

Annulation d'une VEFA pour dol du vendeur

- Actualités - VEFA et vente à terme -

Date de mise en ligne : vendredi 6 septembre 2013

Description :

Dans le maquis des pièces techniques annexées à l'acte authentique, les plans en élévation ne permettent pas à un non professionnel de la construction d'identifier le lot vendu

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Par acte notarié du 19 déc. 2006, la société Choisy-Le-Roi-La Seine a vendu en l'état futur d'achèvement à M. Steve A et Mme Mirella N, épouse A, un appartement en duplex au rez-de-jardin et au 1er étage, un parking et une cave, constituant respectivement les lots n° 93, 31 et 126 de l'état de division d'un ensemble immobilier sis [...] au prix de 225.500 euro financé par trois prêts d'un montant de 22 500 euro, 160.400 euro et 17.600 euro consentis par les sociétés Le Crédit Lyonnais et GIPEC .

Le 19 juin 2008, les époux Arnaud ont été informés de la date de livraison fixée dans la deuxième quinzaine de sept. 2008. Le 17 juill. 2008, à la suite d'une visite de l'appartement, les époux Arnaud se sont plaints auprès du vendeur de plusieurs défauts dont, prioritairement, celui du 'niveau sol du rez-de-chaussée sous élevé par rapport au sol'. Le 3 juin 2009, après avoir vainement demandé l'annulation de la vente, les époux Arnaud ont assigné la société Choisy-Le-Roi-La Seine à cette fin. Cette dernière a assigné les sociétés Le Crédit Lyonnais et GIPEC.

Dans le maquis des pièces techniques annexées à l'acte authentique, les plans en élévation ne permettent pas à un non professionnel de la construction d'identifier le lot vendu et de prendre conscience que, contrairement à la description du contrat, le plancher du rez-de-jardin ne sera pas de plain-pied avec le jardin mais en dessous du niveau de ce dernier ; **il appartenait donc au vendeur, professionnel de bonne foi, d'attirer l'attention de l'acquéreur d'un bien en l'état futur d'achèvement sur cette particularité, ce que le vendeur n'a pas fait, la description de la localisation de l'appartement dans l'acte de vente masquant, au contraire, la réalité.** L'appartement litigieux n'ayant pas les agréments d'un logement en rez-de-jardin et l'encaissement portant atteinte à la vue et à la luminosité des pièces en sous-sol, il en résulte qu'informés de cette situation, les époux acquéreurs n'auraient pas contracté. En conséquence, la vente doit être annulée pour dol.

Post-scriptum :

Référence :

► *Cour d'appel de Paris, Pôle 4, ch. 1, 20 juin 2013 (RG N° 11/14442), infirmation*