Image not found or type unknown

Nuisances sonores dans le grenier

Par **stephe91800**, le **05/08/2025** à **21:00**

Bonjour,
Nous avons acheté une maison le 9 juillet 2025. Lors des visites et de l'état des lieux réalisé la veille de la signature, aucun défaut apparent n'a été constaté. Cependant, depuis notre emménagement, nous sommes confrontés à des bruits très forts et réguliers provenant du grenier (notamment des claquements), qui rendent la maison difficilement habitable, de jour comme de nuit.

Ces bruits semblent liés à un problème structurel (charpente ou matériaux métalliques), mais nous ne sommes pas experts pour identifier précisément la cause.

Nous avons récemment appris que la venderesse avait connaissance de ces bruits, ce qu'elle a confirmé à l'agent immobilier. Elle aurait même fait venir une personne pour vérifier la charpente. Or, aucune information à ce sujet ne nous a été transmise au moment de la vente.

Un expert (mandaté à ses frais) s'est rendu sur place et a conclu que cela pourrait relever d'un vice caché, bien que la clause du compromis tente d'exclure ce type de recours — ce qui ne serait pas applicable si le vendeur avait connaissance du défaut et l'a volontairement tu.

Ma question est donc la suivante :
➡️ Une action en justice pour vice caché est-elle viable dans ce contexte ?
➡️ Quelles sont les étapes à suivre pour lancer une telle procédure si aucune solution amiable n'est trouvée ?
➡️ Le fait que nous n'ayons pas visité le grenier annule-t-il notre recours ?

Merci d'avance pour votre éclairage.

Par **Marck.ESP**, le **05/08/2025** à **21:22**

Bonsoir et bienvenue

Des claquements permanents de la charpente, ne sont pas des défauts visibles à l'œil nu. Le vice est a priori "caché" si vous ne pouviez pas le détecter en tant qu'acheteur non-professionnel avec une inspection normale.
La démarche ne sera pas aisée. Il vous faut constituer un dossier solide pour prouver que le vice n'était pas visible, qu'il existait lors de la vente ET su'il rend le bien impropre à son usage ou en diminue fortement l'usage, donc que vous ne l'auriez pas acquis si vous aviez connu

ces problèmes.

Expertise, témoignages et documentation, Le recours à un avocat spécialisé en droit immobilier est fortement recommandé pour vous accompagner dans cette démarche.

Par **janus2fr**, le **05/08/2025** à **22:28**

[quote]
Des claquements permanents de la charpente, ne sont pas des défauts visibles à l'œil nu.

[/quote]
Bonjour,

Certes, pas visibles, mais audibles. Si ces bruits sont permanents, ils étaient donc audibles lors des visites. Difficile alors de parler de vice caché.

[quote]
nous sommes confrontés à des bruits très forts et réguliers provenant du grenier (notamment des claquements), qui rendent la maison difficilement habitable, de jour comme de nuit.

[/quote]

Par **Marck.ESP**, le **06/08/2025** à **08:59**

Merci Janus de donner votre avis.

Je ne connais que le sujet de l'auteur et délivre de l'information.

L'autre piste juridique à exploiter serait alors celle du DOL..., si effectivement, la tromperie intentionnelle de la part du vendeur est démontrable. (manœuvres, mensonges, dissimulation volontaire, réticence dolosive...), dans le but de pousser l'acheteur à conclure le contrat qu'il n'aurait pas conclu ou pas dans les mêmes conditions s'il avait eu connaissance de la vérité.

stephe91800, la également, il faudra vous faire accompagner par un avocat spécialisé en droit immobilier.

Par **LuSSy**, le **07/08/2025** à **10:31**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

De ce que j'ai compris, "vice caché" = le VeNdEuR n'en a pas connaissance non plus.

Dans la situation présente, Marck.ESP est dans le juste :

[quote]

Article 1137 code civil
Version en vigueur depuis le 01 octobre 2018
Modifié par LOI n°2018-287 du 20 avril 2018 - art. 5

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.

Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.

[/quote]

trouvé un article d'un cabinet d'avocats :

dol-ou-vice-cache-comment-faire-la-difference-et-choisir-le-bon-recours/

Par **LuSSy**, le **07/08/2025** à **20:23**

Bonsoir,

[quote]
Un expert (mandaté à ses frais) s’est rendu sur place et a conclu que cela pourrait relever d’un vice caché, bien que la clause du compromis tente d’exclure ce type de recours — ce qui ne serait pas applicable si le vendeur avait connaissance du défaut et l’a volontairement tu.

[/quote]

Stephe, cet expert est passé quand ? avant votre achat ou après ?

Si le vendeur vous avait informé de la chose, auriez vous acheté ?

Il peut y avoir dol, vice de consentement art 1137 (et c'est "*au regard de la nature de l’information retenue que le juge apprécie l’intention en matière de réticence dolosive*". en

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

bref, plus le vendeur a interet à la cacher, plus l'intention est prouvée (preuv par présomption)

il peut aussi y avoir manquement à l'obligation d'information art 1112-1

[quote]
article 1112-1
Celle des parties qui connaît une information dont **l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre** doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

[/quote]
Apparemment, dans ce cas, pas de preuve d'intention du vendeur à apporter par l'acquereur..

Si ça saute à l'oreille, pourquoi l'agent immobilier qui a du faire d'avantage de visites que l'acquereur ne l'a pas "remarqué" (ou alors, il l'a tu aussi !)

Pour les nuisances sonores ou les troubles du voisinage par exemple ou même les troubles dus à un commence, il est admis que ça ne se voit pas forcément lors des visites

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés