Image not found or type unknown

Vice caché : hurlements voisine

Par **Alecl**, le **21/09/2022** à **19:07**

Bonjour

Je viens d'acheter un appartement et découvre après la signature de l'acte de vente qu'il y a une voisine deséquilibrée en face qui hurle avec ses fenêtres ouvertes donnants sur notre cours commune. J'avais pourtant fait plusieures visites, et était repassé discuter avec les voisins, mais n'était pas tombé sur ceux ayant cette voisine en commun.

L'intensité, la durée de ces hurlements et la teneur des propos tenus constituent une très grosse gène, même les fenêtres fermées ; ces cris sont très forts dans le salon/cuisine même fenetres fermées, et s'entendent même beaucoup depuis la chambre bien que ne donnant pas sur cette cour avec fenêtre fermée+couloir+porte chambre fermée.

Depuis j'en ai discuté avec d'autres voisins qui sont eux au bien courant et tentent d'intervenir via assistance sociale et juridique ; cependant la dame est propriétaire et le dialogue semble difficile, elle harcelle et insulte ses voisins en criant pendant des heures et des mois.

Je lis qu'une nuisance sonore constitue bien un vice caché (jurisprudence de 2016 : https://bruit.fr/images/stories/pdf/decisions-justice-commentees-02-dissimulation-trouble-anormal-voisinage.pdf)
Le vendeur et l'agence vendeuse prétendent qu'ils n'étaient pas au courant ; Il m'est difficile de prouver qu'ils l'étaient, car l'appartement était en location via cette agence depuis des années (la même agence a effectué la vente), l'ancien locataire est injoignable, et ce trouble et les actions envisagées par la copropriété n'ont pas été officialisés par écrit dans les AG.
Cependant je lis aussi qu'un vice caché reste indemnisable même si le vendeur n'était pas au courant.
"Le vice doit être non apparent: Contrairement à ce que l'on croit souvent, le vice caché n'est pas un vice dissimulé par le vendeur mais un vice qui n'est pas apparent. Ainsi, il peut y avoir

vice caché alors que le vendeur l'ignore."

Il m'est compliqué de faire annuler la vente car j'ai fais cet achat notamment pour récupérer un avoir fiscal d'une vente précédente, sauf à demander au vendeur de me dédommager de cette somme importante.
J'aimerai donc obtenir un dédommagement pour vice caché.

Pensez-vous que cela soit possible ?

En vous remerciant par avance pour vos retours

Par **morobar**, le **22/09/2022** à **10:21**

Bonjour,

Les actes de mutation immobilieres comportent tous une disposition de non garantie des vices cachés.

Commencez par lire l'acte si cette clause est bien présente, auquel cas ce n'est même pas la peine d'envisager un parcours du combattant.

Par **Alecl**, le **22/09/2022** à **12:28**

Merci pour votre réponse.
Il y a effectivement ce paragraphe dans mon acte de vente.
Mais si une telle clause est preseque toujours là, cela veut-il dire qu'il n'y a jamais de possibilité de recours en cas de vice, même important, si celui-ci était inconnu du vendeur ?

Par **nihilscio**, le **22/09/2022** à **15:23**

Bonjour,

La clause d'exonération des vices cachés est systématique. Mais elle ne s'applique pas en cas de réticence dolosive.

Reste à voir si les hurlements fréquents d'un voisin constituent un vice rédhibitoire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés