



## Garantie décennale assurée par l'ancien propriétaire

-----  
Par Sler732

Bonjour,

Je viens d'acquérir il y a 6 mois une maison dans laquelle l'ancien propriétaire a bâti lui même une extension en ossature bois. Nous avons de gros doutes sur la solidité de l'ouvrage qui a à peine 2 ans et commence déjà à prendre l'eau, a moisir et s'affaisser (la structure est complètement tordu et le bardage est en train de tomber) . Nous n'utilisons pas cette partie de la maison. Car nous avons un doute depuis le début. Hier nous avons fait venir un professionnel qui nous a confirmé que rien n'était fait dans les normes et que la structure était sous dimensionné, du bois non traité à été utilisé etc.

La construction à bien été déclaré avec un permis de construire et une déclaration de fin de travaux. Lors de la vente nous avons demandé si l'ancien propriétaire ne voulait pas prendre une assurance décennale mais il a refusé. Dans notre acte de vente est donc inscrit qu'il n'a pas voulu prendre d'assurance et que c'est lui qui assure la garantie decennale.

Aujourd'hui nous voulons déclencher cette garantie afin de faire refaire les travaux par un professionnel mais aux frais de l'ancien propriétaire. Quelle est la marche à suivre ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En effet, l'assurance décennale ne peut pas être souscrite après les travaux, et les assureurs n'assurent que des entreprises.

Commencez par établir des devis et obtenir des attestations que cette annexe n'est pas habitable.

Ensuite vous adresserez le tout au vendeur par courrier RAR.

Il est probable qu'un avocat sera nécessaire pour obtenir satisfaction. Faites lui rédiger la mise en demeure pour commencer.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Sler,

La base de votre situation est simple :

- Tout constructeur, particulier ou professionnel doit une garantie décennale sur ce qu'il a construit. (loi Spinetta, il me semble).
- Un particulier NE PEUT PAS souscrire une Assurance décennale (donc à bien distinguer de la garantie du même nom), aucune Cie d'assurance ne fournit cela.

Vous avez acheté également l'extension de votre maison et cette dernière seule est couverte par la garantie décennale si elle date de moins de 10 ans (et seulement dans ce cas).

Les clauses fréquentes de vice caché ne permettent pas de s'exonérer de cette garantie.

Sous cette condition, vous pouvez donc faire ce qui a été recommandé, faire faire des devis de remise en état ou de reconstruction, et exiger de votre vendeur qu'il finance ces travaux. Comme indiqué, vous risquez fort de devoir passer en justice pour obtenir gain de cause.

Mais il ne semble pas possible que votre vendeur puisse se défiler. Il devra payer.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Loi Spinetta : articles 1792 et 1792-4-3 du code civil.

-----

Par Sler732

Merci pour vos retours.

Qui peut fournir une attestation comme quoi cette annexe n'est pas habitable ?

-----  
Par yapasdequoi

Un huissier (commissaire de justice)

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Pour ma part, je ne vois qu'un Architecte.

-----  
Par yapasdequoi

Demandez plutôt des devis comme déjà dit et tentez de trouver un accord amiable avec le vendeur. Ensuite vous pourrez l'assigner au tribunal, et le juge nommera de toute façon un expert (que vous payerez), il est donc inutile d'engager des expertises en amont.

-----  
Par chaber

Bonjour

la loi Spinetta a créé l'assurance Dommages Ouvrages en l'imposant au maître d'ouvrage. Ce contrat est établi avec les attestations d'assurance décennale des divers intervenants pour permettre une indemnisation plus rapide des victimes (6 mois) sans recherche immédiate de responsabilité.

1) Vous pouvez faire expertiser par un expert agréé qui provoquera une expertise contradictoire en convoquant par LR l'intervenant originaire du sinistre. Si le dossier ne se résout pas à l'amiable il faudra passer par la case tribunal. Il faut savoir que parfois le juge ne retient pas cette expertise

2) faire établir un constat d'huissier et des devis pour ester en justice en demandant une expertise judiciaire dont il vous faudra avancer les frais si le dossier ne se résout pas à l'amiable

-----  
Par AGeorges

Bonjour Chaber,

La DO ne peut qu'accompagner une assurance décennale.  
Dans le cas présent, les travaux ont été faits par un particulier qui n'a pas accès à l'assurance décennale.

Donc la souscription d'une DO est également impossible. Ce n'est donc pas utile d'en parler.

NB. Vous pouvez effacer votre message et le mien.

-----  
Par chaber

@Ageorges

J'ai précisé la loi Spinetta puisque vous en aviez fait mention

-----  
Par Sler732

J'ai appelé mon notaire, il prend contact avec l'autre notaire et les anciens propriétaires doivent revenir vers moi dans un délai de 10 jours. Il m'a expliqué un peu comment se passait la procédure. Arrangement à l'amiable et si refus tribunal. Je ne suis pas très chaud pour que ce soit l'ancien propriétaire qui vienne faire du rafistolage sur l'extension

qu'il a de base mal dimensionnée (sections trop petites bois traité classe 2 alors que le bois est en extérieur etc) ... Est ce que dans le cas où il se propose de venir faire des réparations je suis en droit de refuser ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Sler,

Le fait que vous soyez 'contacté' par l'ancien propriétaire est normal. Si, par extraordinaire il vous proposait de venir faire les travaux lui-même, cela n'est pas acceptable.

- Aucune vraie garantie,

- Sans doute vu comme du travail dissimulé.

Vous pouvez accepter qu'il fasse intervenir un artisan qualifié, en trouvant un arrangement pour le matériel, mais sans plus.

C'est un AVIS.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

L'arrangement à l'amiable n'est PAS d'accepter que le propriétaire revienne faire du bricolage.

L'arrangement amiable consiste à obtenir une certaine somme du vendeur afin de couvrir les travaux nécessaires.

Faites établir des devis par des professionnels du domaine.

Et si montant > 5000 euros, il faudra un avocat pour obtenir l'indemnité au tribunal.

-----  
Par Sler732

Merci pour vos retours ! Un artisan est venu, je ne voulais pas lui faire perdre son temps à faire un devis si précocement mais il m'a dit que le démontage et remontage d'une nouvelle extension avec électricité et plomberie il y en avait pour environ 50 000?. Donc je pense que ce sera la case avocat... En attendant j'attends un retour de l'ancien propriétaire et je vais faire établir un vrai devis rapidement.