



Malfaçon immobilière

Par laurent70

bonjour apres avoir payer pour malfaçon suite à une procédure
5ans apres l'aqureur lace une nouvelle procédure pour une autre malfaçon alors que pour la première un expert a fait
tout le tour de la propriété
peu il lancer des procédure à l'infini

Par Nihilscio

Bonjour,

A l'infini, non mais à chaque fois qu'il trouve quelque chose et tant que les délais de prescription ne sont pas écoulés, il peut.

Par laurent70

bonjour j'ai vendu une maison construit par moi-même donc pas de décennale
j'ai mis en service et la conformité spanc obtenu dune fosse septique en février 2013
je reçois un courrier de l'aqureur sur un problème de celle-ci en mars 2013 cela fait 10ans
y a til prescription ?

Par AGEorges

Bonjour Laurent,

Pouvez-vous vérifier vos dates. Nous sommes en 2023.

Par AGEorges

Laurent,
Pour mémoire :

Ne confondez pas Garantie décennale et Assurance décennale.

Vous êtes un particulier, vous construisez votre maison vous-même, et vous la vendez.
Vous ne pouvez pas prendre une assurance décennale, car c'est réservé aux entreprises et non accessible aux particuliers.
Vous devez une garantie décennale à votre acheteur quand vous vendez la maison.

Maintenant, si vous avez vendu la maison en février 2013, par exemple le 28 février 2013, la garantie que vous devez expire le 28 février 2023. Une plainte reçue en mars 2023 n'est pas recevable, il y a prescription.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est la même question que ceci :
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/fosse-septique-plainte-acquereurs-t34388.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/fosse-septique-plainte-acquereurs-t34388.html[/url]

Vous êtes aussi Phil58 ?

Par yapasdequoi

PS : La garantie décennale commence à la fin des travaux, pas à la date de la vente....

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Vous voulez dire qu'entre la fin des travaux et la vente, le constructeur particulier se doit une garantie décennale à lui-même ? Cela a-t-il un sens ?

OU alors si la vente a lieu 2 ans après la fin des travaux, doit-on dire que le vendeur doit à l'acheteur une garantie décennale de 8 ans ? Ce qui ne manquerait pas de sel !

Par laurent70

la maison a été vendu en 2015
mais la mise en service de la fosse et l'attestation de conformité en fevrier2013
et un courrier en mars 2023

Par laurent70

donc si je comprend bien a la remise de conformité de la fosse septique par le spanc donc fin de travaux de celle-ci 10 ans se sont écoulés donc il y aurait prescription.
ou le délais de 10 ans débute à la date de vente

Par AGeorges

Désolé Laurent,

L'aspect juridique de cela n'est pas clair.

En lisant
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2034]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2034[ur
l], on trouve :

(mes commentaires sont entre parenthèses.

- La date de début de la garantie est l'achèvement des travaux. (Il ne semble pas y avoir de cas où ce puisse être différent).

- La garantie est due aux acheteurs successifs

- "Un particulier qui construit pour lui-même doit également s'assurer." (sic) (Ce qui est curieux car aucune assurance ne signera un contrat de garantie décennale avec un constructeur particulier. Le texte du VosDroits assimile ici le fait de devoir une garantie à celui de prendre une assurance. C'est fâcheux.)

Et enfin, nous avons, dans un autre post, établi que faute d'assurance impossible, le constructeur particulier doit assumer les frais liés à la Garantie décennale lui-même.

LAURENT,
De ce sac d'embrouilles, je déduis que vous ne nous avez pas fourni l'information de base :

A quelle date avez-vous fait la déclaration d'achèvement des travaux.

Par yapasdequoi

Est-ce que laurent70 est la même personne que Phil58 ???

Parce que le sujet a déjà été traité dans le lien fourni.

Par yapasdequoi

Et le texte de référence :

Article 1792-4-1

Version en vigueur depuis le 19 juin 2008

Création LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il ne peut plus vous attaquer en garantie décennale des constructeurs parce que les dix ans ont été dépassés.

Il peut, en théorie, vous attaquer avec succès pour vices cachés mais à la condition de prouver :

- qu'il y a un vice,
- que le vice était déjà présent lors de la vente,
- qu'il n'a pu le découvrir qu'au cours des deux dernières années.

Par laurent70

apparemment on me reproche un mauvais raccordement de la fosse à l'épandage

et le raccord est dans un regard bien visible sur le terrain et avec accès puisqu'il y a juste à soulever le couvercle

donc un regard est-il considéré comme vice caché puisqu'il est visible

Par Nihilscio

Il vous reproche un mauvais raccordement mais encore faut-il qu'il puisse démontrer que le raccordement était déjà défectueux au moment de la vente ou, autrement dit, qu'il n'a pas été réalisé dans les règles de l'art. Cela ne peut être déterminé qu'après une expertise dont la charge lui incombe.

Ensuite, effectivement, le fait que le raccordement soit visible est un élément favorable pour vous.

Par yapasdequoi

Cette discussion est en doublon avec celle de Phil58.

Ce serait mieux de ne pas faire répéter les intervenants pour les réponses déjà données...

Par laurent70

le spanc a vérifié tout les raccordement la fosse l'épandage ect avant recouvrement et mon accorder la conformité .

donc comment dire que sa a été mal effectuée

Par Nihilscio

donc comment dire que sa a été mal effectuée

Je ne sais pas. La question est à poser à votre adversaire.

Par laurent70

yapasdequoi oui DSI j'ai pas vu que j'étais sur le même site

mais on continue à m'apporter des réponses il est compliqué pour moi de saisir tout du premier coup

Par AGeorges

Laurent,

Si vous reprenez la liste de Nihilscio (à laquelle il faut ajouter que vous étiez au courant), vous voyez bien que :

- On ne peut pas se servir d'une fosse septique pendant 8 ans et découvrir un vice qui existait déjà au moment de la vente,
- Puisque la certification du SPANC et la visite plus récente de l'expert vous ont certifié qu'il n'y avait pas d'autre problème, vous ne pouvez pas être supposé connaître l'existence de ce soi-disant problème de vice caché.

Par ailleurs, vous n'avez pas répondu à mes deux questions :

- Votre date d'achèvement des travaux
- Vous avez écrit avoir reçu un courrier en mars 2013. L'année me semble incorrecte.

La plainte de votre vieil acheteur est recevable dans deux cas :

- Vous lui devez encore la garantie décennale.

Pour être certain que ce n'est plus le cas, vous devez répondre à la première question.

- Il peut avoir droit à une garantie des vices cachés. Si vous avez reçu un courrier de "découverte" en mars 2013, c'est périmé depuis longtemps.

La garantie des vices cachés est valide DEUX ans à partir de la découverte du problème. Le non entretien pendant 8 ans d'une fosse septique n'est pas un vice caché. La présence d'un regard visible pour vérifier un joint écarte également un vice caché, et enfin, au bout de 20 ans, la garantie ne peut plus être invoquée, quelle que soit la date de découverte.

Par laurent70

l'achèvement complet de la maison remis en marie je me souviens pas mais c'était apres l'achèvement de la fosse qui a été déclarée conforme et mis en service en février 2013

courrier d'un reproche en recommandant mars 2023

le reproche fosse pas raccordée à l'épandage alors que bien sûr que si puisque vérifié par le spanc en fevrier 2013 à la remise de conformité

évacuation qui se ferai dans le fossé

le raccord est dans un regard visible donc pas caché

je précise que en 10ans il on fait aucune vidange fosse septique

je les soupçonne d'avoir u donc des débordements et remonter dans la maison donc se raccorder au fossé

et me mettre ça sur le dos pour réparer leur négligence

le spanc leur a dit de raccorder à l'épandage chose qu'il on fait et on dit que après 5 mois l'eau s'évacuer pas forcément si ça avait déjà bouché au début

Par AGeorges

Merci pour les réponses, Laurent.

Pour la décennale, c'est donc probablement limite. Cependant, un simple problème de fosse septique bouchée, en l'absence d'entretien pendant de longues années, ne devrait pas relever d'une garantie décennale. Je serais donc tenté d'écarter ce sujet.

Il reste le vice caché, et vous avez eu plusieurs avis sur cet aspect. Pour moi, je ne vois pas que cela qualifie.

Vous disposez de tous les arguments utiles pour répondre au courrier, par exemple :

- Je ne peux pas avoir été au courant d'un défaut et vous l'avoir caché puisque le SPANC avait donné son feu vert,
- Avec un regard visible, et non caché, vérifier un raccordement fait partie des opérations usuelles d'entretien. Si vous avez constaté un problème, cela ne peut pas dater de mars 2023, date inventée pour essayer de bénéficier d'une garantie qui n'est que de deux ans.

Si d'autres intervenants peuvent compléter ou corriger ?

Par laurent70

merci pour toutes vos réponses