



Mensonge lors de la vente découvert après signature et emménagement

Par Veritas90

Bonjour,

J'ai acheté une maison plain pied l'an dernier via une agence immobilière. La maison est mitoyenne sur un mur, mais lors de la visite le vendeur a précisé oralement et devant témoins "Chacun son mur, pour éviter tout ce qui est nuisances sonores", en mimant de ses mains deux murs accolés. Nous en avons donc conclu que les maisons étaient simplement jumelées, sentiment renforcé par le fait qu'elle sont "en quinconce". Dans notre entourage, tout le monde en a déduit la même chose lorsque nous racontions ladite première visite.

Durant les 3 visites qui ont suivi, pas de bruits, pas de doutes à avoir sur la procédure dans son ensemble. J'ai donc signé et emménagé il y a quelques mois, et j'ai alors eu la mauvaise surprise de réaliser qu'on entendait en réalité très fortement les voisins (bruit de portes, qui claquent, de chaises qui grincent, même le micro-onde qui doit être apposé contre le mur de nos chambre, de l'autre côté, ont les entend même distinctement parler depuis les toilettes ...).

Je me suis alors dirigé vers le service de l'urbanisme, qui m'a confirmé plans d'architecte à l'appui qu'il n'y avait bien qu'un mur, et que les deux maisons partageait un même plan. De mon point de vue, ça change tout : même dalle au sol, travaux vis à vis de ce mur (surélévation, etc) très compliqués. J'ai envoyé une mise en demeure à l'agence immobilière, qui m'a répondu qu'ils n'étaient pas maçons de métier et que la mitoyenneté était "évidente depuis la rue". Réponse copiée-collée lorsque j'ai joint l'ancien propriétaire ... J'ai appelé directement l'agent immobilier qui a suivi mon dossier pour savoir pourquoi il avait parlé de "chacun son mur" : il a begayé, revenant post-vente sur ses propres mots et expliquant péniblement que par "chacun son mur" il parlait d'un doublage. Doublage qui n'existe même pas, d'ailleurs.

Je suis un peu perdu, et en dépression (médocs, et tout le tintouin ..) depuis cet épisode. Si une âme charitable pouvait m'aiguiller sur comment gérer ce genre de cas, je retrouverai certainement du poil de la bête pour rétablir un peu de justice dans cette affaire (diminution du prix, annulation de la vente ...).

Précision 1 : l'acte de vente contient une clause qui stipule qu'en cas de découverte de vice caché ou non, le vendeur ne pouvait être poursuivi. Cela m'inquiète, même si mon intention est de poursuivre l'agence directement.

Précision 2 : l'acte de vente certifie que l'ancien propriétaire habitait les lieux en qualité de résidence principale. Nous avons de très gros doutes là dessus, s'agissant d'un héritage, et la maison ayant au moins triplé de prix depuis l'achat original. Beaucoup d'éléments pointent vers un montage pour ne pas payer l'impôt sur le plus value.

Précision 3 : dans tout le corpus de documents liés à la vente, le mot "mitoyen" n'est jamais écrit. Le statut du mur n'est jamais évoqué.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Dans votre acte de propriété au chapitre "origine de propriété, vous pouvez peut être retrouver l'historique et comprendre si votre maison a été objet d'une division dans un passé plus ou moins ancien.

Mais l'affirmation de "double mur" dont vous faites état a été donnée à l'oral, et aucune trace de cette information ne figure nulle part dans vos documents, alors que vous aviez toute possibilité de prendre connaissance du permis de construire initial et ce n'est donc pas un vice caché.

De ce fait, vous n'avez a priori aucun recours.

Consultez un avocat si vous y tenez, mais ne vous faites pas d'illusion.

Et faites surtout chiffrer une isolation phonique de ce mur mitoyen. Ce n'est pas forcément très onéreux (probablement moins qu'une procédure...)

Par Veritas90

Merci de votre réponse.

Il s'agissait d'une copropriété, et vu les plans et la configurations du lot il y a toujours eu 2 maisons mitoyenne à cet endroit (2 toits différents, non joints car les maisons sont décalées l'une par rapport à l'autre).

Le vice caché concernerait le bruit à mon sens. Est-ce vraiment sans recours ?

Ces affirmations sur le bruit et le statut du mur étaient certes à l'oral, mais devant témoins ... Ca ne peut pas jouer en ma faveur ?

Malheureusement pas d'isolation phonique possible : ce sont nos 2 chambres qui sont contre ce mur, et elle sont déjà rikiki (9m²). Le bruit se propage de toute façon dans toute la structure, on entend des chocs depuis l'autre bout de la maison.

Je vais donc devoir à mon tour être malhonnête lorsque je vendrai pour ne pas perdre trop d'argent ? Je trouve ça tellement nul comme man?uvre de la part de l'agence immobilière...

Par yapasdequoi

Avez-vous consulté les permis de construire ? S'il n'y a qu'un seul mur, les 2 maisons ont été construites en même temps en un seul bâtiment.

Les affirmations même devant témoins n'ont pas de valeur juridique.

Il serait préférable de ne pas mentir si vous revendez, parce que vous pourriez le regretter : En ayant laissé des traces écrites de vos réclamations concernant l'isolation phonique, ils era aisé de prouver que vous aviez parfaite connaissance du défaut. Ce n'est donc plus un vice caché, ce sera un dol.

Par Veritas90

Bon et bien merci ...

J'en conclus qu'en revendant je perdrai pas loin de 100 000? entre les frais de notaires doublons, d'agence, et la décote avec un défaut non caché. Et le marché qui a perdu 7% dans cette zone sur 1 an.

Et les agences immobilières continuent ce genre de micmac en toute légalité, ruinant les projets de vie de gens qui n'ont rien demandé. :| Troublant.

Par Veritas90

A noter que l'ancien propriétaire m'a assuré ne pas savoir de quelles nuisances je parlais, alors que cette personne y a grandi et y vivait jusqu'à l'an dernier. Pourquoi ne serait-ce pas un dol ?

Par Isadore

Bonjour,

Tout le monde n'a pas la même tolérance au bruit. Quelqu'un qui a grandi dans cette maison peut considérer que les bruits de conversation des voisins ou de cuisine ne sont pas gênants.

Et puis on peut s'habituer à beaucoup de choses quand on n'a vraiment le choix. Il est donc possible que ce que vous appelez "nuisances" soit pour le vendeur des bruits habituels du quotidien, au même titre que les voitures dans la rue, le frigo qui ronronne ou le ventilateur de l'ordinateur. Après tout, s'il entend cela depuis l'enfance...

Avez-vous une protection juridique ?

Par Veritas90

Vous avez raison, il y a un part de subjectivité.

J'ai une protection juridique mais je n'y ai jamais fait appel. A quoi pensez vous en particulier comme recours ?

Je vous avoue qu'avec les retours que j'ai obtenus ici je suis en phase de baisser les bras.

Par yapasdequoi

Vous pourriez peut-être proposer au voisin d'isoler ce mur à frais partagés ?

Par Isadore

Vous pouvez essayer de soumettre le dossier à votre protection juridique. Sans entamer de démarches judiciaires, il y a peut-être des arguments à exploiter pour essayer de pousser le vendeur à trouver un compromis (réduction du prix de vente, participation à des travaux d'isolation).

C'est une démarche qui ne coûte rien sauf un peu de temps et une lettre d'avocat bien tournée peut agir favorablement sur certaines personnes.