



Garantie décennale

Par Ceceric

Bonjour,

J'ai acheté une maison il y a presque 2 ans qui est toujours sous arantie décennale. Je suis la 3e propriétaire, le 1er étant le constructeur.

La semaine de mon emménagement, suite à un epidode de forte pluie, nous nous sommes aperçu que la maison n'était pas étanche à certains endroits sur des murs porteurs.

L'expert de l'assurance est venu et (sans faire le tour de la propriété)a noté que de son point de vue, notre probleme était lié à un problème d'étanchéité de la peinture. Hors le peintre n'était pas assuré pour l'étanchéité (et d'apres mes recherches, comme la majorité des peintres wur ce point). Les travaux sont donc à notre charge.

Tous les artisans qui sont venus jusqu'à présent nous ont effectivement confirmé que la peinture était de mauvaise qualité mais que nos infiltrations d'eau intérieures étaient dues à des fissures sur les murs extérieurs (car aux mêmes niveaux).

Je pense faire venir également un expert dans le bâtiment. Ma question est la suivante: s'il s'avère que l'origine de nos soucis d'étanchéité sont liés au travail du maçon, peut on avoir gain de cause et faire jouer la garantie décennale?

Je vous remercie d'avance du temps que vous consacrerez à ma demande,

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous déclaré le sinistre à la dommages-ouvrage ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il ne faut pas rechercher la responsabilité de tel ou tel mais déclarer un sinistre à l'assureur dommages-ouvrage. Une infiltration à travers les murs tend à rendre le logement inhabitable et donc entre dans la garantie décennale des constructeurs.

Par Ceceric

Bonjour, merci de vos réponses rapides.

Le premier propriétaire et constructeur de la maison n'a pas pris de dommage - ouvrage, ni nos vendeurs. C'est pour cela que nous faisons les démarches nous même.

Par Nihilscio

Le premier propriétaire et constructeur ...

C'est lui qui vous doit, personnellement, la garantie.

Par Ceceric

Merci, notre avocate nous a dit que ça allait être encore de longues et coûteuses démarches pour peut être ne pas avoir gain de cause...

C'est pourquoi j'essaye de faire jouer la décennale.

Par yapasdequoi

Ce sera encore plus long et aléatoire... surtout si l'artisan n'a pas souscrit de décennale !

Par Nihilscio

C'est pourquoi j'essaye de faire jouer la décennale.

La décennale de qui? C'est tout le problème. Si l'assurance dommages-ouvrages est obligatoire, ce n'est pas pour rien. Je répète que le premier responsable est le vendeur-constructeur.

Par chaber

Bonjour

La loi Spinetta fait obligation à tout constructeur de maison individuelle souscrire une Dommages ouvrage avec mention dans le contrat de vente établi par le notaire

Vous faites mention de l'intervention d'un expert. Qui l'a missionné?

Par Nihilscio

La loi Spinetta n'interdit pas l'auto-construction et, si l'assurance dommages-ouvrage est une obligation, l'absence d'assurance par un particulier n'est pas sanctionnée.

Il n'est pas interdit à un particulier de vendre une maison qu'il a lui-même construite sans une assurance dommages-ouvrage que, de toute façon, aucune compagnie d'assurance n'aurait accepté de lui accorder.

Qu'il soit assuré ou non, le constructeur doit une garantie pendant dix ans sans aucun droit de s'en exonérer même contractuellement. S'il n'est pas assuré, il y sera de sa poche. C'est le risque de l'auto-construction.

Par Fiducius IV

Bonjour,

Déjà il ne faut pas que la construction ait plus de 10 ans pour engager la responsabilité décennale.

A vérifier, si vous êtes le 3e propriétaire du bien.

Et si aucune DO n'a été souscrite, bon courage effectivement pour vous faire financer les réparations hors procédure judiciaire ou même à l'issue si le constructeur est peu solvable.

Vous pouvez également envisager la garantie des vices cachés sauf stipulation contraire dans votre acte de vente.

N'oubliez pas non plus de faire chiffrer les travaux de reprise de votre côté pour voir combien ça peut vous coûter.

Si c'est raisonnable et que vous pouvez éviter de vous embarquer dans une procédure judiciaire qui vous coûtera presque autant et peut durer des lustres, ça peut s'envisager.

Tout cela à confirmer avec votre avocate évidemment

Par Nihilscio

Vous pouvez également envisager la garantie des vices cachés sauf stipulation contraire dans votre acte de vente.

Lorsque que les défauts entrent dans la garantie décennale, c'est celle-ci qu'il faut privilégier pour la simple raison qu'il suffit de prouver que les défauts existent alors que pour les vices cachés il faut prouver :

- qu'ils existaient déjà à la date de l'achat,
- que ce sont vraiment des vices cachés que l'acheteur ne pouvait voir par lui-même avant d'acheter,
- que le vendeur en avait connaissance et les a sciemment dissimulés, la « stipulation contraire » étant systématique dans les actes de vente immobilière.

Par Fiducius IV

Bonjour Nihilscio,

En général oui, mais au cas d'espèce, celui d'un castor non assuré, aller sur le terrain de la responsabilité décennale n'est pas forcément à privilégier selon moi.

Après oui, comme dit dans ma précédente réponse, à voir l'acte notarié pour être rapidement fixé sur ce point

Par yapasdequoi

Vous pouvez assigner le constructeur pour obtenir la garantie décennale qu'il vous doit.

Article 1792 Version en vigueur depuis le 01 janvier 1979

Modifié par Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 - art. 1

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Toutefois, une telle procédure prendra plusieurs années, vous devrez avancer les frais d'expertise et ne pourrez procéder à aucun travaux tant que les expertises ne sont pas terminées.

A comparer avec le coût des travaux.

Consultez un avocat (qui sera indispensable dans une telle procédure)