



Manoeuvre dolosive découverte apres compromis

Par **jabba**, le **09/09/2019** à **10:53**

Bonjour

Nous avons signé un compromis de vente pour l'achat d'une maison individuelle par une agence immo.

Lors de la visite avec l'agence, elle nous dit que toute la maison est chauffée par le sol par un chauffage central. Le DPE que l'agence nous remet stipule également que toute la surface de la maison 150 m² est chauffée ce chauffage. La maison a 2 niveaux. 80 m² au rdc et 70 à l'étage.

Lors de l'état des lieux que nous faisons avec un professionnel, celui-ci découvre qu'il n'y a pas de chauffage à l'étage, mais seulement au rdc sur 80 m²

Nous avons demandé à l'amiable l'annulation du compromis pour manoeuvre dolosive car l'agence savait qu'il n'y a pas de chauffage, mais le vendeur refuse et nous convoque pour signature de l'acte authentique.

La notaire dit que rien ne s'oppose à la signature car le vendeur s'exonère des vices cachés, bien qu'on lui ait dit que le rapport DPE est faux.

Le vendeur et la notaire nous disent que si on refuse de signer, on sera appelé à le faire par un tribunal.

Tout cela est-il bien légal ? Quels sont nos recours ?

Par **janus2fr**, le **09/09/2019** à **11:01**

[quote]

La notaire dit que rien ne s'oppose à la signature car le vendeur s'exonère des vices cachés, bien qu'on lui ait dit que le rapport DPE est faux.

[/quote]

Bonjour,

Il ne faut pas confondre vice caché et dol !

Dans le cas présent, il est impossible que le vendeur ne soit pas au courant du problème. Il vous l'a donc volontairement caché, pire encore, il vous a trompé.

Vous pouvez donc soulever la nullité du compromis pour dol.

Par **jabba**, le **09/09/2019** à **11:11**

Donc nous refusons de signer et nous expliquons pourquoi devant le tribunal ?

Ou nous saisissons nous même le tribunal avant la signature ?

Un grand nom avait dit que l'attaque est la meilleure des défenses...

Par **janus2fr**, le **09/09/2019** à **13:14**

[quote]Donc nous refusons de signer et nous expliquons pourquoi devant le tribunal ?

Ou nous saisissons nous même le tribunal avant la signature ?[/quote]

Vous n'avez pas matière à saisir le tribunal avant la signature. C'est seulement si vous refusez de signer que le vendeur pourra éventuellement saisir la justice. Mais je doute qu'il le fasse dans la mesure où c'est lui le fautif...

Voir par exemple : https://blogavocat.fr/space/jean.devalon/content/promesse-de-vente-et-dol._69ba7d97-b369-4df0-8a44-65c4ce4df02a

[quote]

Par un arrêt du 25 mars 1009 (07 - 20234) la Cour de Cassation estime qu'en s'abstenant d'informer les acquéreurs avant la signature de la promesse d'une circonstance déterminante de leur consentement dans le dessein d'obtenir leur engagement le vendeur avait commis une réticence dolosive.[/quote]

Une affaire similaire, bien que la raison qui poussait l'acheteur à refuser de signer était un peu différente.

Et la jurisprudence en question :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000020454>

La cour de cassation a validé la décision de la cour d'appel donnant raison à l'acheteur de refuser de signer la vente.

Par **jabba**, le **09/09/2019** à **14:38**

Merci pour votre réponse. Cela nous rassure déjà pas mal.

Mais si on ne passe pas par la case tribunal, ce dol qui est quand même un délit civil restera impuni.

Et de plus, nous avons perdu du numéraire pour avoir résilié nos assurances vie par anticipation.

Ne doit -on pas prétendre à des dommages et intérêts tout de même ?