



Vice cachés et procédures judiciaires

Par Ludo44vic

Bonjour,

Je tiens à remercier d'abord tous ceux qui ont accepté de me donner leur points de vue et m'aider.

Je vais essayer d'être bref et le plus objectif possible.

Voilà que j'ai vendu (suite à ma séparation) mon ancienne maison en 2017 proche de la ville de Nantes.

La maison était dans un état Nickel et les nouveau propriétaires étaient ravis de leurs achat.

Voilà que j'ai reçu y a 3 mois une assignation en justice en référé pour participer à une expertise en évoquant des vices cachés de ma part.

A l'époque j'avais construit 3 murs de clôture de la maison et différents travaux (ravalement de façade, balustrades, pavé à l'entrée).

Il s'avère à la lecture de l'assignation que mon acheteur est en conflit depuis plusieurs années avec une de ses voisines ...celle ci (6 ans) après la vente et presque 10 ans après la construction du mur séparatif a fait mandaté un expert judiciaire immobilier qui atteste que le mur séparatif présente un empiètement de moins de 3 cm sur son terrain et que les fondations débordent de moins de 12 cm sur son terrain (apparemment le béton n'as pas été bien contenu suite à sa mise en place).

Il s'avère aussi que cette voisine a son compteur de gaz qui empiète son mon ancien terrain également.

Je n'étais pas au courant de cette situation et seul un bornage a pu déceler cette anomalie.

Sur le contrat de vente, il est inséré une clause de non garantie des vices cachés de mon coté et que l'acheteur achète le bien en état.

J'ai fait construire ses murs par une entreprise de maçonnerie qui a déposé le bilan en 2021 (juste après le covid). Une déclaration de travaux a été déposée à la mairie avec acceptation (heureusement que j'ai gardé une copie car la mairie détruit tous les dossiers après 5 ans). Je n'ai en revanche pas effectué une déclaration de fin de travaux suite à ma vente et ma séparation à l'époque. Le mur est construit depuis 11 ans.

Je ne suis pas professionnel de l'immobilier mais profane et je ne connais pas grand chose sur la construction (malheureusement).

J'ai participé à l'expertise (en présence de mon avocat) et l'expert nous a recommandé une médiation car pour lui ce n'est qu'un « mur de décoration séparatif et pas un mur de soutien » ses mots à lui. Il m'a clairement dit que le mur a été impolanté de bonne foi sur mon terrain. La voisine a accepté de retirer sa demande si l'acheteuse lui fait le crépis. On s'est arrêté la dessus et l'expert leur a donné un mois pour trouver une solution à l'amiable. Voilà maintenant Un mois après mon acheteuse nous fourni des devis des entreprises refusant d'intervenir car elles ont pu déceler des anomalies sur le mur (pas d'arase, manque de béton, fissures). Elles recommandent une destruction puis construction du mur avec un devis de plusieurs milliers d'euros. Le mur tient depuis au moins 11 ans et rien n'a été détectée. Ils reviennent vers nous pour participation aux travaux ainsi que les frais de bornage/enregistrement. Mon avocat me conseille de ne rien payer.

Pour lui, nous avons une clause de non garantie des vices cachés et on était pas au courant avant la vente de l'empiètement de 3 cm ou des potentiels désordre du mur.

Je rappelle que le mur est debout depuis plus de 12 ans maintenant. Rien n'a été signalé depuis l'achat.

J'ai cru savoir que pour que l'anomalie soit considéré comme vice caché il faut cumuler plusieurs conditions

à avoir que pour que la garantie des vices cachés puisse être mise en ?uvre il faut que le vice ait été connu du vendeur, qu'il l'ait sciemment dissimulé à l'acquéreur et ce que vice rende le bien impropre à son usage ?

Je précise que personne n'était au courant de quoi que ce soit jusqu'à l'expertise. La voisine a voulu embêter les propriétaires de la maison et ont plusieurs embrouilles à la justice. Je me retrouve ainsi dans ces conflits.

Que pensez vous ? Des conseils ?

Je vous remercie !

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez un avocat. C'est lui qui connaît le dossier et c'est lui qui peut répondre à vos questions et vous conseiller. Apparemment vous devriez être mis hors de cause dans cette histoire, mais il y a peut-être des éléments non mentionnés.

Mais un forum ne saura jamais mieux qu'un avocat qui a tout le dossier.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous devriez être protégé par l'exonération des vices cachés stipulée au contrat. En revanche votre acquéreur peut rechercher votre responsabilité sur l'empiètement au titre de la garantie d'éviction que vous lui devez.

Par Ludo44vic

Merci pour vos réponses.

Effectivement, mon avocat connaît mieux le dossier mais d'autres avis sont les bienvenus ...

Par yapasdequoi

D'autres avis n'ont pas d'intérêt s'ils reposent sur une vision partielle du sujet.

C'est même une possibilité de confusion et d'erreur d'interprétation. Vous jouez avec le feu.