



Vice caché vice apparent ?

Par **Miss May**, le 10/02/2012 à 09:13

Bonjour, je me tourne vers vous désespérée. Avec mon mari nous avons acheté en début 2009 un appart au dernier étage d'une maison de village. Il s'agit d'un duplex avec terrasse. L'appartement avait été refait à neuf en juillet 2003. Pour cela l'ancien propriétaire avait fait une surélévation et créé une terrasse autorisées par la mairie. Lors de ces travaux, il semble qu'il y ait eu quelques accrochages avec les voisins car une fenêtre donnait sur leur toiture. Néanmoins, fort de l'acceptation des travaux par la mairie, l'ancien propriétaire (agent immobilier) n'a pas fait cas des remarques.

Lorsque nous avons visité l'appartement, nous avons flashé sur la terrasse. Nous avons vu qu'il y avait des cheminées à proximité dont l'une à moins d'un mètre. Dans cette cheminée se trouvait un câble, montrant qu'elle n'était pas utilisée. Et quand bien même, une cheminée marche théoriquement l'hiver et la terrasse s'utilise l'été...

Nous avons demandé à la mairie par téléphone (octobre 2008) si des travaux étaient prévus autour de notre éventuel achat. La réponse a été négative. Nous avons acheté. Lors de l'aménagement en février 2009, le local commercial situé au bas de la maison mitoyenne est devenu une pizzeria au feu de bois, utilisant la fameuse cheminée ! Depuis deux ans la terrasse est inutilisable : fumée, suie et parfois odeurs. Le problème venant de l'activité pizzeria, nous avons demandé au pizzaiolo de faire le nécessaire afin de ne plus avoir de nuisances, mais ce dernier a refusé de prendre en charge financièrement toute modification. Nous avons essayé de parler pendant plus d'un an. En désespoir de cause, nous avons engagé une procédure : un huissier est venu constater et avec l'aide d'un avocat, le tribunal a mandaté un expert.

L'expert est venu hier : les papiers de la pizzeria sont en règles pour la cheminée. Il compte proposer un détournement de la cheminée et une extension en hauteur du tube avec haubans (donc ça serait une nuisance visuelle au lieu du reste). Si les modifications sont faites, elles seraient probablement dans un premier temps à notre charge et à nous de nous retourner contre l'ancien propriétaire et la mairie qui a accepté la création de la terrasse !

L'appartement est désormais invendable, les nuisances persistent et les voisins nous ont dit qu'ils comptaient probablement tenter une action en justice pour faire fermer la fameuse fenêtre donnant sur leur toit... Que faire ? Merci à tous ceux qui pourraient nous aide

Par **Miss May**, le 10/02/2012 à 09:31

J'ai oublié de préciser que les voisins sont les propriétaires du local loué par le pizzaïolo...

Par **youris**, le 10/02/2012 à 11:17

bjr,

votre position est délicate car vous ne pouvez pas invoquer de vice caché puisque que la cheminée était visible.

la seule procédure que vous puissiez envisager c'est invoquer contre le propriétaire de la pizzeria un trouble anormal de voisinage.

mais sans aucune garantie de succès.

cdt

Par **Miss May**, le 10/02/2012 à 12:03

Merci pour votre réponse.

Je m'en doutais un peu. Effectivement, si nous continuons dans cette voie, il faudrait jouer sur le trouble anormal du voisinage.

Un ami m'a suggéré de voir également pour des problèmes d'hygiène dus aux fumées (...). Cet ami me dit de faire valoir également le fait que j'ai un enfant en bas âge et qu'il peut y avoir un risque sanitaire... Je ne sais pas si cela est faisable ; mais j'avoue que l'idée de me servir du bébé comme argument me fait horreur !

Par **youris**, le 10/02/2012 à 14:55

bjr,

l'argument d'un problème d'hygiène dues aux fumées me parait peu recevable car la terrasse a été créée alors que la cheminée existait déjà.

l'argument du bébé est guère recevable car rien ne vous oblige à emmener votre bébé sur la terrasse quand la cheminée fonctionne.

cdt

Par **Miss May**, le 10/02/2012 à 16:48

Il est vrai que la cheminée existait déjà.

En revanche, elle était rattachée à une supérette lorsque nous avons acheté et était hors service ; alors que maintenant l'utilisation pour la pizzeria est plus que régulière : quasiment tous les soirs et parfois le midi, été comme hiver. Je ne peux même pas étendre le linge dehors, alors prendre un repas sur la terrasse, c'est impensable...

Sinon, en dernier recours, il ne reste plus qu'à espérer que la mairie donnera l'autorisation pour fermer la terrasse afin que nous puissions vendre !

Merci pour vos messages.