



Action en DOL - annulation du contrat ou une compensation

Par HaustourD

Bonjour les juristes, avocats et participants.

Concernant une action pour DOL (immobilier), qui choisi si l'effet est l'annulation du contrat ou une compensation financière pour réparer le préjudice subi ?

Le contractant, le juge ? La gravité du DOL ?

Merci pour vos éclaircissements

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce sont les demandes de l'avocat qui sont examinées par le juge.

L'avocat peut demander l'annulation de la vente ou une indemnisation, ou les deux avec un ordre de priorité ("à défaut")

Ensuite le juge décide.

Par HaustourD

Ok donc le juge, merci.

L'action en DOL n'aboutie pas forcément sur l'annulation du contrat, le contractant lésé peut demander l'un ou l'autre ou les 2 et le juge décide. Mais sur quels critères ?

Par yapasdequoi

Sur les arguments et les pièces présentées par les 2 parties.

Rien n'est automatique.

Une procédure pour dol est complexe et longue, et l'avocat est obligatoire.

Il pourra vous renseigner en détail.

Par HaustourD

Merci !

On va se renseigner auprès d'un avocat mais la procédure semble effectivement très complexe, longue et incertaine.

Par yapasdequoi

Et aussi coûteuse. Et le temps des expertises, vous ne pouvez rien modifier sur le bien concerné.

Par HaustourD

Faut que je vois si notre protection juridique peut prendre en compte le coût de cette procédure. Je n'ai pas de fourchette en tête pour ce type de procédure.

Par Isadore

Bonjour,

Dans le cas d'une transaction, ce sont les parties qui trouvent un accord.

Dans le cas d'un procès, si le dol est établi, le juge doit normalement suivre la demande de l'acheteur, annulation de la vente ou dédommagement :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000030254091]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000030254091[/url]

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Le critère est tout simplement le choix de l'acheteur.

Là où le juge a un pouvoir d'appréciation, c'est sur la diminution du prix et sur le montant de l'éventuel dédommagement accordé dans le cadre de l'article 1645 du Code civil (défaut sciemment caché à l'acheteur).

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006441972]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006441972[/url]

Par HaustourD

Merci pour ces précisions.

Mais qu'appellez vous en cas de transaction ?

Par Isadore

C'est un accord officiel entre des personnes opposées par un litige qui permet de mettre fin à l'affaire sans procès :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033458766]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033458766[/url]

Par HaustourD

Très bien merci,

Dans le cas suivant, le contractant lance une action pour dol car le vendeur lui a caché des infiltrations aux niveaux des fenêtres. Si le contractant a les preuves il peut demander l'annulation du contrat ?

Le juge ne dirait pas dans ce cas là c'est plutôt une diminution du prix et des dommages ?

Par HaustourD

Aussi pensez-vous que l'assurance juridique pourra prendre en charge, n'étant pas assurée sur ce bien avant l'achat ?

Par yapasdequoi

L'assurance juridique peut couvrir un litige après l'achat, selon contrat.

Mais le mieux c'est de lui poser la question.

Ou encore de ne pas acheter un bien douteux.

Par HaustourD

Merci,

L'achat du bien est déjà fait.

J'ai fais la demande à l'assurance, j'attends la réponse.

On est dans la situation suivante décrite plus haut :

""le vendeur lui a caché des infiltrations aux niveaux des fenêtres. Si le contractant a les preuves il peut demander

l'annulation du contrat ?"

Par yapasdequoi

Quelles preuves ?

Pouvez vous prouver que ces infiltrations étaient présentes avant l'achat ?

Que le vendeur les a délibérément dissimulées ?

Avez-vous consulté un avocat avec vos preuves ?

Par yapasdequoi

Les fenêtres sont elles encore sous garantie décennale ? Sinon il est peut être plus raisonnable (et rapide) de les changer tout simplement ...

Par HaustourD

Nous avons pas encore contacté d'Avocat.

Nous sommes déjà venus ici pour nous renseigner.

Nous avons contacté l'assurance juridique pour voir si une prise en charge est possible.

Nous étudions les possibilités qui s'offre à nous.

Les fenêtres ne sont plus garanties.

"Si" nous aurions les preuves (à confirmer), nous pourrions choisir comme lu plus haut soit l'annulation soit des dommages et intérêts ?

Par yapasdequoi

oui vous pourrez choisir (bis) ...

mais ce sera au mieux dans 5 à 10 ans.

Par HaustourD

Ok..

D'après la définition il faudra aussi prouver le caractère déterminant. C'est peut ça qui sera le plus compliqué.

Par yapasdequoi

Voyez avec un avocat. Restez sur une solution simple.

Remplacer les fenêtres coutera moins cher que perdre le procès.

Par HaustourD

Vous avez surement raison.

Une procédure pour DOL immo est "courante" ? Ou c'est des procédures "rare".

Je vais faire des recherches sur les cas de ce forum.

Par yapasdequoi

C'est rare et long.

C'est aussi coûteux et aléatoire.

Votre cas n'a rien d'évident.

Et comme chaque cas est particulier une statistique ne vous servira à rien.

Par Isadore

Bonjour,

Une procédure pour DOL immo est "courante" ? Ou c'est des procédures "rare".

C'est relativement courant si on prend l'ensemble des affaires en lien avec l'immobilier qui finissent au tribunal. Mais en proportion du nombre de ventes immobilières, c'est rare.

Cela implique souvent des expertises coûteuses et des frais d'avocat important, avec de plus une longue procédure.

Vous avez déjà tous les gens qui sont calmés par leurs avocats et l'annonce des frais avant le début de la procédure et qui négocient à l'amiable. Ensuite vous avez tous ceux qui jettent l'éponge et cèdent aux demandes de la partie adverse (acheteurs ou vendeurs) plutôt que s'engager là-dedans.

La plupart des procédures pour dol impliquent donc des enjeux financièrement importants (plus dizaines de milliers d'euros au moins). Dans d'autres cas ce sont des gens qui n'ont pas d'autre solution, mais il y a souvent un volet pénal (escroquerie)

Une minorité d'affaires concernent des gens qui tiennent absolument à gagner, quitte à y perdre de l'argent, du temps et de l'énergie.

Par HaustourD

Merci d'avoir pris le temps de nous répondre.

Nous ne connaissions tous ces éléments d'une procédure pour DOL.

Aucuns sites parlant du DOL, n'expliquent la complexité, la longueur, les coûts, etc. Pourquoi?

Cela paraissait assez simple en suivant les conseils et la définition de celui-ci.

Par yapasdequoi

Parce que ce n'est pas une notion simple pour le grand public.

Et comme l'avocat est obligatoire il vous expliquera.

Par HaustourD

Très certainement.

Merci ces échanges.

Nous pensons effectivement qu'une procédure pour dol n'est pas approprié a ce "problème" nous allons attendre de voir ce que notre protection juridique nous propose.

J'ai l'impression que la procédure pour dol est pour des choses bien plus graves.

Par yapasdequoi

Surtout lorsque l'intention de dissimuler une anomalie essentielle est avérée. Le plus compliqué étant la preuve de l'intention.

Par Isadore

Si vous avez une protection juridique et pensez que les vendeurs n'ont pas la conscience tranquille, une chose qui ne coûte pas grand chose est la menace d'une action pour dol.

Il y a des gens qui sont facilement impressionnés par un courrier d'avocat, surtout quand ils savent qu'ils ont été malhonnêtes avec leur acheteur. Cela peut suffire à arriver à un accord.

Par HaustourD

Oui ça peut être un meilleur solution, merci des conseils !