

## le dol peut-il être attaché à la chose ?

Par **A.V.L.**, le **30/05/2006** à **11:55**

Bonjour,

Est-ce que le dol (art 1116 CC) qui normalement est une cause de nullité de la convention que s'il émane de la partie envers laquelle l'obligation est contractée peut être attaché à la chose ?

Si oui, sous quelles conditions ?

Si non, pourquoi ?

Que penser d'un acquéreur qui entend évoquer le dol par "l'action directe attachée à la chose" et de disposer ainsi contre le réparateur une action directe contractuelle fondée sur l'inexécution d'une obligation ?

Je me pose la question de savoir si le dol est bien une "inexécution d'une obligation contractuelle" ?

Dans le cas qui m'intéresse, le vendeur est décédé et c'est l'acquéreur qui entend soulever un dol dont aurait été victime son vendeur 20 ans plus tôt au vu d'une facture...

Je ne suis pas un spécialiste du droit et ai formulé au mieux mon problème et je remercie d'avance les internautes pouvant m'aider.

Cordialement[/b]

Par **yanos**, le **30/05/2006** à **12:26**

bonjour

le dol n'est pas une inexécution d'une obligation contractuelle. C'est ce que l'on appelle un vice du consentement. C'est le cas où le vendeur ment sur la qualité de la chose, par exemple, dans le but de vendre à l'acquéreur. C'est un vice qui entache le consentement et frappe donc la validité d'un contrat, cause d'annulation, et non pas son exécution. La conséquence est que l'on ne peut invoquer un dol, ou tout autre vice du consentement, que pour contester la validité d'un contrat et non son exécution.

Par **yanos**, le **31/05/2006** à **11:21**

un arrêt du 31 mars 2006 dit que le dol n'est pas soumis à la prescription extinctive trentenaire. L'action peut être intentée par la victime du dol dans un délai de 5 ans après la découverte du dol.

Par **A.V.L.**, le **31/05/2006** à **14:23**

Bonjour,

Je ne trouve pas trace de cet arrêt du 31 mars 2006 sur Légifrance.

Pourriez-vous me donner un peu plus de précisions sur cet arrêt et où je peux le trouver ?

Est-ce que je peux en conclure avec certitude que la victime (et elle seule) co-contractante peut demander l'annulation de la convention pour dol ?

Pour reformuler ma question d'origine :

Est-ce qu'un propriétaire actuel d'une chose (maison en l'occurrence) peut évoquer le dol dont aurait été victime selon lui un précédent propriétaire décédé depuis, dans un contrat de louage établi 20 ans plus tôt (entre ce précédent propriétaire et un artisan) du simple fait de l'acquisition de la chose ?

Il me semble que non mais j'ai besoin d'étayer cela.

Merci d'avance de votre aide.

Par **Camille**, le **01/06/2006** à **08:55**

Bonjour,

Pas tout bien compris, mais si je comprends bien yanos, vous ne pourriez pas, de toute façon, invoquer le dol si ce qui est constaté n'est que le résultat d'une exécution défectueuse d'une prestation originellement justifiée. Tel serait le cas de l'étanchéification d'une toiture qui en avait effectivement besoin, par un procédé qui aurait normalement dû être efficace mais qui ne l'a pas été parce que mal mis en oeuvre. Là, il me semble d'ailleurs que l'artisan ne pourrait être mis en cause que pour non respect de ses obligations de résultats.

Il y aurait dol, si j'ai bien compris, si la prestation proposée était, en fait, inadaptée (proposer l'étanchéification d'une toiture pour un problème d'humidité due à des fuites alors que la source des fuites étaient les murs et que l'artisan le savait) ou inutile (proposer l'étanchéité d'une toiture par un procédé "révolutionnaire" alors que la toiture n'en avait pas besoin et ce procédé ne pouvant rien améliorer, ou proposer l'installation d'une chaudière censée apporter des économies alors qu'elle n'en apporte aucune par rapport à l'ancienne et que l'artisan le savait)

Mais, la question que vous soulevez n'est-elle pas plutôt liée au fait que le vendeur est décédé, parce que sinon, le vendeur se serait simplement retourné contre son vendeur en

invoquant un vice caché, sans se préoccuper de savoir si le vendeur lui-même avait été abusé par son artisan ?

Par **Camille**, le **01/06/2006** à **09:06**

Re-bonjour,

Au fait, les textes sur les défauts cachés ou vices rédhibitoires (souvent baptisés "garantie sur les vices cachés") sont-ils applicables (avec ou sans restrictions) aux biens immobiliers ?

Si le vendeur est décédé au moment où on constate un vice (que le bien soit mobilier ou immobilier, une automobile, par exemple), est-ce que les héritiers du vendeur "héritent" aussi de la responsabilité ? Il semblerait que oui puisque cette garantie ne s'éteint qu'à la destruction du bien en question.

Par **A.V.L.**, le **01/06/2006** à **19:23**

Bonjour,

Je me rends bien compte de la difficulté de bien exposer un problème qui au demeurant me paraissait simple !

Je vous propose de reprendre mon exemple chronologiquement :

acte 1 = Monsieur Dupont fait refaire sa charpente par un artisan

acte 2 = L'artisan est réglé et n'entend parler de rien :  
pas de réserves, pas de réclamation, pas de désordre  
Monsieur Dupont et l'artisan sont contents.

acte 3 = 20 ans après, Monsieur Martin achète la maison de Monsieur Dupont à ses héritiers car entre temps il est décédé.

Monsieur Martin a acheté cette maison avec 4 fermes au niveau de la charpente. Il le sait pour l'avoir visité

acte 4 = Monsieur Martin chamboule la maison et découvre des fissures.  
Il tente de mettre en cause les vendeurs sans succès

acte 5 = Monsieur Martin découvre une facture établi par l'artisan 20 ans plus tôt à Monsieur Dupont avec mention de 5 fermes...

==> Monsieur Martin veut évoquer un dol dont aurait été victime selon lui Monsieur Dupont 20 ans plus tôt pour exiger de l'artisan la mise en place des 5 fermes et prise ne charge des désordres qui seraient consécutifs à la ferme manquante.

La question n'est pas de savoir si le dol est avéré ou non.

La question n'est pas non plus de savoir si la ferme manquante serait à l'origine de désordres

(pendant 20 ans rien n'a bougé et il y a la prescription décennale)

Le débat porte sur le fait de savoir si Monsieur Martin -qui est tiers vis à vis de l'acte 1- peut ou non du simple fait de l'acquisition de la chose évoquer le dol dont aurait été victime selon lui Monsieur Dupont ?

Merci d'avance de votre aide.

Cordialement

Par **Gab2**, le **01/06/2006** à **21:54**

bon je vais essayer de faire un grand Schlem en répondant à toutes les questions, allez c'est parti !!! lol

[quote="Camille":ni9avpaj]Au fait, les textes sur les défauts cachés ou vices rédhibitoires (souvent baptisés "garantie sur les vices cachés") sont-ils applicables (avec ou sans restrictions) aux biens immobiliers ? [/quote:ni9avpaj]

La "garantie des vices cachés" est une garantie attaché au contrat de vente, donc cela marche pour les meubles ET les immeubles. il n'existe que très peu d'exception qui visent par exemple les ventes faites par autorité de justice, immeuble à construire...

[quote:ni9avpaj]Si le vendeur est décédé au moment où on constate un vice (que le bien soit mobilier ou immobilier, une automobile, par exemple), est-ce que les héritiers du vendeur "héritent" aussi de la responsabilité ? [/quote:ni9avpaj]

Je pense pas non, cette garantie est due par le vendeur. Si le vendeur décède, alors la responsabilité devrait d'éteindre avec lui.

[quote:ni9avpaj] Il semblerait que oui puisque cette garantie ne s'éteint qu'à la destruction du bien en question.[/quote:ni9avpaj]

Article 1648 du CC, l'action en garantie des vices cachés doit être intentée dans un délai de 2 ans... alors pourquoi tu expliques que la responsabilité ne s'éteint qu'à la destruction du bien??

[quote:ni9avpaj]Le débat porte sur le fait de savoir si Monsieur Martin -qui est tiers vis à vis de l'acte 1- peut ou non du simple fait de l'acquisition de la chose évoquer le dol dont aurait été victime selon lui Monsieur Dupont ? [/quote:ni9avpaj]

Bien, déjà l'article 32 du NCPC dispose que le demandeur doit avoir la capacité et l'intérêt à agir.. En l'espèce, M.Martin n'a aucun intérêt à agir, dès lors, il ne pourra exercer aucune action en justice..

Ensuite, je ne suis pas sûr à 100% mais le Dol est sanctionné par la nullité relative;Autrement

dit, il n'y a que le Cocontractant qui peut l'invoquer.

De toute façon, dans le cas que tu nous présente, ce n'est pas un Dol.. alors on pourrait continuer à BlaBlater, la solution du DOL n'est pas applicable à ton cas !

Par **A.V.L.**, le **02/06/2006** à **08:59**

Bonjour,

[quote="Gab2":3gyaq50c]" je ne suis pas sûr à 100% mais le Dol est sanctionné par la nullité relative;Autrement dit, il n'y a que le Cocontractant qui peut l'invoquer". [/quote:3gyaq50c]

J'ai le même sentiment que le dol ne peut être évoqué [b:3gyaq50c]que [/b:3gyaq50c]par l'un des co-contractant, mais j'ai besoin de [b:3gyaq50c]certitude [/b:3gyaq50c].

Vous vous imaginez recevoir ce matin une assignation d'un héritier du vendeur de la maison familiale que vous occupez au prétexte qu'il vient de découvrir que son grand père aurait été victime d'un dol lors de la transaction.....

Si effectivement comme je le pense il n'y a [b:3gyaq50c]que[/b:3gyaq50c] le co-contractant de son vivant qui peut l'évoquer le dossier est clos, sans même savoir si oui ou non il y avait matière à dol.

Qui se lance ?

Merci d'avance  
Cordialement,

Par **Camille**, le **02/06/2006** à **10:52**

Bonjour,

[quote="Gab2":2geg1766]

La "garantie des vices cachés" est une garantie attachée au contrat de vente, donc cela marche pour les meubles ET les immeubles. il n'existe que très peu d'exception qui visent par exemple les ventes faites par autorité de justice, immeuble à construire...

[/quote:2geg1766]

Je ne posais la question que par référence à ces histoires de garanties décennales, apparemment propres au Bâtiment, que je ne connais pas bien (pour ne pas dire, pas du tout...)

[quote="Gab2":2geg1766]

Je pense pas non, cette garantie est due par le vendeur. Si le vendeur décède, alors la responsabilité devrait d'éteindre avec lui.

[/quote:2geg1766]

Je posais cette question parce que je connais au moins une exception, un peu particulière il

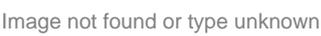
est vrai, à cette règle : dans le cas d'un notaire décédé, ce sont ses héritiers qui "héritent" de la responsabilité civile des erreurs commises par leur père dans l'exercice de ses fonctions. Est-ce un cas unique ?

[quote="Gab2":2geg1766]

Artivle 1648 du CC, l'action en garantie des vices cachés doit être intentée dans un délai de 2 ans... alors pourquoi tu expliques que la responsabilité ne s'éteint qu'à la destruction du bien??

[/quote:2geg1766]

Euh... je ne suis pas juriste, mais les juristes m'ont appris qu'il fallait lire les textes jusqu'au

bout... 

"Article 1648

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans [u:2geg1766]à compter de la découverte du vice[/u:2geg1766]."

A moins que je ne me trompe, aucun article ne fixe de délai maximum [u:2geg1766]avant[/u:2geg1766] la découverte du vice. Cette découverte peut donc avoir lieu dix ans (ou vingt ans) après l'achat ou, dans le cas d'une voiture, même si elle est (presque) bonne à mettre à la ferraille. Vous n'aurez pas forcément gain de cause, mais on ne pourra pas vous opposer le délai par rapport à l'acte d'achat.

D'ailleurs, il semblerait que les tribunaux sont de plus en plus sollicités par des plaintes concernant des véhicules âgés parfois de plus de 15 ans, avec 200 000 kms au compteur... Et ils sont obligés de les accepter jusqu'à ce que l'expert automobile "envoie tout le monde

promener"... 

Par **Camille**, le **02/06/2006** à **10:56**

Bonjour,

[quote="A.V.L.":2mrp8xsa]

Vous vous imaginez recevoir ce matin une assignation d'un héritier du vendeur de la maison familiale que vous occupez au prétexte qu'il vient de découvrir que son grand père aurait été victime d'un dol lors de la transaction.....

[/quote:2mrp8xsa]

Euh, excusez-moi, je n'ai pas bien suivi, peut-être.

Là, c'est encore autre chose, non ?

Pourquoi, vous, en tant qu'acheteur, seriez-vous assigné par votre vendeur ou son héritier, alors que vous n'y êtes pour rien dans cette affaire ?

Ou alors, vous voulez parler d'un dol que j'aurais moi-même commis en tant qu'acheteur au moment de l'achat ?

par exemple, que j'aurais poussé par la contrainte et les menaces le grand-père à me vendre son bien ?

Par **A.V.L.**, le **02/06/2006** à **12:50**

Bonjour,

Ma question tourne autour de mon message du 1er juin et de l'exemple développé.

Dans le cadre de ce forum d'autres questions ont été soulevées qui ont naturellement suscité des réponses et mon dernier exemple rentrait me semble-t-il dans ce cadre...

Pour revenir à la source, nous avons un premier contrat (M. Dupont avec son artisan) puis 20 après un second contrat (entre les héritiers de Monsieur Dupont et M. Martin)

A partir de là : M. Martin peut-il ou non évoquer un dol dont aurait été victime selon lui M. Dupont. ?

Je ne vois pas comment poser la question autrement mais je suis preneur si quelqu'un peut la reformuler encore plus clairement.

Cordialement,

Par **Gab2**, le **02/06/2006** à **14:41**

De toute façon, l'article 32 du NCPC impose à l'auteur d'une action en justice d'avoir la capacité et l'intérêt à agir..en l'espèce M.Martin n'a pas d'intérêt à agir alors le problème est réglé..

Pour ce qui est du délai de Forclusion de 2 ans Camille, tu as raison..  
Mon code est de 2004 et il n'était pas à jour de l'ordonnance de Février 2005 qui a modifié l'exigence "d'un bref délai à compter de la vente" par un délai de 2 ans à compter de la découverte du vice...". j'avais annoté mon code en inscrivant juste "délai de 2 ans" et du coup, je me suis trompé..;

Ceci dit, sachant que le contrat a été conclu il y a 20 ans, il serait très difficile de soutenir en justice que le vice vient à peine d'être découvert...Autrement dit, les chances d'introduire une action en justice sont quasi nulles...

:)

Franchement, A.V.L, tu n'as absolument rien à craindre Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **03/06/2006** à **12:08**

Bonjour,

[quote="Gab2":3osaoty]

Pour ce qui est du délai de Forclusion de 2 ans Camille, tu as raison..

Mon code est de 2004 et il n'était pas à jour de l'ordonnance de Février 2005 qui a modifié l'exigence "d'un bref délai à compter de la vente" par un délai de 2 ans à compter de la découverte du vice...". J'avais annoté mon code en inscrivant juste "délai de 2 ans" et du coup, je me suis trompé..;

[/quote:3osaoty]

Tout à fait pardonné, d'autant que, suivant la façon dont on recherche l'article, il arrive que Légifrance délivre l'ancienne formulation...

Mais (une fois de plus), j'ai joué "le politicien véreux" en ne retenant que celle qui m'arrangeait... mais qui, je crois, est bien la formulation actuelle. Par contre, moi j'ai lu "un bref délai à compter de la découverte", pas "à compter de la vente". Le délai bref à compter de la vente, c'était, à ma connaissance, pour le défaut de conformité.

[quote="Gab2":3osaoty]

Ceci dit, sachant que le contrat a été conclu il y a 20 ans, il serait très difficile de soutenir en justice que le vice vient à peine d'être découvert...Autrement dit, les chances d'introduire une action en justice sont quasi nulles...

[/quote:3osaoty]

Tout à fait d'accord. Mais, il y a au moins un exemple : les termites. C'est ce qui a poussé le législateur à rendre obligatoire le contrôle des termites au moment d'une vente dans les régions à risques.

Rappelons que la garantie légale "illimitée" ne concerne que les défauts

[u:3osaoty]cachés[/u:3osaoty], c'est-à-dire, pas ceux qu'un simple examen visuel attentif sans "démontage" aurait permis de découvrir.

Par **Camille**, le **03/06/2006** à **13:11**

Erreur, doublon.

Par **Camille**, le **03/06/2006** à **13:39**

Bonjour,

[quote="A.V.L.":3ccg710r]Bonjour,

Ma question tourne autour de mon message du 1er juin et de l'exemple développé.

Dans le cadre de ce forum d'autres questions ont été soulevées qui ont naturellement suscité des réponses et mon dernier exemple rentrait me semble-t-il dans ce cadre...

Pour revenir à la source, nous avons un premier contrat (M. Dupont avec son artisan) puis 20 après un second contrat (entre les héritiers de Monsieur Dupont et M. Martin)

A partir de là : M. Martin peut-il ou non évoquer un dol dont aurait été victime selon lui M. Dupont. ?

Je ne vois pas comment poser la question autrement mais je suis preneur si quelqu'un peut la reformuler encore plus clairement.

Cordialement, [quote:3ccg710r]

Déjà, est-ce qu'il y a eu dol réel ?

Pour reprendre l'exemple, si M. Dupont, qui était au courant du devis avec 5 fermes, a accepté les travaux avec seulement 4 fermes, ce qu'il pouvait constater lui-même aussi bien que M. Martin, et qu'il n'a pas émis d'objection, c'est qu'il était donc d'accord avec ce non-respect du devis (qui n'était peut-être qu'estimatif : je vous fait un devis pour 5 mais, si après le début des travaux, on constate qu'il n'en faut que 4...)

Ensuite, je peux me tromper, mais un tiers repreneur non héritier ne peut pas se substituer à un "[i:3ccg710r]dolé[/i:3ccg710r]" parce que, sinon, de fil en aiguille, on pourrait remonter au Déluge (et à l'artisan qui a fabriqué l'Arche...)

Par contre, il pourrait éventuellement se retourner, me semble-t-il, contre les vendeurs eux-mêmes pour défaut caché ou vice rédhibitoire, en utilisant le devis de l'artisan comme élément de preuve du défaut.

Encore faudra-t-il qu'un expert, puis un juge lui donne raison.

Par **A.V.L.**, le **19/06/2006** à **14:52**

Bonjour,

J'ai laissé "décanter" tous les éléments fournis et je reste un peu dubitatif car la majorité des réponses colle à la situation où c'est la victime directe "cocontractante" qui intente elle-même l'action pour dol qui relevait de la prescription trentenaire et depuis peu d'une prescription quinquennale après la découverte du dol.... si j'ai tout bien assimilé.

J'ai trouvé sur le net des éléments très intéressants "notion de dol au sens de la jurisprudence civile" qui colle bien à mon cas :

[http://www-archives.dr15.cnrs.fr/Delega ... es/Dol.pdf](http://www-archives.dr15.cnrs.fr/Delega...es/Dol.pdf)

Cela me semble clair mais je reste avec "mon problème" = c'est l'acquéreur de la maison qui prétend pouvoir bénéficier de ce droit à évoquer le dol comme attaché contractuellement à la chose.....

Peut-être je commets une erreur et que le problème est beaucoup plus simple comme le laisse entendre certains intervenants à savoir que mise à part les héritiers et ayant droit, un tiers fusse-t-il le propriétaire actuel de la chose ne peut pas évoquer le dol.

Il faut rester dans ce cadre particulier évoqué et c'est une des difficultés.

Qui pourrait nous éclairer au vu de ce nouveau document ?

==> Qu'est-ce qui ferait que M. MARTIN est fondé à évoquer le dol et le contraire ?

Merci d'avance à tous

Par **iphitos**, le **22/09/2006** à **22:56**

il y a une prescription à invoquer le dol de deux ans en droit français ( 1 an en droit tunisien) mais d'etoute façon y a aussi le delai du droit commun et celui se calcule à partir de la conclusion du contrat objet du litige cad il y a 20 ans alors à moins que dans le droit français il y ait pas de tel delai la situation est fort illogique qu'un monsieur conteste un contrat qu'il a conclu en 1986 à moins qu'il s'agisse d'une cause de nullité absolue encore faut il ajouter que l'acquereur n'a pas le droit d'intenter d'action sur un contrat conclu par le vendeur quelle qu'elle soit la raison ... ce n'est pas logique ( il faut chercher les conditions élémentaire d'une requête pour qu'elle soit acceptée par le tribunal)

une telle action pourrait etre recue si elle vient de la part des heritiers et sous condition de respect des délais de prescription.

messieurs un peu de logique il y a pas lieu au dol dans cette histoire et comment le prouver??? et qui dit que les 20 dernieres années n'ont pas usé la charpente.... ??