Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vice caché : hurlements voisinage

Par alc

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 Zénas Nomikos

Bonjour,

vous pouvez demander en justice la nullité de la vente pour réticence dolosive en prouvant que votre adversaire ne pouvait pas ignorer la cause de la nullité.

Vous pouvez appeler les forces de l'ordre lorsque le trouble anormal de voisinage se manifeste. Demandez aux fdo son internement en psychiatrie.

[url=https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/comment-faire-annuler-contrat-pour-29226.htm]https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/comment-faire-annuler-contrat-pour-29226.htm[/url]

[url=https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/troubles-inconvenients-anormaux-voisinage-nuisances-30792.htm]https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/troubles-inconvenients-anormaux-voisinage-nuisances-30792.htm[/url]

Par Burs

Bonjour,

pour faire valoir un DOL encore faut il prouver qu'il y ait eu manoeuvre ou volonté de cacher la présence d'une voisine indélicate.

Par alc

Bonsoir,
Merci pour vos réponses.

@Cujas :
L'ancienne locataire (que je viens d'avoir au téléphone) était bien au courant mais s'était fait une raison en attendant de partir et n'avait signalé à l'agence que par oral. Je n'ai donc pas de preuve écrite qu'ils eu été au courant.
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.

@Burs :
Il m'est difficile de prouver que le vendeur ou l'agence étaient au courant, car l'appartement était en location via cette agence depuis des années (la même agence a effectué la vente), l'ancienne locataire que j'ai finalement pu joindre n'avait pas signalé par écrit, et ce trouble et les actions envisagées par la copropriété n'ont pas encore été officialisés par écrit dans les AG.
Comme je lis qu'il peut y avoir vice caché alors que le vendeur l'ignore, ce qui me semble logique puisque le vice existe dans tous les cas, n'ai-je pas de recours en montrant juste que ce vice est avéré, en faisant constater les cris par un huissier ou la police, ou avec le témoignage de nombreux voisins ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Dans votre cas il n'y a pas vraiment de vice "caché" puisque vous auriez pu vous en rendre compte. Vous auriez pu le constater vous même ou le savoir en parlant aux bonnes personnes.
Il vous reste à prouver que le vendeur a volontairement caché ces nuisances. Mais là encore, vous dites vous-mêmes que ce n'est pas possible.

Consultez un avocat. De toute façon c'est obligatoire dans une procédure pour dol.