

Cas pratique Dol vendeur/agent immobilier

Par matt06, le 02/11/2023 à 16:52

Bonjour, je me permets de déposer ce message sur le forum, en effet, suite au cas pratique dont l'énoncé est joint au message, je me trouve face à une situation de blocage.

Je suis partis sur le dol et je ne vois pas comment répondre à la situation.

Le fait que ce soit un agent immobilier qui soit impliqué change t'il quelque chose ?

Dois-je affirmer qu'il y a un dol ? Mais il faut le prouver ?

De ce fait dois-je annoncer en conclusion que l'agent immobilier doit prouver qu'il n'y en a pas ? Merci d'avance !

Monsieur Saule a acheté au printemps 2022 à Madame Peuplier un appartement de 3 pièces situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à Vence et agrémenté d'une jolie terrasse avec vue sur un beau et grand jardin municipal pour la somme de 285 000 euros.

Après la signature de l'acte authentique le 29 avril 2022, Monsieur Saule a appris que la commune de Vence envisageait de construire un immeuble de trois étages sur cet espace vert, occultant ainsi la vue de son appartement. M. Saule souhaite obtenir de Madame Peuplier une réduction du prix de vente de l'ordre de 35 000 euros. Il estime avoir été floué par la venderesse qui aurait dû l'informer de ce projet de construction. S'il avait su, il n'aurait certainement pas accepté de payer aussi cher ! Madame Peuplier répond que c'est de la faute de l'agent immobilier. Selon elle, c'est lui qui aurait dissimulé le projet de construction dont elle-même dit qu'elle n'avait pas connaissance. Vous renseignerez M. Saule sur ses chances d'obtenir gain de cause et préciserez les fondements juridiques qu'il pourrait invoquer utilement.

Par Isidore Beautelet, le 03/11/2023 à 08:00

Bonjour

Il faut en effet de tenter de démontrer que les conditions de la réticence dolosive sont remplies :

- Réticence intentionnelle

- Erreur déterminante pour le consentement

Vis-à-vis du vendeur, impossible de démontrer la première condition, puisque lui-même ignorait l'existence d'un projet de construction

Pour l'agent immobilier, d'après les dire du vendeur, on pourrait qualifier la réticence intentionnelle.

Quant à la seconde condition, aucune difficulté, il est clairement dit que l'acquéreur n'aurait certainement pas accepté de payer aussi cher s'il avait eu connaissance du projet de construction.

Pour une affaire similaire <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018896302>

Par **matt06**, le **05/11/2023 à 17:38**

Bonsoir, merci pour votre réponse rapide.

Cependant après plusieurs jours de réflexion ,je me pose la question de savoir si il peut être intéressant de se baser sur l'erreur en tant que qualité essentielle du contrat ?

Merci d'avance

Par **Isidore Beautelet**, le **07/11/2023 à 10:27**

Bonjour

Effectivement vis-à-vis du vendeur, on pourrait tenter un recours sur l'erreur sur les qualités substantielles.

Par **Isidore Beautelet**, le **09/11/2023 à 07:52**

Bonjour

Pour compléter le raisonnement sur le dol

[quote]

l'erreur provoquée par le dol d'un tiers entraîne la nullité du contrat lorsqu'elle porte sur la substance de l'engagement.

[/quote]

<https://www.courdecassation.fr/decision/643f86eead85da04f53a39af>