Vice caché dans maison construite en 2014

Par alesc76

Bonjour

J'ai acheté une maison en mars 2026 mitoyenne d'un côté. j'ai visité trois fois vers 11h et 16h le bien seul et ou avec ma compagne. bref quelques jours après notre emménagement, tous les soirs vers 19/20h, quand les voisins et leurs enfants étaient chez eux, ainsi que les weekend à différents horaires, nous les entendions énormément. aspirateur, cris enfants, bruits de choc, porte qui claque. que ce soit de la chambre à chambre maison aussi de leur garage collé au notre qui remontait dans notre chambre et parfois, le pire, ça résonne dans tout l'étage. cela aurait été une vieille maison, j'aurais compris et fait des travaux. mais là c'est une maison que le vendeur, notaire de profession (via sa SCI) a construit en 2014 dans un lot de trois maisons après avoir acheté terrain et détruit un bâtiment. il est toujours proprio des deux maisons accolées dont celle mitoyenne à la mienne. il n'a jamais habité dedans il a toujours loué. il a plusieurs sci (3 ou 4 je crois) avec le meme fonctionnement, construction par constructeur donc maitre ouvrage puis location. j'ai donc mandaté avocat qui est très confiant et qui a demandé référé expertise. La convocation est bientôt. évidemment pour que le défaut soit avéré j'ai un rapport accousitque (non contradictoire) qui montre bien les nuisances (Très importante, près de 10dc d'écart avec la loi acoustique de 99 pour tous les logements construits après 2020) et pointe du doigt un défaut de construction (plancher filant etc). le vendeur dit qu'aucun locataire ne s'est plaint mais dans la maison que j'ai acheté en faisant mes recherches il semble qu'il y ait eu un turn over important contrairement aux autres maisons du lot. afin d'éviter d'engager trop de frais et même si mona vocat est confiant j'aimerais des avis de ceux qui ont vécu meme chose ou avis d'autres personnes du droit ou de l'immobilier. Merci !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si vous avez un avocat, c'est lui qui est le mieux placé pour répondre !

Ce n'est sans doute pas un vice caché puisque le vendeur non professionnel en est exonéré... mais ce notaire est-il considéré comme professionnel ?
Ce n'est pas non plus couvert par la garantie décennale puisque la maison a plus de 10 ans. A moins de prouver que les nuisances sont causées par des travaux modifiant l'isolation phonique chez vous ou chez le voisin ?

Par alesc76

Bonjour merci pour votre réponse. Les nuisances sont dûes à la construction il n'y a pas eu de travaux après. Quant à la qualification en pro l'accumulation notaire+ differentes sci avec le même principe achat + construction (a validé les plans si plancher commun ou absence isolation par ex il le savait forcément) peuvent le rendre pro dans 80% des cas d'après un ami juge. C'est l'accumulation de ces indices plutot que juste le fait d'être notaire qi j'ai bien compris. Mais bon ce n'est pas garanti systématiquement un juge peut etre plus clément.

Par yapasdequoi

Seul votre avocat peut vous répondre valablement (bis)

Par alesc76

Ok

Par Isadore

Bonjour,

Si le vendeur est une SCI, son caractère de "non professionnel" lui permettant de bénéficier d'une clause d'exclusion des vices cachés n'est pas évident. La jurisprudence considère qu'il faut prendre en compte l'activité réelle de la SCI pour savoir s'il s'agit ou non d'un vendeur professionnel, ce qui est à l'appréciation du juge en fonction des éléments qui lui sont présentés :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033322135]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033322135[/url]

Si votre avocat est parti sur une procédure pour vice caché en confiance, c'est qu'il pense le dossier solide. Son intérêt n'est pas que vous perdiez.

Un défaut de construction entraînant un grave problème d'isolation phonique peut être un vice caché. Ce que vous décrivez de la SCI peut en effet lui attribuer le caractère de vendeur professionnel.

Si vous voulez un second avis, consultez un autre avocat spécialisé avec l'intégralité du dossier.

Si vous n'avez pas confiance en votre avocat, changez-en. C'est votre droit et ne pas avoir confiance en votre avocat ne mènera à rien de bon.

Par alesc76

Merci pour votre message
Si j'ai pleinement confiance c'est juste que je suis un peu stressé ??
Ma protection juridique a fonctionné donc là aussi cela montre que le dossier est solide sinon je n'aurais pas été couvert pour mes frais

Mais je cherche à me rassurer

Bon dimanche

Par alesc76

Merci pour votre message
Si j'ai pleinement confiance c'est juste que je suis un peu stressé ??
Ma protection juridique a fonctionné donc là aussi cela montre que le dossier est solide sinon je n'aurais pas été couvert pour mes frais

Mais je cherche à me rassurer

Bon dimanche