



Arrêté de péril – refuser la signature ?

Par **clientcfh**, le **18/06/2010** à **15:55**

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente avec une agence immobilière pour l'achat d'un appartement et versé 4000 Euros pour la réservation.

Nous avons obtenu notre crédit et les délais de rétractation sont dépassés.

Lors de la signature chez le notaire, début juin 2010, une pièce dont nous n'avions jamais eu connaissance apparaît soudain au dossier : un arrêté de péril.

Nous avons donc refusé de signer dans l'attente d'éléments complémentaires et on nous a proposé une autre date début juillet 2010.

Aujourd'hui, nous n'avons plus confiance dans l'agence, de plus, nous avons fait venir des professionnels du bâtiment dans l'appartement et ils ont constaté de nombreuses anomalies. Il s'agit d'un immeuble ancien du 19e s. en copropriété avec environ 15 copropriétaires.

Fuite d'eau dans les plafonds

Fuite dans les murs qui ont gonflés et fissurés.

Chauffe eau dont l'évacuation du trop plein d'eau se fait dans le sol sans aucune évacuation.

Plus tout ce que l'on ne sait pas et que l'on risque de découvrir.

Que pouvons nous faire ?

Pouvons nous refuser la signature chez le notaire ? Quel prétexte ? Les clauses du compromis nous imposent 10% du montant de l'achat si nous ne signons pas.

Merci de vos réponses rapides car les délais sont courts.

Par **jeetendra**, le **18/06/2010** à **16:33**

Annulation d'une vente pour réticence dolosive :

Cass. 3e civ. 3 mars 2010 n° 08-21.056 (n° 245 FS-PB) Abbadie, ép. Pozzo c/ Sans

Commet une réticence dolosive le vendeur d'une maison, plusieurs fois inondée, qui tait cette information à l'acquéreur, l'incitant ainsi à contracter.

Une cour d'appel avait annulé la vente d'une maison d'habitation pour dol du vendeur après avoir relevé que la maison avait été inondée au moins à deux reprises avant la vente, que le vendeur le savait et avait dissimulé cet élément à l'acquéreur, lequel n'aurait pas acquis s'il en avait été informé.

Le vendeur reprochait aux juges du fond d'avoir prononcé cette sanction sans faire apparaître l'élément intentionnel du dol qui lui était reproché.

La Cour de cassation vient de rejeter son pourvoi, jugeant que la cour d'appel avait caractérisé l'existence d'une réticence dolosive.

-Le dol est une faute civile intentionnelle. Pour entraîner l'annulation du contrat, il suppose l'intention de tromper (Cass. 1e civ. 7-3-1979 : Bull. civ. I no 84 ; Cass. 3e civ. 25-2-1987 : Bull. civ. III no 36).

Le manquement à l'obligation d'information ne suffit pas à caractériser le dol par réticence si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement et d'une erreur déterminante du consentement provoqué par celui-ci (Cass. com. 28-6-2005 no 03-16.794 : RJDA 12/05 no 1314).

Pour la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le fait qu'une partie dissimule un élément essentiel au consentement de l'autre partie suffit à établir l'élément intentionnel (Cass. 3e civ. 12-9-2006 no 05-17.251 : RJDA 1/07 no 28 ; Cass. 3e civ. 26-3-2008 no 07-13.582 : RJDA 10/08 no 1003 ; Cass. 3e civ. 29-3-2009 no 07-20.234 : RJDA 4/10 no 347).

L'emploi de l'expression « réticence dolosive » implique un mensonge délibéré par omission et non pas un simple défaut d'information, ce qui suffit à caractériser l'élément intentionnel constitutif du dol.

-L'arrêt rapporté a en outre précisé que l'attestation de l'agent immobilier intervenu lors de la vente mentionnant que l'acquéreur avait été informé des inondations ne suffisait pas, à elle seule, à prouver que le vendeur avait informé l'acquéreur.

[fluo]Source : EDITIONS FRANCIS LEFEBVRE[/fluo]

Résiliation ou résolution d'une vente :

Question :

J'ai signé un compromis d'achat pour l'acquisition d'une maison et ses annexes se trouvant en zone NC, terrain agricole non constructible. Vérifiant le plan du cadastre et la réalité j'ai constaté : - Il y a eu démolition d'une maisonnette figurant sur le plan du cadastre de la propriété. - Construction d'une nouvelle maisonnette en un autre lieu de la propriété (déplacement à proximité).

Cette même maisonnette a été édifée en bordure de terrain du voisin, sans respect des distances minimum requises par l'urbanisme (4 mts.) - Construction d'un garage à voiture sous la même maisonnette. - Le tout sans permis de construire vu qu'on est en non constructible.

Aucune information préalable à la signature ne m'a été signifiée, ni par l'agence, ni par le propriétaire. Suis-je en droit d'annuler le compromis sans aucune indemnité considérant qu'il y a dol ?

Réponse :

Il ne vous appartient pas de vous même d'annuler une vente convenue. Soit la vente résultant du compromis est résiliée d'un commun accord entre vous et le propriétaire vendeur, soit la même vente est résolue par le tribunal de grande instance sur votre demande.

Dans ce dernier cas, le tribunal très certainement ordonnera une expertise préalable contradictoire. Invoquer le dol n'est peut-être pas la meilleure solution, sinon à titre subsidiaire. En effet, il vous est possible d'arguer de l'impossibilité pour le vendeur d'exécuter son engagement de vous délivrer un bien vendu conforme (en particulier à la réglementation d'urbanisme).

Cette inexécution vous permettrait, si elle était confirmée, de motiver votre propre refus de passer acte et de payer le prix. Voyez, le cas échéant, votre assureur de protection juridique et consultez un avocat avant de formuler votre demande et n'oubliez pas qu'une résiliation amiable est toujours possible.

Date de l'article: 6 juin 2006

[fluo]www.onb-france.com[/fluo]

Bonjour, en effet vous pouvez agir sur le terrain du dol pour annuler le compromis de vente. Consulter rapidement un avocat à ce sujet.

De mon point de vue, il y a dol, non respect du contrat :

-Le vendeur a dissimuler une information susceptible, si elle avait été connue de l'acquéreur, de le dissuader d'acheter, sa mauvaise foi est constitutive de dol, de tromperie, de vice du consentement au sens de l'article 1116 du C.C.

-Le notaire pour non respect du mandat parce que participant à la rédaction d'actes de vente, il est « tenu d'un devoir de conseil, d'information, de mise en garde destiné à assurer la validité et l'efficacité des actes auxquels il a apporté son concours et pour lesquels il est rémunéré, sa responsabilité professionnelle est engagée.

Courage à vous, cordialement.

Par **chris_Idv**, le **18/06/2010** à **17:13**

Bonjour,

Une question importante: l'arrêté de péril est antérieur ou postérieur à la date de signature de la promesse de vente ?

Cordialement,

Par **clientcfh**, le **18/06/2010** à **17:34**

Bonjour,

L'arrêté de péril est antérieur à la date du compromis de vente.

Par **chris_Idv**, le **18/06/2010** à **19:26**

Bonjour,

Puisque l'arrêté de péril pouvait techniquement vous être présenté avant la signature de la promesse de vente le vendeur aura du mal à justifier devant un juge de ne pas l'avoir fait ... si vous devez aller jusqu'à ce stade.

Je vous suggère de mettre en demeure le vendeur de procéder à la résolution de la promesse de vente par accord commun AVEC restitution du montant de la consignation versée à votre profit.

En cas de refus ou d'absence de réponse précisez au vendeur que vous vous retrouvez au tribunal non pas civil pour résolution d'un contrat pour vice du consentement (dol) mais devant le tribunal pénal pour tentative d'escroquerie, cela devrait inciter le vendeur à se montrer réceptif à votre proposition d'arrangement à l'amiable qui reste neutre pour les 2 parties.

Cordialement,

Par **clientcfh**, le **23/06/2010** à **22:27**

Merci de votre réponse.

Nous avons envoyé une lettre avec AR pour signifier à l'agence immobilière que nous ne voulions pas signer l'acte authentique pour vice caché du fait de l'arrêté de péril apparu le jour de la signature chez le notaire, début juin 2010.

Nous avons tenu informé le notaire de ce courrier, et il nous répond ceci :

>

Nous n'avons jamais eu d'information concernant la résolution de ce problème, la mairie nous a dit que l'arrêté de péril est toujours d'actualité tant que la copropriété n'aurait pas fait valider la bonne réalisation des travaux par un expert.

Merci de vos commentaires, et surtout, que devons nous faire ?