamner votre vendeur à vous verser des dommages et intérêts mais la seule chose dont je sois sûr est que cette affaire rapportera des honoraires à votre avocat.

Par kang74

Votre fameux lien ...

Un mythe souvent entendu au sujet des vices cachés est que lorsqu'un décès est survenu récemment dans un immeuble, le vendeur doit obligatoirement le déclarer aux futurs acheteurs, tout particulièrement s'il s'agit d'une mort violente ou d'un suicide.

Le juge écrit que le vendeur ne pouvait pas savoir que cet événement tragique pouvait diminuer de façon significative la valeur de l'immeuble (par. 37). Il écrit également que l'acheteur a le fardeau de poser des questions sur les considérations subjectives qui l'intéressent (par. 45). S'il avait posé des questions pour savoir si un suicide était survenu dans l'immeuble, le vendeur aurait eu une obligation de divulgation complète, ce qui n'est pas le cas ici. Ainsi, la réclamation est rejetée

La question n'est pas aussi simple que le laisse entendre ce mythe. De plus, la Cour d'appel ne s'est pas encore penchée sur la question. Il faut donc se rabattre sur la jurisprudence de première instance qui peut être contradictoire.

L'analyse de la jurisprudence permet aussi de voir la nécessité de consulter un avocat avant de présenter une demande à la Cour du Québec pour être certain de bien présenter les chefs de réclamation et de présenter une preuve adéquate.

Ce pourquoi les avocats réclament des honoraires assez conséquent .

Ce pourquoi les réponses d'IA sont non seulement fausses, mais induisent carrément en erreur en incitant les gens à faire des procédures couteuses et inutiles .

Ce pourquoi l'IA est décriée alors qu'elle est simplement MAL utilisée : ce n'est pas compliqué de lire les liens qu'on donne !!

Par Isadore

Bonjour,

La seule chose qu'on pourrait invoquer en droit français, c'est le dol. Et pour qu'il y ait dol, il faudrait pouvoir prouver que le vendeur a intentionnellement dissimulé une information qu'il savait importante pour l'acquéreur.

Le fait que quelqu'un se soit suicidé dans une maison n'est pas de nature à causer un quelconque préjudice à l'acquéreur, à moins de circonstances particulières : affaire médiatique susceptible d'attirer un troupeau de curieux, acquéreur très superstitieux ou atteint de troubles psychiatriques le rendant très sensible à l'évènement...

Dans le cas où votre problème est lié à des troubles psychiques ou à une croyance aux fantômes, le dol n'est envisageable que si vous aviez informé le vendeur de vos peurs ou de vos troubles.

Au passage il est difficile d'acheter un bien ayant une certaine ancienneté en ayant la garantie que personne ne soit jamais mort à l'intérieur.

Par Nihilscio

le site de l'avocat le site de l'avocat cité en référence ?

Tabernacle ! Cet avocat nous apprend qu'il y a des précédents jurisprudentiels au Québec, mais en petit nombre, et que la cour d'appel du Québec n'a pas encore été appelée à statuer. La jurisprudence doit aussi être très maigre en France.

Je rejoins Isadore : Dans le cas où votre problème est lié à des troubles psychiques ou à une croyance aux fantômes, le dol n'est envisageable que si vous aviez informé le vendeur de vos peurs ou de vos troubles. J'ajoute qu'en plus se pose la question de la preuve. Comment iriez-vous prouver que, si vous aviez connu les circonstances précises de la mort de l'ancien propriétaire, vous auriez refusé d'acheter ou, tout au moins, n'auriez offert qu'un moindre prix ?

Par CLipper

Bonjour,

Je ne serais pas aussi pessimiste que certains autres humains participants de ce forum

Par rapport au dol possible:

C'est à étudier au cas par cas bien sûr mais il semble que

Il peut arriver que le défaut du vendeur d'informer d'un décès dans le bien en vente (bien sûr si le vendeur en a connaissance) a été reconnu comme étant un dol...

<https://www.editionsyvonblais.com/blogue/bryan-eric-lane/le-defaut-par-le-vendeur-de-declarer-a-son-acheteur-la-survenance-dun-deces-dans-un-immeuble-ne-constitue-pas-automatiquement-du-dol-entraenant-lannulation-de-la-vente-276/>

Le tribunal apporte toutefois une nuance à l'absence d'obligation de divulgation des éléments pouvant subjectivement affecter la valeur d'une propriété, en ce que le vendeur pourrait commettre une manoeuvre dolosive « si l'acheteur manifeste des craintes particulières ou phobies pour lesquelles le vendeur détient de l'information et la dissimule, ou encore si l'acheteur pose des questions et que le vendeur ment, fait défaut de répondre ou fait preuve de réticences ».

Fort de cette analyse, le tribunal en vient à la conclusion que le vendeur « n'avait pas l'obligation d'informer les acheteurs d'un élément qui pouvait subjectivement affecter leur intérêt à acheter la propriété », en l'occurrence la survenance d'un décès par overdose dans l'immeuble trois ans avant la vente.

Conclusion

En réconciliant les décisions Fortin et Girard, nous comprenons qu'un suicide ou une mort violente survenu dans un immeuble constitue un élément affectant objectivement la valeur d'un immeuble, qui se doit d'être divulgué, alors qu'un simple décès survenu dans un immeuble, même par overdose, constitue en principe un élément affectant subjectivement la valeur d'un immeuble, et ne fait pas d'emblée l'objet d'une obligation de divulgation par le vendeur.

Dans la cas présent, il semblerait que les acquéreurs ont questionné sur le pourquoi de la vente et que c'est même apparemment l'agent qui leur a parlé de " non décès dans cette maison !)

Par CLipper

C'est vrai que je n'ai pas vérifié si le lien donné dans mon message précédent était en France.

Mea culpa, je vais aller vérifier

Par kang74

Nous sommes un forum de droit français, pas québécois, et la décision donnée amène l'argument inverse .

Par yapasdequoi

La preuve de l'intention dolosive sera difficile à exhiber sur la base d'une simple conversation orale.

De même, il sera compliqué de prouver un quelconque préjudice à n'avoir pas connu cet incident.

A part ceux qui ont peur des fantômes...

Et avant cela : qui certifie qu'un coupeur de têtes n'y a pas habité ? ou un violeur d'enfants ? ou encore un égorgeur a découpé ses victimes dans la baignoire ?

Par kang74

Alors si un avocat québécois en est à racoler sur les forum de droit français, on est mal patron .

La postante choisira de faire étudier son affaire auprès d'un avocat spécialisé si elle le souhaite .

Et à aucun moment les intervenants n'ont dit le contraire .

Par contre les intervenants sont obligés de réagir quand on induit en erreur le postant (et qu'on a du mal ensuite à comprendre ses erreurs ...)

Par Isadore

Il est souvent compliqué de prouver un dol, car il faut prouver que le vendeur a caché intentionnellement (mauvaise foi) des choses qu'il savait susceptibles d'influer sur la décision d'acheter le bien au prix convenu.

Il ne suffit pas que l'acquéreur ait posé des questions sur l'éventualité d'un décès survenu dans la maison : il peut avoir été motivé par la curiosité. En ce sens, le mensonge des vendeurs, éprouvés par le suicide de leur proche, peut n'avoir été que par le désir de ne pas étaler leur vie privée auprès d'inconnus.

Au passage, est-il certain que le décès a eu lieu dans la maison ? La victime a pu mourir à l'hôpital ou sur le chemin.

La religion tout simplement peut être invoquée

A condition que ce soit une religion qui considère qu'un décès dans un lieu ait une quelconque importance. Cela est exclu par les courants majoritaires des principales religions pratiquées en France : christianisme, islam, judaïsme, bouddhisme.

d'où ma réponse complète avec ses recours possibles

Votre réponse évoque l'abus de confiance et l'article 314-1 du Code pénal. Si vous aviez pris la peine d'aller vérifier ledit article, court et très clair, vous vous seriez facilement aperçue qu'au moins la moitié de votre réponse était à bazarder.

Si vous voulez conseiller aux gens d'aller voir un avocat, faites. Mais faites sans encombrer vos messages avec des trucs totalement hors sujet.

Par Kloe

au regret de vous contredire mais le christianisme ainsi que l'islam considèrent que le suicide est un péché.

si les acquéreurs avaient eu connaissance d'un suicide au regard de leur religion, il ne fait nul doute qu'ils auraient visité un autre bien sinon ils ne seraient pas sur ce forum...

ma réponse est structurée et précise, ne vous en déplaise.

l'article auquel vous faites référence, l'abus de confiance, est clairement établi si l'agent immobilier a caché délibérément l'information.

je constate aussi que mes messages disparaissent ...

Par ToulSS

Alors pourquoi ne trouve t-on pas des cas similaire en France ?

au Quebec, ils ont fini par pondre une loi qui oblige le vendeur d'informer mort violente, crime..

Aux états unis, ils ont la gâchette facile pour attaquer en justice pour tout et n'importe quoi.

En France, pourquoi n'y a t il pas de jurisprudence pour de tels cas ?

Justice connue pour être lente, on n'a pas forcément un avocat attiré et frais supposés élevés, la loi aussi pas la même, bien sur que si c'est aux plaignants d'apporter la preuve que le vendeur a menti de façon INTENTIONNELLE (vous vous rendez compte , vous allez devoir prouver que votre vendeur savez que vous n'acheteriez pas si il vous le disait. Il vous l'a pas dit soit mais ça peut être un simple oubli de sa part. Il peut très bien vous dire: "écoutez, ça m'est sorti de la tête, j'ai complètement oublié de vous dire ce petit détail sans importance, j'ai habité cette maison 15 jours et cela ne m'a pas empêché de dormir. J'avais aucune obligation de vous en informer car c'est sans importance **".

Donc devant l'ampleur de la tache à attaquer son vendeur qui sait pertinemment qui est mort dans la maison et comment et qui l'a tu pour pouvoir vendre la maison et aussi surement au prix du marché, l'acheteur se résigne à ne rien tenter.

C'est pas comme ça qu'on aura un jour une jurisprudence sur les cas de Dol pour défaut d'info de mort violente dans bien en vente (car dans le cas de Gg, pour ma part, c'en est bien un.)

*sauf que ce n'est pas sans importance sur la valeur du bien. On sait très bien qu'une maison où a eu lieu un crime, un suicide violent ou même des choses bizarres inexplicables a plus de mal à se vendre donc subit une décote..

Par CLipper

Bonjour Kang 74

Citation:

Nous sommes un forum de droit français, pas québécois, et la décision donnée amène l'argument inverse

..
Dans le cas du suicide violent , si

Par yapasdequoi

Sur un site juridique, on se concentre sur les textes de loi en vigueur.

On peut regretter que d'autres manquent, mais on ne peut pas les inventer pour faire plaisir.

Par Isadore

l'article auquel vous faites référence, l'abus de confiance, est clairement établi si l'agent immobilier a caché délibérément l'information

L'abus de confiance, c'est quand une personne a reçu un bien en dépôt et refuse de le rendre. C'est le délit frère du vol, qui est quant à lui "soustraction frauduleuse de la chose d'autrui".

L'invoquer dans cette affaire est du dernier ridicule, et vous le sauriez si vous aviez pris la peine d'aller lire sa définition dans le Code pénal au lieu de copier-coller les âneries générées par le logiciel.

au regret de vous contredire mais le christianisme ainsi que l'islam considèrent que le suicide est un péché.

Oui, si commis en pleine conscience (et le judaïsme aussi). Mais bon, ils considèrent aussi que l'adultère, le vol et le concubinage sont des péchés.

Mais fort heureusement pour les pieux chrétiens, musulmans ou juifs, il n'y a aucune interdiction de vivre dans un endroit où un grave péché comme le concubinage a été commis. Ils ne trouveraient plus à se loger en France...

Par Nihilscio

si cela ne vous dérange pas d'habiter un bien dans lequel un crime ou un suicide a eu lieu, c'est votre choix personnel mais ne l'imposez pas en doctrine.

Ce n'est pas le sujet.

Le sujet est la question de savoir si l'initiateur de la discussion a une chance d'obtenir soit l'annulation de la vente soit des dommages et intérêts. Selon ce qu'il expose, il en a peut-être mais elle est mince. Affirmer que le dol est avéré et qu'il ne fait aucun doute que le tribunal statuera en faveur des acquéreurs reprochant un dol à leurs vendeurs n'est pas sérieux.