



Situation de réticence dolosive ?

Par Svad

Bonjour,

J'ai acheté avec ma compagne une maison avec jardin en septembre 2021. Notre jardin est séparé par une venelle de 5m avec ceux des voisins(2 maisons en direct et plusieurs en périphérie)

Depuis mai 2022, nous sommes victimes de nuisances sonores extrêmes (enfants qui hurlent dans les jardins, regroupement d'une quinzaine d'enfants sur la voie publique, productions de gros mots...) et ce de 19h à 22h30 en semaine comme le week-end. Impossible de profiter de notre jardin ou même de laisser les fenêtres ouvertes.

La situation se répète encore cet été. Des démarches sont en cours pour faire intervenir le maire appuyées par d'autres voisins.

Lors de nos deux visites à aucun moment l'ancienne propriétaire nous a fait part de ces nuisances sonores. Lorsqu'on l'a interrogé sur la tranquillité du quartier, elle nous a seulement précisé qu'il y avait des "enfants qui jouaient".

Je note qu'elle nous à fait visité le bien à chaque fois le samedi à 14h en avril 2021, une période où il n'y a pas de nuisances sonores. De plus, elle a souhaité que la signature pour la vente ce fasse en septembre. Me concernant, je suis passé plusieurs fois dans le quartier mais jamais en soirée.

Au regard de tous ces éléments, n'y a t'il pas une réticence dolosive manifeste de sa part ?

Voici les éléments supplémentaires qui m'orientent vers cette idée:

-Les voisins responsables des nuisances étaient déjà là lorsqu'elle était propriétaire et ce durant plusieurs années.

- Mes voisins victimes confirment que les nuisances sonores sont pré-existantes à mon arrivée.

-Elle même se plaignait aux autres voisins victimes. D'après eux c'est une des raisons principale de son départ. Mes voisins témoignent.

Je pensais faire un courrier à l'ancienne propriétaire pour l'interroger sur son manque de transparence et de cette situation de DOL.

Que pensez-vous de ma situation? Pensez-vous que mon dossier soit défendable au regard des éléments cités ?

Merci par avance de l'aide que vous pourrez m'apporter.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour les nuisances :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612[url]

Pour le dol : bof. Vous pouviez exiger de visiter à d'autres moments. (cf un film bien connu...)

Et les "enfants qui jouent" vous ont été signalés.

Faire un courrier au vendeur ne servira à rien. C'est plutôt les parents des enfants qu'il faut assigner.

Ce que vous décrivez ressemble plus à des nuisances inacceptables et les recours sont indiqués dans le lien ci-dessus.

Par Svad

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre retour.

J'ai en effet engagé des démarches avec d'autres voisins. Seulement l'affaire n'est pas simple, les nuisances sont le fait d'au moins 6 familles.

Pour la question du DOL, je reste malgré tout perplexe. La situation de nuisance sonores que je vis m'amène à envisager de vendre mon bien rapidement. Si je me contente de préciser aux potentiels acheteurs que ce sont "des enfants qui jouent" alors, s'est masquer la réalité comme l'a fait l'ancienne propriétaire.

Est-ce que je ne risque pas de me faire moi-même poursuivre pour DOL ?

Cordialement

Par yapasdequoi

La sensibilité aux bruits varie d'une personne à l'autre. Dans votre cas il s'agit de nuisances récurrentes, mais le calme est-il un élément essentiel de l'achat ?

Une famille avec enfants peut penser très différemment de vous qui recherchez le calme et avoir un autre critère majeur comme la proximité des écoles ou des transports.

Toutefois si une procédure est engagée, vous devrez en informer l'acquéreur.

Pour plus de détails, parlez avec votre notaire ou avec un avocat.