



## Annulation de vente - quelle exécution concrète ?

Par **tinofmassilia**, le **19/01/2024** à **22:25**

Bonjour,

Victime d'un dol (je n'entrerai pas dans les détails de l'affaire, car ma question ne porte pas sur le dol), nous demandons avec mon avocate l'annulation de la vente.

A supposer que je l'obtienne, comment ça se passe dans les faits, une fois que le juge a prononcé l'annulation ?

2ème question : que se passe-t-il, si mes vendeurs sont ou se déclarent insolvable ? (il s'agit de 3 frères et soeurs, je ne connais pas exactement leur situation financière et patrimoniale).

Peuvent-ils faire valoir une situation particulière, et négocier des délais, des paiements échelonnés... pour se soustraire à leur obligation de me rembourser mon achat, ou la retarder ?

Tous ces points restent confus pour moi, merci par avance de votre éclairage.

Par **youris**, le **03/02/2024** à **11:49**

bonjour,

partant du principe qu'on ne peut pas tondre un oeuf, si vos vendeurs sont insolvable, vous aurez du mal à vous faire rembourser la somme que vous avez versée pour cet achat.

certes, après l'annulation de la vente, la maison sera redevenue leur propriété que vous pourrez faire saisir (procédure longue) et vous vous retrouverez dans la même situation qu'aujourd'hui.

donc, vous devez bien réfléchir avant de demander l'annulation de la vente.

votre avocat, qui connaît bien votre dossier, devrait pouvoir répondre à vos questions.

salutations

Par **Visiteur**, le **05/02/2024** à **09:58**

Le juge décide en fonction des demandes qui lui sont faites et du rapport de l'expert.

La durée ? 3/4 ans est très optimiste... Comptez plutôt 10 ans.

Par **tinofmassilia**, le **05/02/2024** à **13:42**

Merci à tous pour vos réponses

Qui me montrent à quel point la procédure est longue et complexe...

Je vais reposer des questions à mon avocate, avec ces éléments.

Et peut-être changer de cap...

Par **tinofmassilia**, le **12/02/2024** à **14:26**

Bonjour [Fabrice75499](#)

Mon avocate a demandé, en demande principale, annulation et dommages intérêts

Et seulement dommages et intérêts en demande secondaire

Elle m'a dit de compter environ 2 ans (à compter de la 1ère audience, qui a eu lieu le 23 octobre 2023)

Selon elle, le dossier est solide : j'ai plusieurs rapports d'expertise, qui ont été communiqués à mes vendeurs, avant la mise en vente, et entre le compromis et l'acte authentique. Ces rapports ont été rédigés et signés par l'expert de la Ville de Marseille, expert auprès des tribunaux. De sorte que je n'ai pas dû en faire venir un.

A ce jour, aucune nouvelle de mon dossier, donc aucune avancée significative je suppose.

En fonction de la réponse de la partie adverse, et de l'évolution, je renoncerai à la demande d'annulation pour demander seulement les dommages et intérêts.

Je vous tiendrai au courant si ce cas vous intéresse...

Bien à vous

Par **tinofmassilia**, le **06/03/2024** à **01:38**

Les plus pessimistes d'entre vous avaient raison : obtenir une annulation de vente est quasi impossible... sauf si on peut se permettre d'attendre des années, et prendre le risque de mourir avoir d'avoir pu en bénéficier :)

J'ai réinterrogé mon avocate : elle est incapable de m'indiquer une durée de procédure.

Plus grave : 8 mois après l'assignation, aucune avancée du dossier. Aucune réponse de la partie adverse aux pièces que nous avons produites. Et aucune contrainte ne leur est faite pour qu'ils daignent nous répondre.

Prochaine audience le 18 avril, et ce ne sera qu'une audience de remise en état et de point d'avancement.

Enfin, procéder à la publication à la Conservation des Hypothèques est extrêmement long.

Pour toutes ces raisons, et grâce à vos conseils avisés, je vais changer mon fusil d'épaule : demande de dommages et intérêts uniquement. Et je revendrai l'appartement.

Un acte authentique est gravé dans le marbre. Impossible de le défaire. Même si l'acte est mensonger, et qu'on en détient la preuve : c'est ce constat qui me choque le plus. Mais c'est ainsi, et on apprend toujours à nos dépends.

Je vous tiendrai au courant du dénouement.

Bien à vous tous.

Par **Fabrice754999**, le **06/03/2024** à **10:06**

Oui.. bon courage.

Du coup si vous demandez des dommages et intérêts celà va plus vite ?

Le DOL, j'ai eu connaissance d'un collègue qui à un soucis dans sa famille pour un soucis de goutière empiètent sur la propriété voisine.

6 ans déjà de procédures, et ce n'est pas fini... loin de là.

Par **tinofmassilia**, le **06/03/2024** à **12:42**

Merci...

Oui, cela va plus vite si on ne réclame que des dommages et intérêts.

C'est l'annulation d'une vente qui est très, très longue... (on ne défait pas un contrat comme ça...) avec qui plus est un résultat incertain : aucune garantie de gagner. Et si enfin on y arrive, le vendeur a dépensé tout l'argent... et là, on repart en procédure pour appliquer la

décision du juge...

Donc, à moins de ne pas avoir besoin de la maison, et d'être... riche, c'est la pire des solutions.

Je vous tiendrai au courant. Tenez-moi aussi au courant de l'affaire qui concerne votre collègue. C'est toujours mieux d'affronter ce type de soucis à plusieurs...

Par **Fabrice754999**, le **07/03/2024 à 08:03**

Mais du coup; qu'est ce qui vous a fait changé d'avis ?

Vous disiez " Selon elle, le dossier est solide : j'ai plusieurs rapports d'expertise, qui ont été communiqués à mes vendeurs, avant la mise en vente, et entre le compromis et l'acte authentique. Ces rapports ont été rédigés et signés par l'expert de la Ville de Marseille, expert auprès des tribunaux. De sorte que je n'ai pas dû en faire venir un."

Car la procédure est longue ? Dans votre cas vous avez tout de même de grande chance de réussite non?

Par **tinofmassilia**, le **07/03/2024 à 19:24**

Oui, c'est cela, j'ai changé d'avis en raison de la longueur de la procédure.

Je ne pourrai pas suivre. Ni financièrement (pas droit à l'aide juridictionnelle, et je ne possédais pas de protection juridique... erreur ! mais on ne pense pas que ce genre de problème peut nous tomber dessus). Ni moralement.

Situation pénalisante : je n'ai plus de logement, car celui-ci nécessitait des travaux que je ne peux plus financer, à cause de mes frais de justice. Et puis, on ne fait pas de travaux dans un appartement que l'on ne gardera pas. Aucune possibilité de louer. Et je continue à payer les charges, et les travaux votés par la copro (réfection des escaliers récemment).

Aucun moyen d'accélérer la procédure : c'est un procès sur le fond, pour lequel on ne peut pas demander un référé. Quelle que soit la situation du plaignant.

Bref : je suis "coincée", et cela est très stressant, cela empiète sur tout le reste de ma vie... surtout que je suis auteur et écrivain public, et que j'ai impérativement besoin d'un lieu calme pour bosser....

Le pire : aucune durée ne peut être annoncée. On tient dans les situations difficiles, quand on a un délai, même approximatif. Sinon, c'est très compliqué.

8 mois passés depuis l'assignation. Et on en est uniquement au versement des pièces ! Et seulement de mon côté... rien de la part de la partie adverse...

Il faut disposer de beaucoup de temps, et de beaucoup d'argent devant soi pour une annulation. Je n'ai ni l'un ni l'autre.

Par **tinofmassilia**, le **24/03/2024** à **19:16**

Rebonjour à tous

Je reviens vers vous sur mon affaire de dol, qui prend un nouveau tournant.

Suite à vos conseils de vigilance avant de me lancer dans une annulation, et confirmation par mon avocate qu'il s'agit d'une procédure très longue, complexe, avec des vendeurs qui auront largement eu le temps de dépenser l'argent de la vente... j'ai décidé de changer ma demande.

Ne voulant ni ne pouvant plus conserver ce grand appartement (lourds frais de travaux engagés pour réparer les vices cachés dans les parties communes, qui m'empêchent aujourd'hui de réaliser les travaux de rénovation intérieurs nécessaires, pénible expérience psychologique qui m'a détournée de cette maison...), je me tourne vers la solution la moins préjudiciable pour moi : vendre le bien, et poursuivre la procédure en réclamant des dommages et intérêts.

Avant de voir mon avocate le 5 avril prochain, je souhaitais avoir votre avis sur cette stratégie.

En 1ère réaction, mon avocate semble dire que ce choix peut me desservir. D'après elle, la partie adverse va arguer que je m'en sors bien, puisque les vices cachés ont été réparés. Et que j'ai pu vendre l'appartement. Elle pense que le juge peut aller dans ce sens, et ne quasiment rien m'accorder. En gros : de quoi se plaint la plaignante au final ?...

Je ne suis nullement spécialiste en droit, mais un tel raisonnement heurte mon bon sens : d'abord, parce que je choisis cette solution "faute de mieux" : mes faibles revenus ne me permettent pas de mener à son terme une procédure d'annulation (je n'avais pas de protection juridique, et n'ai pas droit à l'aide juridictionnelle). Ensuite, je subis une situation préjudiciable, car ne pouvant vivre décemment dans cet appartement qui doit être rénové, je suis hébergée par ma famille. Enfin, quelle que soit la solution que je choisis, le délit de dol n'en reste pas moins caractérisé (injonction de travaux et dossiers d'experts volontairement cachés pour faire la vente).

En espérant avoir été claire sur les faits, merci de me donner votre analyse.

Par **Fabrice754999**, le **24/03/2024** à **19:40**

Mais comment allez-vous pouvoir vendre cet appartement avec "tout" ca en cours ? Vous allez y perdre plus d'argent que de le conserver et demander des dommages et intérêts non ?

En tout cas pour le dol prévoyez minimum 6 à 10 ans de procédures.

Concernant votre piste des dommages et intérêts sa n'avance pas? Les vendeurs ne

pourraient pas prendre en charge les travaux nécessaires pour que vous puissiez vivre dans l'appartement ?

Par **tinofmassilia**, le **24/03/2024** à **20:32**

L'appart est vendable car l'injonction de travaux a été levée. Et les travaux pour remettre l'immeuble en état ont été effectués dans les règles de l'art.

Ne reste que le différend entre les vendeurs et moi.

Non, ils ne prendront rien en charge. En plus, ils n'ont pas à le faire, il s'agit de travaux à l'intérieur, qui m'incombent. Et comme je l'ai dit : vu ce que j'y ai vécu, j'ai pris cet appartement "en grippe", et ne peux plus y vivre.