Image not found or type unknown

Peut-on valider légalement une escroquerie immobilière ?

Par **marcq2**, le **01/11/2013** à **14:03**

Cette question volontairement provocatrice est pourtant affirmative à la lecture de l'arrêt de la 3ème cour de cassation du 24 octobre 2012 :
http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechExpJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000265
Cette affaire pose le litige d'une cession souhaitée dans un sens, d'une expropriation dans l'autre sens, entre la majorité des membres d'une indivision et des « acheteurs »complices pour le moins discrets puisque aucune publicité de vente ou désir de vente n'a été émis…et le dernier indivisaire.
En effet si on reprend l'analyse de divers observateurs sur différents blogs accessibles sur le net relatant cette affaire, tous conviennent que le document (du 29/08/05) base du litige sur lequel les juges se sont prononcés par « interprétation exclusive de dénaturation » (pour reprendre l'expression consacrée…) est pleinement ambigu.
Dès lors il appartenait aux juges de rechercher quels éléments fondateurs qualifiaient l'éventuelle rencontre des volontés pouvant former la substance du contrat (art 1156, normatif, à la racine des articles suivants)
On observe que la rédaction du document n'est pas le fait de l'indivisaire dissidente, « quatre jours plus tard, apposé sa signature sur « l'offre » de vente du 29 août »le terme offre étant ici mis entre guillemets car il en est fait nullement mention sur le document litigieux, ce qui d'ailleurs en aurait écarté l'obscurité des termes utilisés mais présent sur le document d'arrêt (étant un copie-collé des arguments adverses…)
Il était donc était ouvert aux juges dans leurs recherches « des volontés » de déterminer quels étaient les membres fondateurs de cet écrit et dans quelles conditions…
Cette absence de recherche n'a pas été relevée par la haute cour.
Par contre, il est très surprenant avec quelle facilité, alors que la récalcitrante à la vente indique dans ses conclusions d'appel « à cet égard, il est très important de rappeler que (récalcitrante)n'a jamais rencontré M(acheteur) avant la signature du courrier du 29/08/05 ni même avant le courrier du 14 /09/05 qui ne lui a pas été adressé » qu'il n'y ait fait aucune mention sur cette déclaration sur la reprise des motifs d'arrêt.
A contrario nous observons dans les motifs d'appel (sans que la haute cour ne s'émeuve d'une absence totale de preuves, ce qui est pourtant son rôle d'apprécier les éléments de droit et la réalité des faits du fond) , par « incantations juridiques » ou par autosuggestion « que les époux X... avaient déjà fait preuve de leur intérêt pour l'acquisition de la maison à ce prix »
Il n'est pas inutile de se poser la question comment peut-on formuler une offre d'achat ferme, à un prix déterminé (même cela on n'a pas voulu s'en assurer) sans rencontrer sous quelque forme que ce soit l'un des propriétaires.
Dans l'affaire médiatique « OM-Valenciennes » il a été pourtant facile aux juges de fixer la rencontre des protagonistes, question de volonté…

Pour rassurer ceux qui se sont posé la question, il est évident, sinon ces propos n'auraient pas d'intérêt, qu'il n'avait jamais été fait entre les indivisaires une quelconque procuration, délégation, ou mandat de vente, ni envers quiconque d'ailleurs. (Seulement des recherches individuelles sur l'évaluation de la valeur marchande qui leur était inconnu) Les acheteurs, généralement se posent ce type de question, et adoptent leurs actions en conséquence sauf s'ils veulent délibérément dissimuler leurs intentions avec complicité.
D'après le Dalloz, Le délit d'escroquerie (art. 313-1 c. pén.) suppose que l'escroc utilise, pour obtenir la remise de la chose, un moyen frauduleux limitativement énuméré par la loi : faux nom, fausse qualité, abus de qualité vraie ou manœuvre frauduleuse.
Doit-on en déduire que l'efficience judiciaire, à défaut d'un impératif du contradictoire, incite à privilégier la méthode Coué
Il est surprenant au vu des zones d'ombre, de lire comme pour persuader le lecteur, cette affirmation :
« ALORS QUE les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner et analyser tous les éléments de preuve qui leur sont fournis par les parties au soutien de leurs prétentions »
Toutes ces incohérences sont balayées d'une fin de non recevoir par la cassation au motif que de toute façon « les juges de fond apprécient seuls la valeur probante » des pièces et qu'importe que les preuves soient virtuelles mais en plus, dans le cadre pourtant très réglementaire et normatif que sont les cessions immobilières, assorties de nombreuses clauses, qui détermine sa particularité et sa reconnaissance, la haute cour qui y avait là motif à contrôler sur la réalité des pièces du fond s'en est abstenu.
Pour apprécier la dénaturation, ne faut-il pas se pencher sur les termes d'un contrat et les conditions de sa formation ? La cassation a donc failli à sa mission.
Le but de ce billet, est, au-delà de la révolte que ressent l'auteur, interpeller ceux qui sont ou seront dans une telle problématique. C'est aussi dans l'attente de l'assistance du conseil capable de corriger cette injustice.
C'est aussi de confronter cette situation avec vos expériences.

Par **JuLx64**, le **01/11/2013** à **15:07**

Pour répondre juste sur ce point : « comment peut-on formuler une offre d'achat ferme, à un prix déterminé (même cela on n'a pas voulu s'en assurer) sans rencontrer sous quelque forme que ce soit l'un des propriétaires. »

La vente est parfaite dès qu'il y a accord sur la chose et le prix. Rien n'impose donc que les parties aient connaissance de leur identité réciproques, et encore moins qu'elles se soient rencontrées. La vente peut parfaitement se dérouler à distance, ou par le truchement d'intermédiaires.

Or si je comprends bien votre production fort peu digeste, il existe un écrit signé de toutes les parties, c'est largement suffisant.

Par **marcq2**, le **01/11/2013** à **15:21**

Encore faut-il que la volonté de vente soit exprimée ce qui n'est pas le cas.Encore faut-il que

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

les intermédiaires que vous citez soient mandatés dans ce sens,ce qui est négatif,reste aux supposés acheteurs d'exprimer ouvertement leur proposition d'achat ce qui est aussi inconnu. tout au plus une invitation à discuter, et là aussi pas d'élément.Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **marcq2**, le **04/11/2013** à **23:48**

on peut ajouter sur ce dossier,alors que n'a pas été établie la réalité d'une supposée offre d'achat (termes inconnus)
en l'absence d'éléments pré-contractuels indiquant l'objet clair du document litigieux,et sa finalité,intégrant la volonté d'offrir option,
à été négligé l'art 1589-2 CC,sur l'exigence de l'enregistrement du document concernant pourtant un bien immobilier...(contrats spéciaux)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés