



Un tiers peut-il être appelé en paiement d'une décision

Par **vanessy**, le **14/10/2021** à **13:11**

Bonjour,

Nous avons un litige en cours sur un bien immobilier depuis 10 ans.

Suite à des intempéries ayant endommagé une partie de son terrain, notre voisin réclame :

- des sommes pour les réparations de SON fonds plus des indemnités liées aux désagréments causés
- des travaux sur NOTRE fonds pour que la situation ne se reproduise pas.

Notre maison est actuellement en vente et nous avons un acquéreur. Il est parfaitement informé de la procédure et a eu accès aux conclusions de du voisin.

Concernant les travaux sur notre fonds, nous avons fait établir des devis et nous avons inséré une clause dans le compromis de séquestre des fonds à cet effet en cas de condamnation.

Le notaire de l'acquéreur exige que nous sequestrions la totalité des sommes exorbitantes demandées par le voisin, car il a peur en cas de condamnation et de non paiement de notre part que le voisin se retourne contre son client.

Il me semble que cela est totalement impossible, car l'acquéreur est un tiers total au litige, il n'apparaît nul part dans la procédure en cours, et il n'était pas propriétaire au moment des faits litigieux. De plus, nous sommes parfaitement solvables car nous avons des biens immobiliers et des métiers de fonctionnaires (dont saisie attribution hyper simple à réaliser), ce qui fait qu'en cas de condamnation, le voisin n'aura aucune peine à faire exécuter la décision.

Qu'en pensez vous ? Existe il une hypothèse ou notre acquéreur pourrait être ennuyé ?

Par **vanessy**, le **14/10/2021** à **16:41**

Bonjour, je vous remercie pour votre réponse très éclairante, notamment au niveau de la caution bancaire.

Si vous relisez mon post, je fais la distinction entre les indemnités demandées en réparation des dommages passés, et les travaux à réaliser sur notre fonds, qui eux effectivement

concerneront le nouveau propriétaire. Pour les travaux sur notre fonds, nous avons prévu une clause de séquestre correspondant au montant des devis majoré de 10% pour que le nouvel acquéreur ne soit pas inquiet.

Même si une intervention forcée de sa part était demandée par le voisin après le transfert de propriété, il serait serein car les fonds sont bloqués à cet effet.

En revanche, pour les indemnités demandées au titre des réparations sur le fonds du voisin suite aux dégâts occasionnés par les intempéries, c'est en raison selon lui d'une faute commise il y a des dizaines d'années lors de la construction du terrain (et qui est au cœur du litige). Il ne me semble donc toujours pas que le nouvel acquéreur puisse être appelé à la cause, n'étant pas propriétaire du bien il y a 10 ans lors des intempéries et n'étant responsable d'aucune faute pour les dommages passés.

Non ?

Une clause dans le compromis indiquant que nous prenons entièrement en charge l'aléa du litige et restons les seuls responsables en cas de condamnation, sans que l'acquéreur ne puisse en aucun cas être subrogé à nous pour le paiement des indemnités ne serait-elle pas suffisante ?

Merci encore pour vos lumières

Par **vanessy**, le **14/10/2021 à 17:45**

Malheureusement, notre avocat comme notre notaire restent muets face à ce problème, et ne répondent pas à nos mails/appels... Nous nous retrouvons donc seuls pour essayer de proposer une solution satisfaisante pour les deux parties.

La question des travaux n'est pas réellement un problème, puisque l'acheteur était tout à fait d'accord pour un séquestre.

Là où le bât blesse, c'est lorsque le notaire a fait une confusion des demandes en fusionnant les dommages passés avec les travaux à venir.

Je vais tenter une nouvelle fois de rassurer l'acheteur sur les dommages passés et lui proposer une clause le dégageant de toute responsabilité en cas de condamnation concernant cela.

Auriez vous une idée de comment la rédiger ?