



Annulation de vente immobilière

Par **vitale**, le **13/05/2013** à **19:40**

Bonjour

J'aimerais savoir si dans le cadre d'une annulation de vente pour vice de consentement le vendeur peut faire appel de la décision du juge

Merci pour votre réponse

Par **amajuris**, le **13/05/2013** à **20:05**

bsr,
la réponse est oui si le litige est supérieur à 4000 €.
cdt

Par **vitale**, le **13/05/2013** à **20:19**

Dans le cadre d'une annulation de vente pour erreur sur la qualité substantielle de la chose vendue le vendeur a-t-il intérêt à faire appel?

J'ai acheté une maison sans servitude de passage dans l'acte et je me retrouve avec une servitude de passage légale (décision de justice) car les voisins sont enclavés. La servitude est incontestable donc l'avocat du vendeur aura certainement du mal à prouver-même en appel-que le bien vendu est le même que celui avec lequel je me retrouve..Et le vendeur était au courant de cette enclave puisque c'est lui qui l'a vendu quelques temps avant mon achat.

Il y a aussi erreur du notaire mais c'est un dossier à côté.

Dans ce cas de figure pensez-vous que le vendeur fasse appel si le juge me donne raison? T a-t-il systématiquement appel? Comment cela est-il décidé? par rapport à quoi je veux dire

Merci beaucoup à vous

Par **amajuris**, le **13/05/2013 à 20:46**

bjr,

est-ce que cette servitude de droit de passage figure au fichier immobilier des hypothèques ? sur un plan juridique, que vos voisins soient enclavés ne créent pas automatiquement une servitude de droit de passage.

il devait exister sans doute un accord tacite entre les voisins pour leur permettre d'accéder à leur maison.

comment faisaient les voisins enclavés pour accéder à leur maison avant la vente ?

pour qu'il existe une servitude de droit de passage légal il faut soit un titre notarié soit un jugement accordant le droit de passage.

en matière civile, la décision de faire appel appartient à la partie perdante et au procureur.

le motif de l'appel est généralement de faire modifier le jugement parfois c'est un motif dilatoire juste pour retarder la décision définitive.

cdt

Par **vitale**, le **13/05/2013 à 20:57**

il y a eu une décision de justice pour ce droit de passage (684 code civil), les voisins ont acheté cela pour louer ils n'habitent pas là.

Par **Lag0**, le **13/05/2013 à 21:17**

Bonjour,

Cette décision de justice date d'avant ou d'après votre achat ?

Par **vitale**, le **13/05/2013 à 21:30**

la décision du juge date d'après mon achat, servitude légale article 684

Par **Lag0**, le **13/05/2013 à 21:42**

Donc vous ne pouviez pas être "averti" de ce droit de passage au moment de la vente et cette servitude ne pouvait pas être portée à l'acte puisqu'elle n'existait pas encore.

Par **vitale**, le **13/05/2013** à **21:46**

le vendeur connaissait le risque puisqu'il vend l'enclave d'à côté

Par **vitale**, le **14/05/2013** à **12:13**

Pensez-vous qu'il soit possible-et avec quel pourcentage de réussite-de faire annuler la vente pour erreur sur la qualité substantielle de la chose vendue?

Je répète que la servitude de type légale (ordonnance de juge formulée après l'achat/art 684) vient du fait que le vendeur a vendu une enclave à côté avant que je n'achète mon bien; que rien dans les 2 actes ne concerne cette enclave et la servitude qu'elle va générer; que le vendeur connaît le problème, demande juste à son notaire de ne pas mettre de servitude de passage dans l'acte de vente de l'enclave car il n'en veut pas (il semblerait qu'il y ait eu un accord avec les futurs propriétaires pour qu'ils accèdent par un autre endroit mais cela nécessitait de casser un mur intérieur et surtout ce soit-disant accord amiable n'a été noté nulle part!!!).

Je me retrouve donc victime de la négligence du vendeur, du manque d'informations de toute part.

Merci pour vos avis éclairés et éclairants!

Par **Lag0**, le **14/05/2013** à **13:36**

J'ai bien compris la situation et ne peux que vous dire ce qui a déjà été dit.

Je ne vois pas de souci majeur dans la vente.

Lorsque vous avez acheté, il n'était tout simplement pas question de servitude de passage.

D'autant que, comme vous le dites seulement maintenant, il y avait un accord pour un passage ailleurs que sur votre terrain.

C'est ensuite que votre voisin a demandé et obtenu cette servitude de passage.

Par **vitale**, le **14/05/2013** à **17:07**

Je me demande si le vendeur ne doit pas me vendre un bien pour lequel ensuite j'ai l'usage. Or dans mon cas le bien acheté ne correspond pas au bien reçu. Et l'information qui cause le problème-savoir la possibilité d'un passage dans la cour vu l'enclave d'à côté-ne m'a pas été donné par le vendeur qui la connaissait pourtant même si la servitude légale n'avait pas encore été fixée par le juge.

Je précise alors ma question si vous voulez bien:

le vendeur ne devait-il pas m'informer de ce qu'il était possible qu'il y ait un passage dans la cour vu que rien n'avait été fait dans l'acte notarié de l'enclave pour stipuler un autre accès que par la cour?

Autrement dit il n'y a pas vice caché mais erreur par le fait du manque d'information et par le fait que le vendeur ne prend pas ses dispositions pour s'assurer que le bien vendu soit conforme. Un accord amiable non noté dans un acte n'ayant aucune valeur juridique le vendeur crée de ce fait une enclave à laquelle le seul accès possible est la cour d'à côté. Et ensuite la maison vendue à côté est de fait grevée d'une servitude légale, même si celle-ci n'est posée qu'après.

Par **amajuris**, le **14/05/2013 à 17:15**

bjr,

dans mon message du 12 mai je posais la question à vitale de savoir comment faisaient les voisins qui étaient enclavés avant la vente pour accéder à leur maison, mais je n'ai pas obtenu de réponse sur ce sujet.

je me rapproche de la position de lag0 à savoir qu'il n'existait pas de servitude de passage au moment de la vente donc difficile de reprocher au vendeur ou au notaire l'absence de toute servitude dans les actes.

par contre vitale peut demander l'annulation de la vente en avançant comme argument que si il avait su devoir un passage à son voisin enclavé, il n'aurait pas acheté.

cdt

Par **vitale**, le **14/05/2013 à 18:11**

-ah oui je n'avais pas vraiment compris la question en effet:

la vente de l'enclave s'est faite 8 semaines avant l'achat de ma maison et, comme il s'agit d'une maison secondaire qui doit être louée, les propriétaires n'étaient pas là! Du coup il n'y avait pas de passage, il n'y avait personne en fait!

-Il n'y avait pas de servitude au moment de l'achat mais:

le plan cadastral montre qu'il y a une enclave à côté.

Ce plan montre qu'il n'est pas possible d'y accéder autrement qu'en passant par chez le voisin...donc moi qui achète ne dois-je pas être informé que c'est au moins-voir certainement-possible qu'il y ait un passage par chez moi?..

Enfin le vendeur qui dit avoir conscience du problème du passage car il vend une enclave ne doit-il pas prendre juridiquement ses dispositions pour que l'accès à la maison enclavée soit clair.

Car c'est cette confusion qui fait que j'achète sans avoir un consentement éclairé finalement. Encore une fois il ne s'agit pas de mauvaise foi mais de négligences qui font ensuite que le bien vendu ne correspond plus au bien acquis par l'acheteur.

Je me pose simplement ces questions pour orienter ma procédure et vous remercie de cette

participation.

Par **vitale**, le **15/05/2013** à **08:38**

En fait les voisins passaient certainement déjà par chez moi quand j'ai acheté puisqu'il n'y a pas d'autre accès! Simplement dans la période de mon achat ils n'étaient pas sur place donc le problème ne s'est pas vu! et le vendeur ne m'a rien dit! C'est une semaine après la signature qu'ils reviennent sur les lieux.

Je contacte alors le vendeur pour demander ce qui se passe et il me dit qu'un accord est prévu pour qu'ils passent par ailleurs. Moi je crois que quelque chose est noté dans un acte juridique. Je ne comprends pas à ce moment que ce n'est qu'un accord amiable.

Aucun chemin n'était visible puisqu'ils venaient de prendre possession de leur bien.

Donc au moment de l'achat les voisins passent déjà dans ma propriété, même s'il n'y a pas encore de droit de passage légal.

Que pensez-vous, avec cet éclaircissement, sur une demande d'annulation de vente pour erreur sur la qualité substantielle?

Merci à tous pour vos avis

Par **vitale**, le **15/05/2013** à **10:23**

Ce que j'ai trouvé comme informations au sujet de la question de la conformité du bien et de l'erreur me fait dire que dans mon cas il y a bien erreur sur la qualité substantielle, même si le problème se révèle quelques jours après l'acte d'achat:

"Le défaut de conformité trouve donc sa place, non seulement au moment de la délivrance, mais également postérieurement, lors des premières utilisations de la chose ; il s'agit là du domaine habituellement réservé à la garantie des vices cachés. De l'avis de la doctrine majoritaire, il s'agirait là de la véritable justification de la jurisprudence de la première Chambre civile : en admettant l'action en défaut de conformité sur un fondement qui serait normalement celui de l'action en garantie des vices cachés, le demandeur n'est plus soumis au « bref délai » prévu par l'article 1648 pour la mise en œuvre de cette dernière action."