



Malfaçons immobilières

Par Lslgwn

Bonjour,

Je suis acquéreur d'une maison rénovée en 2015 (achèvement déclarée en mairie en 12/15, enregistrement en 01/2016). Le propriétaire était Mr Y. Cette maison a été vendue une première fois en septembre 2017 à Mr et Mme X par Mr Y.

Nous achetons donc en 2022 à Mr et Mme X, il est précisé sur notre acte de vente que "ces travaux ont été réalisés par l'ancien propriétaire lui-même. Il résulte de ces informations que les travaux visés ci dessus, compte tenu de leur nature, confèrent la qualité de vendeur professionnel - constructeur"

Quelques temps après nous découvrons d'importantes malfaçons dans notre SDB, rendant cette dernière inutilisable.

Nous contactons un expert indépendant : malfaçons avérées

Nous faisons intervenir notre PJ qui ordonne une nouvelle expertise --> réalisation de cette dernière en notre présence et avec les anciens propriétaires + leur expert envoyé par leur assurance.

Les experts déterminent à leur tour qu'il y a mal-façon mais pour eux, cela n'est pas imputable à Mr et Me X mais à Mr Y (que nous ne connaissons pas).

J'ai plusieurs questions :

1) Contre qui devons nous relancer l'action (Mr et Me X, ou Mr Y)?

2) Ils nous parlent de la garantie decennale, mais la personne ayant fait les travaux n'était absolument pas un artisan mais quelqu'un qui a acheté une grange et l'a transformé en maison (avec dépôt de permis de construire et d'achèvement).

3) La garantie de vendeur constructeur est elle applicable eux personnes a qui j'ai acheté, même si eux n'ont fait aucun travaux?

En vous remerciant pour vos réponses,

Par chaber

bonjour

1- normalement contre votre vendeur à charge pour lui de se retourner contre l'ancien propriétaire

2- Faire des travaux soi-même est inassurable. Il faut assumer la garantie décennale personnellement selon l'article 1792 du code civil

3- la garantie décennale est acquise automatiquement à l'acquéreur pour les travaux

[url=https://www.lba-avocat.com/articles/117-immobilier-attention-a-la-responsabilite-decennale-pour-le-particulier-qui-realise-lui-]https://www.lba-avocat.com/articles/117-immobilier-attention-a-la-responsabilite-decennale-pour-le-particulier-qui-realise-lui-[/url]

Par Lslgwn

Merci beaucoup pour votre réactivité.

Si je comprends bien la démarche entreprise initialement, à savoir mettre en cause les gens à qui j'ai acheté le bien était la bonne chose à faire?

Et également, si je décide de vendre demain (ce qui est impossible en l'état et non envisagé), je suis légalement responsable des travaux faits par l'ancien-ancien propriétaire?

Par chaber

bonjour

Si je comprends bien la démarche entreprise initialement, à savoir mettre en cause les gens à qui j'ai acheté le bien était la bonne chose à faire? vous avez bien compris

Et également, si je décide de vendre demain (ce qui est impossible en l'état et non envisagé), je suis légalement responsable des travaux faits par l'ancien-ancien propriétaire?
Il faudrait déclarer au notaire qu'il y a une procédure en cours

Par Lslgwn

Merci infiniment!

Par chaber

bonjour

liens pouvant vous être utiles

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030247944]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030247944[/url]

[url=https://www.village-justice.com/articles/vente-immobiliere-responsabilite-decennale-vendeur-particulier,39522.htm]https://www.village-justice.com/articles/vente-immobiliere-responsabilite-decennale-vendeur-particulier,39522.htm[/url]