



enduit mur privatif maison vendue

Par **catalise**, le **14/06/2019** à **14:04**

Bonjour,

Nous avons vendu notre maison, le 20 juillet 2018, la promesse de vente a été signée le 20 avril 2018, le 16 août notre ancien voisin nous a fait convoquer par un expert pour faire constater que son côté du mur n'avait pas été enduit conformément au PLU, n'étant plus propriétaire du mur, nous ne nous sommes pas rendu à la convocation, de ce fait il a assigné nos acheteurs, qui aujourd'hui veulent se retourner contre nous

merci pour vos réponses

Par **nihilscio**, le **14/06/2019** à **14:38**

Bonjour,

Je comprends que le mur n'est pas mitoyen mais qu'il vous appartenait en totalité. Il vous incombait donc de l'enduire conformément aux prescriptions du PLU des deux côtés et cette obligation incombe maintenant à vos acheteurs. Le motif qu'ils ont de se retourner contre vous est le vice caché.

Si vous avez reçu une convocation pour une expertise le 16 août, c'est que vous avez dû être mis en demeure bien avant, lorsque vous étiez encore propriétaire et que vous n'avez pas informé les acheteurs du différend. Les griefs de vos acheteurs paraissent de ce fait bien

fondés. Me semble-t-il, vous auriez intérêt à mettre fin au litige en vous entendant avec le voisin afin que l'enduit soit posé à vos frais.

Par **catalise**, le **14/06/2019** à **14:45**

Non ,nous n'avons jamais reçu de mise en demeure auparavant,sincèrement

Par **nihilscio**, le **14/06/2019** à **15:22**

Cette *convocation* - en est-ce vraiment une ? - sans demande préalable, en plein mois d'août qui plus est, est curieuse et semble procéder de la part du voisin d'un état d'esprit quelque peu malveillant et singulièrement porté sur la chicane. Cependant l'exigence d'enduire le mur est fondée.

Le grief de vice caché de la part de l'acheteur est recevable.

Vous avez toutefois des arguments en défense.

Le premier est qu'il appartenait à l'acheteur qui allait acquérir un mur en pleine propriété de le visiter des deux côtés, ce qu'il n'a probablement pas fait. Il n'y aurait donc pas vice caché. Cela se discute.

Le second est que le voisin ne vous a jamais rien demandé, qu'on ne peut raisonnablement reprocher à un particulier d'ignorer une disposition du PLU qui n'a jamais suscité de litige, qu'il n'y a donc aucune mauvaise foi de votre part et que l'acte de vente contient une clause d'exonératin des vices cachés. Si le mur est de construction récente, cet argument est très fragile parce qu'alors, au moment de construire le mur, vous auriez dû vous préoccuper de la réglementation en vigueur.

Cela se discute aussi : soit, puisque nul n'est censé ignorer la loi, vous n'êtes pas excusable de n'avoir pas enduit le mur et vous devez maintenant supporter le coût de ces travaux, soit, comme votre mauvaise foi ne peut être prouvée, vous êtes exonéré de l'obligation de réparer le vice caché.

Par **Lag0**, le **14/06/2019** à **15:31**

[quote]

Le grief de vice caché de la part de l'acheteur est recevable.

[/quote]

Bonjour,

Non, car je suppose que, comme pour tous les actes de vente, celui-ci comporte une clause d'exonération de la responsabilité en vice caché du vendeur. De plus, comme son nom

l'indique, un vice caché doit être caché or, ici, l'absence d'enduit sur un mur ça se voit.

Par **catalise**, le **14/06/2019** à **15:36**

MERCI pour vos réponses ,c'est vrai que c'est litigieux ,en fait nous avons déménagé a cause de ce voisin qui a tout fait pour nous pourrir la vie ,meme après la vente,le mur est visible des 2 cotés par le jardin et mon mari leur a dit qu'il n'était pas enduit,a l'époque , nous n'avions pas pensé au plu.Nous avons proposé un accord amiable ,ils refusent

MERCI ENCORE POUR VOS COMPETENCES

Par **catalise**, le **14/06/2019** à **15:43**

OUI?Il existe un paragraphe sur l'acte qui stipule que l'acheteur prend le bien en l'état sans possibilité de recours contre le vendeur,d'autre part nous avons réalisé des travaux a la demande de notre acquéreur,il acquière sur l'acte qu'ils ont bien été réalisés et énumérés sur la promesse de vente et sur l'acte authentique

Par **catalise**, le **14/06/2019** à **15:53**

Pour le cas ou nous devrions faire les travaux,pouvons nous choisir la couleur de l'enduit meme si nous ne sommes plus propriétairesou alors faire un simple dressage ciment ?

Par **nihilscio**, le **14/06/2019** à **16:44**

[quote]

"Le grief de vice caché de la part de l'acheteur est recevable."

Non, car je suppose que, comme pour tous les actes de vente, celui-ci comporte une clause d'exonération de la responsabilité en vice caché du vendeur. De plus, comme son nom l'indique, un vice caché doit être caché or, ici, l'absence d'enduit sur un mur ça se voit.[/quote]

1. *Recevable* ne veut pas dire *parfaitement justifié* mais *digne d'être examiné*.
2. La clause d'exonération des vices cachés ne peut jamais s'appliquer aux vices connus du vendeur.
3. L'absence d'enduit sur les deux côtés du mur, ça se voit mais à condition d'examiner le mur des deux côtés. Pour l'examiner du côté du voisin, il peut falloir aller chez le voisin. Si le voisin est absent ou refuse de laisser entrer, on peut ne pas voir et alors, s'il y a un vice, il est bien caché. En outre, lorsqu'on a vu le mur d'un côté, la nécessité d'avoir à l'examiner de l'autre

côté et de déranger le voisin pour cela n'a rien d'évident.

On ne peut donc dire d'emblée et de façon catégorique : "Non, il n'y a pas de vice caché". Il y a matière à discussion et je me garderais bien de prédire comment statuerait le juge si l'affaire était portée devant un tribunal.

[quote]

Pour le cas où nous devrions faire les travaux, pouvons-nous choisir la couleur de l'enduit même si nous ne sommes plus propriétaires ou alors faire un simple dressage ciment ?[/quote]

Vous n'êtes tenu qu'à faire ce que prescrit le PLU. Vous n'avez pas à vous soumettre aux souhaits du voisin puisque le mur n'est pas mitoyen. Vous êtes propriétaire, vous faites ce que vous voulez dans la limite de l'abus de droit. Vous ne pouvez appliquer une décoration laide ou une peinture criarde dans le but manifeste de rendre la vue du mur désagréable au voisin.

Par **morobar**, le 15/06/2019 à 11:06

Bjr,

L'obligation d'enduction des murs de clôture comme des immeubles existe depuis la nuit des temps et figurait certainement dans le POS qui a précédé le PLU.

Il faut bien reconnaître que d'offrir au voisin un pignon en parpaings bruts cimentés ou briques rouges n'a rien d'agréable, et que c'est manifestement une nuisance.

Par **Lag0**, le 15/06/2019 à 13:53

[quote]

3. L'absence d'enduit sur les deux côtés du mur, ça se voit mais à condition d'examiner le mur des deux côtés. Pour l'examiner du côté du voisin, il peut falloir aller chez le voisin. Si le voisin est absent ou refuse de laisser entrer, on ne peut pas voir et alors, s'il y a un vice, il est bien caché. En outre, lorsqu'on a vu le mur d'un côté, la nécessité d'avoir à l'examiner de l'autre côté et de déranger le voisin pour cela n'a rien d'évident.

[/quote]

Catalise nous dit :

[quote]

le mur est visible des 2 cotés par le jardin et mon mari leur a dit qu'il n'était pas enduit

[/quote]

Par **nihilscio**, le 15/06/2019 à 14:39

[quote]

Catalise nous dit :

le mur est visible des 2 cotés par le jardin et mon mari leur a dit qu'il n'était pas enduit

[/quote]

Précision apportée à 15 h 36 alors que vous affirmiez péremptoirement à 15 h 31 qu'il ne pouvait y avoir de vice caché.

Par **Lag0**, le **15/06/2019** à **17:34**

[quote]

alors que vous affirmiez péremptoirement à 15 h 31 qu'il ne pouvait y avoir de vice caché.

[/quote]

Et je l'affirme toujours, car vous oubliez un critère du vice caché, il doit rendre le logement impropre à sa destination ou en diminuer tellement l'usage que l'acquéreur n'aurait pas acheté ou tout du moins pas à ce prix s'il en avait eu connaissance.

Or, un mur non enduit n'empêche en rien l'usage normal du logement...

Par **nihilscio**, le **15/06/2019** à **22:20**

Il est effectivement possible de répondre à l'acheteur qui invoque l'existence d'un vice dissimulé par le vendeur que le reproche est futile mais c'est dangereux parce que c'est revendiquer un droit à la malhonnêteté dans une certaine limite. Un tel argument passe mal. Il porte si le défaut est véritablement dérisoire. Or, dans l'affaire en question, si un mur de clôture non enduit n'est pas de nature à rendre la maison inhabitable, mais il peut cependant peser lors des négociations sur le prix et il n'est pas du tout impossible que l'appréciation du juge soit que le prix aurait été un peu inférieur si l'acheteur avait connu l'exigence du voisin. Il serait à mon sens préférable pour le vendeur d'invoquer la bonne foi. Il faut évidemment éviter d'avouer qu'on a vendu parce que le voisin est insupportable. Passer sous silence une telle circonstance a été récemment qualifié de résistance dolosive par des cours d'appel : <http://sosconso.blog.lemonde.fr/2016/02/12/lappartement-avait-un-vice-cache-la-voisine/>