



Acheteur maison demande paiement d'une construction d'un mur

Par **calmer**, le **27/04/2014** à **16:17**

Bonjour

J'ai vendu une maison en novembre 2013 .

Je reçois en avril 2014 un recommandé de l'avocat des acheteurs (le notaire de la vente était en copie).

Celui-ci m'informe que le mur servant à clore un des côtés d'une extension de cette maison est édifiée sur la propriété voisine.

Donc :

Ce mur n'appartient pas aux acheteurs (par accession, il appartient aux propriétaires voisins) Il manque un mur à l'immeuble des acheteurs, problème d'autant plus gênant que ce mur va être démoli en exécution d'un projet immobilier sur la parcelle voisine.

Bref, on me demande de payer la construction du mur manquant ainsi que de la porte fenêtre qui va avec.

Pour préciser, il s'agit d'une simple extension genre véranda.

Je comprend l'embarrât des acheteurs. Mais, je suis surpris que le notaire qui a géré la vente n'ai rien signalé à personne.

Personnellement, je louais cette maison depuis plus de 20 ans et je n'avais aucun souvenir de ce détail.

Que feriez vous à ma place? (J'ai une assurance avec protection juridique).

Est-ce moi qui ai commi une faute, le notaire, le géomètre, l'acheteur ? Un autre cas de figure?

Si je suis en faute, comment faire pour économiser du temps et de l'argent avec cette histoire?

Merci pour vos conseils!

Voici le courrier de l'avocat :

[citation]Madame, Monsieur,

Par acte de novembre 2013, vous avez vendu à mes clients, M. et Mme XXXX, un immeuble sis XXXX, cadastré Section XXXX.

Cette immeuble comporte, au rez-de-chaussée Nord, une extension dotée d'une porte-fenêtre et dont le coté Ouest longe la limite de propriété avec la parcelle cadastrée Section XXXX.

Dans le cadre des travaux de rénovation de cet immeuble, mes clients ont légitimement été amenés à ôté le doublage dudit coté Ouest. C'est alors qu'ils ont eu la surprise de s'apercevoir que le mur en parpaings censé assurer le clos de leur habitation est édifié sur la propriété voisine.

Les conséquences de cette situation sont les suivantes :

- D'une part, ce mur n'appartient pas à mes clients. Par accession, il appartient aux propriétaires voisins.
- D'autre part, il manque un mur à l'immeuble de mes clients, ce qui est d'autant plus préjudiciable que ledit mur sera vraisemblablement prochainement démoli en exécution d'un projet immobilier sur la parcelle voisine.

L'absence d'un mur destiné à clore un immeuble est constitutive d'un vice. Étant physiquement dissimulé au moment de l'acquisition et mes clients n'en ayant pas été avertis par vous-mêmes, ce vice était caché lors de la vente.

Nonobstant toute clause contractuelle d'exclusion, vous êtes, en tant que vendeurs, garants des vice-cachés et de toutes leurs conséquence préjudiciables, à la condition que ayez eu connaissance de ce vice au moment de la vente.

Or, vous étiez nécessairement informés de l'existence de ce vice, puisque :

- . D'une part vous avez édifié l'extension donc le mur concerné
- D'autre part. vous avez été partie à un plan de bornage établi en mars 2013 et fixant précisément les limites de propriété.

Par votre faute, mes clients sont actuellement dans l'impossibilité d'effectuer leurs travaux de rénovation donc d'emménager dans leur maison.

Par la présente, je vous mets donc en demeure de me confirmer par écrit que vous acceptez :

- De payer les travaux de réhabilitation, consistant en l'édification d'un mur dans la limite de propriété et l'adaptation de l'existant, y compris la baie vitrée qui devra être changée.
- D'indemniser mes clients du préjudice de jouissance par eux subi.

A défaut d'une réponse satisfaisante sous quinzaine, j'ai pour mission d'engager une procédure judiciaire qui pourrait aboutir à la remise en cause la vente intervenue et à votre condamnation à des dommages et intérêts importants.

Vous pouvez me répondre directement ou par l'intermédiaire de votre avocat.

Me XXXX, Notaire. me lit en copie.

Veuillez agréer. Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.
[/citation]