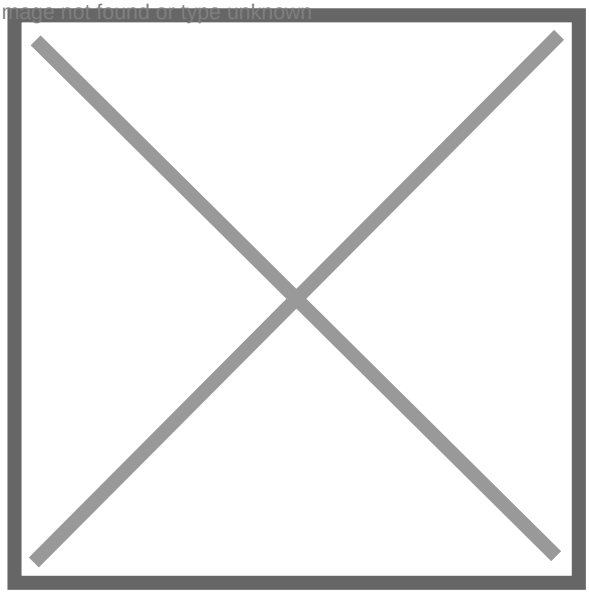
Image not found or type unknown



Nuisances sonores = vice caché

Par **AMIKAL**, le **01/03/2018** à **10:48**

Bonjour,

Une de mes amies vient d'avoir une proposition d'achat pour son appartement qui jouxte un restaurant dans une rue calme. Le notaire lui a demandé de signaler toute nuisance sonore ou voisin problématique afin de se conformer à la loi parait-il.
Il se trouve qu'actuellement, comme c'est l'hiver, c'est le calme parfait.
Mais l'été, le restaurant d'à côté sort les tables sur la terrasse, et certains soirs d'été, c'est assez bruyant.
Le fait d'omettre de signaler que le restaurant fait terrasse l'été peut-il être déclaré comme un vice caché ?
Merci pour votre éclairage.

Par **morobar**, le **01/03/2018** à **10:59**

Bonjour,
Toujours le vice caché ?
Mais tous les actes de vente immobilières que j'ai pu voir comportent l'exonération de garantie des vices cachés.
L'existante du restaurant n'est pas dissimulée et c'est ce qui importe. La terrasse est soumise à autorisation temporaire (AOT) renouvelable chaque année, et qui peut donc ne pas être renouvelée; ou ne pas exister pendant des années puis demandée après.

Par **lag0-2**, le **01/03/2018** à **11:00**

Bonjour,
Ce n'est même plus du vice caché, mais carrément du dol !
En effet, si votre amie déclare qu'il n'y a aucune nuisance sonore tout en sachant que ce n'est pas le cas, c'est une action volontaire de tromperie.

Par **morobar**, le **01/03/2018** à **11:04**

Du dol ?
Comment qualifier de dol l'existence d'un commerce manifestement visible.
Un restaurant calme peut se transformer en organisateur de belotes/concerts/fumerie de narguilé...
Le vendeur du bien n'a pas qualité pour prétendre qu'il s'agisse de nuisances.

Par **lag0-2**, le **01/03/2018** à **11:39**

Oui, il y a dol, quand je lis :
[citation]Il se trouve qu'actuellement, comme c'est l'hiver, c'est le calme parfait.
Mais l'été, le restaurant d'à côté sort les tables sur la terrasse, et certains soirs d'été, [s]c'est assez bruyant[/s]. [/citation]
Affirmer à l'acheteur qu'il n'y a pas de bruit, tout en sachant très bien que "c'est assez bruyant l'été", c'est bien chercher à le tromper !

Par **AMIKAL**, le **01/03/2018** à **12:25**

Bonjour,
Merci pour vos réponses.
Je reste perplexe...
Le restaurant d'à côté dispose d'une terrasse. Le fait n'est pas une dissimulation... L'acheteur peut demander au restaurateur s'il fait terrasse en été. Et qui dit terrasse dit forcément bruit sur la rue...
Donc, on ne peut pas non plus dire qu'il y a tromperie...

De mon côté, j'avais acheté une maison mitoyenne il y a quelques années et le jour de mon installation, j'ai réalisé que la maison d'à côté ne comptait pas moins de 12 enfants !!! Le bruit est vite devenu intolérable (lorsque j'avais visité le bien,(et que les voisins étaient donc en vacances) j'avais bien stipulé que je souhaitais du calme et le vendeur ne m'avait pas alertée de ce problème), Suite à mes déboires, lorsque j'ai voulu porter réclamation, on m'a ri au nez ! Bref, j'ai dû revendre à perte cette maison 3 ans après son achat.

Ce que je souhaitais, c'est un texte juridique qui précise la notion de vice caché en cas de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

nuisances sonores.
Merci en tous cas pour vos réponses.

Par **amajuris**, le **01/03/2018** à **15:01**

bonjour,
en matière contractuelle, le dol désigne, au stade de la formation de l'acte, l'ensemble des tromperies (manoeuvre frauduleuse, mensonge ou réticence blâmable)par lesquelles une partie à un acte juridique provoque chez l'autre partie une erreur qui la détermine à donner son consentement à cet acte.
dans le cas d'amikal, le fait de ne pas donner cette information correspond à un dol surtout que le notaire lui a demandé d'indiquer toute nuisance sonore provenant du restaurant, en s'abstenant de le faire, c'est de la réticence blâmable donc un dol.
salutations

Par **morobar**, le **01/03/2018** à **17:43**

Et comment vous indiquez qu'un commerce nocturne ne provoque aucune nuisance sonore ?
Comment vous indiquez qu'aucun voisin n'est "problématique" ?
Depuis la loi EVIN et ses suites, les fumeurs sont contraints de fumer dans la rue.
Donc par définition des nuisances sonores et nocturnes.
J'estime le bruit supportable, d'autres sont énervés par les pas d'un chat sur le carrelage.

Par **AMIKAL**, le **01/03/2018** à **17:57**

Bonsoir,
Merci pour toutes vos réponses.

En fait le restaurant est équipé d'une terrasse. Donc, on ne peut que comprendre qu'elle ouvre l'été ! Les acheteurs l'ont vue lorsqu'ils ont visité l'appartement . Comment peut-on dire qu'il y a tromperie puisqu'elle est existante ? Rien n'est caché il me semble...
Une tromperie est quelque chose que l'on cache, ici rien n'est caché. Le bruit du restaurant peut sembler anodin à certaines personnes, et insupportable à d'autres. Comment le quantifier ? Je pense que l'on doit admettre qu'un restaurant doit raisonnablement faire du bruit quand on achète un appartement mitoyen à celui-çi.
Dans ce cas, il ne s'agit pas non plus d'un aspect défectueux de la maison qui aurait été volontairement caché. (pour le reste, l'appartement est en super état). Et les autres voisins ne se sont jamais plaints du bruit du restaurant... Il n'y a jamais eu de réclamation à ce niveau là...
(Par ailleurs, la raison de la vente est la mutation de mon amie dans une autre ville).
Donc, comme le dit Morobar, qui dit commerce, dit forcément un peu de bruit.
Merci en tous cas, pour vos réponses.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **01/03/2018** à **18:31**

Personnellement je maintiens qu'il n'y a pas dol ni réticence dolosive.
Quant on voit un restaurant ou un bar qui possède une terrasse, ce n'est pas pour avoir le seul plaisir de payer la taxe locale d'AOT, mais bien pour y accueillir des clients.
Il en irait différemment si un club genre "poker" ou autre club "privé" se tenait dans l'immeuble.

Par **amajuris**, le **01/03/2018** à **19:03**

en l'espèce, il y a dol, et non vice caché, car dans le dol, il y a un élément intentionnel qui fait défaut dans le vice caché.
voir cet article sur une affaire similaire ou l'acquéreur a obtenu une réduction du prix de vente du bien.
https://www.vousfinancer.com/credit-immobilier/actualites/troubles-de-voisinage-le-vendeur-est-responsable

attendu d'un arrêt d'une cour d'appel:
" "Justifie l'annulation de la vente d'un appartement la réticence dolosive du vendeur qui omet d'informer les acquéreurs sur l'existence d'un monte charge dans l'immeuble voisin occasionnant des nuisances sonores de nature à compromettre un mode de vie normale. Le vendeur ne peut légitimement soutenir ignorer le bruit du monte charge de l'immeuble voisin dès lors qu'il est manifeste que les copropriétaires de l'immeuble connaissaient l'existence de ce trouble tel qu'il ressort du procès-verbal de réunion de l'assemblée générale des copropriétaires."

Par **morobar**, le **02/03/2018** à **09:10**

C'est un arrêt, un peu étonnant certes puisque l'acheteur est censé avoir pris connaissance des PV des 3 dernières années.
Sauf que ce monte-charge n'est pas visible puisque installé dans un bâtiment voisin.
Ne pas oublier le caractère de visibilité qui parait incontournable.

Par **Cello**, le **29/07/2022** à **13:43**

Bonjour, avons fait l' acquisition d' 1 bien situé à 6kms d' 1 aeroport .
Notre critère déterminant du tres calme dont vendeurs étaient conscients. Nos investigations à nous promener à différentes heures du jour ,de la semaine le we,en soirée, 1 notification de l' urbanisme jointe au contrat avec un bien qui n' est pas situé ds1 zone de bruit , les propos réconfortants le silence de l' agence , confiants ,nous avons contracté le 16/22/2020.
Nous ignorions que cet aeroport accueillait une base de securite civile très importante,nos visites se sont déroulées printemps 2020,début du confinement.
Meme si cet aeroport fonctionnait au ralenti , nous n' avons été heurtés par le survol à très

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

basse altitude de bombardiers qui rasent la maison et ses proches horizons quotidiennement de 7 à 50 fois par jour pour des entraînements, des essais moteurs hors intervention incendie, toute l' année.
Ces bruits anormaux excessifs d' engins bruyants et polluants qui survolent 1 zone pavillonnaire dense ,et rurale,protégée en tant que zone de non bruit, hors couloir aerien, nous gâchent la vie avec ds pics intenses et répétés. Jamais,nous n' imaginions que cette maison.etait dans un environnement aussi bruyant .
Merci de nous apporter vos lumières, pour entamer une procédure contre les anciens propriétaires, l'agent immobilier ?
Cordialement,
C.Salembier.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés