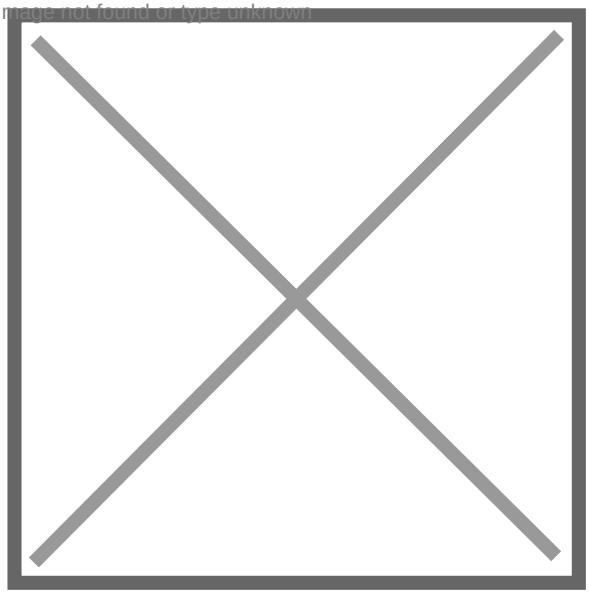
Image not found or type unknown



Voisin bruyant et vente maison mitoyenne

Par **Jean David 25000**, le **21/05/2021** à **17:05**

Bonjour,

La maison mitoyenne à la mienne a été vendue en mars, compromis signé dans la foulée, signature chez notaire en juillet. Or, de nouveaux voisins sont arrivés et sont bruyants, alors que le calme était de mise durant les 10 annees où j'ai vécu ici. Dois-je le dire aux acheteurs le jour de la signature ou avant ?

Merci et cordialement

Par **goofyto8**, le **21/05/2021** à **17:36**

bonjour,

non, vous n'avez rien à dire à ce sujet.

Par **Visiteur**, le **21/05/2021** à **17:41**

Bonjour

Vous êtes vous bien renseigné Goofyto8 ???

https://www.village-justice.com/articles/annulation-judiciaire-une-vente-immobiliere-raison-voisinage,27962.html

https://leparticulier.lefigaro.fr/article/dissimuler-les-nuisances-causees-par-un-voisin-fait-annuler-la-vente-d-un-logement

Par **Jean David 25000**, le **21/05/2021** à **18:33**

ESP
Que me conseillez vous de faire?

Avertir les acheteurs le jour de la signature ou avant?

Par **goofyto8**, le **21/05/2021** à **19:01**

Les annulations de vente pour cause de bruit de voisinage sont très rares.

L'exemple donné par le journal "le Particulier" est un cas particulier qui différe beaucoup de la vente de @jean david 25000 .Il concerne un appartement dans un immeuble et non pas une maison individuelle. De plus il y avait déjà un procès en cours contre le voisin bruyant et auteur d'incivilités graves envers différents occupants de l'immeuble et ceci était mentionné dans le PV d'AG des copropriétaires.

Et, surtout situation complètement différente, il s'agissait d'un litige entre vendeur et acheteur survenu entre la signature du compromis et la signature de l'acte authentique, l'acheteur ne voulant plus signer. Le tribunal a jugé le bien-fondé d'une retractation au moment de la signature

Dans le cas de @jean david25000, son acquéreur n'a pas manifesté de volonté de se retracter.

La nuisance de bruit est un évènement nouveau qui n'existait pas auparavant avec l'ancien voisinage. Donc je ne vois pas, comment l'acheteur pourrait, à postériori, faire annuler la vente, une fois qu'il a signé.

Si le vendeur met en garde l'acheteur avant signature, il ne vendra jamais .

Par **Visiteur**, le **21/05/2021** à **21:11**

Goofyto8

Je n'ai cité que 2 publications et on peut en trouver d'autres.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Vous êtes sur un site juridique, vous pouvez donner des infos juridiques et les cgu vous demandent de documenter.
En aucun cas l'affirmation ""non, vous n'avez rien à dire à ce sujet"", ou ""Si le vendeur met en garde l'acheteur avant signature, il ne vendra jamais "" ne sont des infos juridiques.

[quote]

Extrait
« *Les réponses apportées aux questions devront, dans la mesure du possible, indiquer le fondement juridique (article de loi, référence de la décision etc.)*

[/quote]

Par **Visiteur**, le **21/05/2021** à **21:19**

Jean David

Au même titre qu'un défaut de construction, **une source de bruits excessifs** ou une situation de zone inondable (entre autres choses), lorsqu'ils sont connus du vendeur, doit être porté à la connaissance de l'acquéreur avant la conclusion de la vente d'un bien immobilier, sous peine de voir le cas porté en justice.

Par **goofyto8**, le **22/05/2021** à **14:49**

bonjour,

[quote]
Je n'ai cité que 2 publications et on peut en trouver d'autres.[/quote]

Ah bon, lesquelles ?

Car la décision de justice que vous citez ne concerne pas une demande d'annulation de vente (ou de dommages-intèrêts à verser à l'acheteur) après signature de l'acte authentique mais un litige concernant **la retractation** d'un acheteur ne voulant plus acheter.

Vous demandez des references judiciaires impossible à donner car concernant des dizaines de milliers de vente où l'acheteur se retrouve dans un logement qui lui plait mais avec des voisins bruyants ....sans qu'il songe à porter l'affaire en justice contre son vendeur mais éventuellement contre le voisin qui est la cause du trouble de jouissance.

Ce n'est pas le vendeur qui est responsable mais le voisin.

[quote]
Au même titre qu'un défaut de construction, une source de bruits excessifs ou une situation de zone inondable (entre autres choses) lorsqu'ils sont connus du vendeur,.... doit être porté

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

à la connaissance de l’acquéreur avant la conclusion de la vente d’un bien immobilier

[/quote]
Tout à fait. Mais cela fait partie des pièces que le notaire doit demander à la mairie et communiquer à l'acheteur. Si la zone n'est pas répertoriée comme zone inondable, le vendeur n'est pas responsable d'une inondation qui pourrait se produire, malgré tout.

Par **Tisuisse**, le **22/05/2021** à **14:54**

Bonjour,

En fait, la situation n'est pas si simple et, à mon humble avis, il manque beaucoup d'informations pour tenter de donner des pistes de recherches.

Le bisontin Jean David (25000 : code postal de Besançon, patrie de naissance de Victor Hugo) ne nous dit pas si cette maison mitoyenne lui appartient ou non ? Il ne dit pas non plus si ces "nouveaux voisins" sont les acheteurs de cette maison mitoyenne ou si ce sont des locataires ? On aimerait donc en savoir plus.

Par **goofyto8**, le **22/05/2021** à **15:03**

L'exemple, très particulier, d'une annulation de vente à Metz, résulte de la **dissimulation volontaire d'une pièce** faisant partie des comptes-rendus d'assemblée générale des copropriétaires. Ce n'est pas le fait que les voisins étaient bruyants sans que le voisin prévienne, qui a été considéré comme un dol.

Sinon vendre serait impossible, si le vendeur ou l'agence immobilière mandatée, devaient OBLIGATOIREMENT signaler que des voisins dans l'immeuble font la fête et invitent des amis assez souvent !

[quote]
Dans le cas qui nous intéresse ici, le couple de vendeurs messins avait dissimulé, en plus du bruit excessif causé par les voisins, le procès-verbal d’une assemblée du syndic de copropriété qui avait statué sur le cas des voisins incriminés, suite à des plaintes déposées par les autres locataires. Cette pièce était la seule à faire défaut parmi toutes celles relatives à la copropriété fournies par les vendeurs ; la volonté d’en dissimuler la teneur était donc évidente.[/quote]

Par **Visiteur**, le **22/05/2021** à **20:58**

A JEAN-DAVID

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

2 ou 3 cas dans lesquels le dol a été retenu.

Cour d'appel d'Angers, 12 janvier 2016, n°12-02-701
Cour d'appel de Metz, 21 janvier 2016, n° 16/00015
Cour de cassation, chambre civile 3, 16 décembre 2009, n°08-2.803

https://www.bruit.fr/bruits-de-voisinage-lies-aux-comportements/un-voisin-bruyant-peut-faire-baisser-le-prix-dune-vente-immobiliere

Par **Jeandavid25000**, le **22/05/2021** à **23:33**

Les nouveaux voisins sont locataires, et moi propriétaire

Par **Visiteur**, le **23/05/2021** à **09:49**

Cela ne change rien au problème, sauf qu'il peuvent partir...

Par **Tisuisse**, le **24/05/2021** à **07:31**

Dans ce cas, c'est les propriétaires de ces nouveaux voisins que vous devez alerter, à eux d'agir vis à vis de leurs locataires.

Par **goofyto8**, le **24/05/2021** à **15:15**

[quote]
Dans ce cas, c'est les propriétaires de ces nouveaux voisins que vous devez alerter, à eux d'agir vis à vis de leurs locataires.

[/quote]
Tout à fait.

Le vendeur ne doit pas être pénalisé, pour une cause dont il n'est pas responsable.

S'il dissimule aux acheteurs une malfaçon dans sa maison, il est responsable . Mais il n'est pas responsable des troubles causés par des voisins; donc la justice ne doit pas lui donner tort.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés