



Particulier - décennale

Par Bobby2Perpi

Bonjour,

je suis en cour de procédure au JAF pour une séparation. Notre maison est sur le point d'être vendu et j'aimerais savoir si je peux me dédouaner d'une manière quelconque (notaire, ...) des travaux que mon ex conjoint a effectué dans la maison?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous êtes propriétaire de ce bien commun et comme vendeur vous avez une responsabilité conjointe concernant les travaux effectués depuis moins de 10 ans.

Il est important qu'ils soient déclarés dans l'acte de vente afin que l'acquéreur ne puisse pas envisager un recours pour dol.

Ces travaux sont-ils tous éligibles à une garantie décennale ?

Ensuite pour que votre ex-conjoint soit seul responsable de cette garantie, il faut l'inscrire dans l'acte, mais il devra donner son accord. Il est probable qu'il va demander une compensation financière en échange.

Par Bobby2Perpi

merci :)

Par AGeorges

Bonsoir Bobby,

Il est classique de faire des travaux dans une maison. L'acheteur visite la maison avant d'acheter.

Le problème de responsabilité ne se pose que pour les gros travaux, ceux qui sont associés à une garantie décennale, comme le toit, le gros oeuvre, les murs porteurs, etc.

Comme un particulier ne peut pas contracter d'assurance décennale (refusé par les assurances), il doit assumer cette garantie lui-même, et cela vaut pendant 10 ans.

En tant que propriétaire "indivis" vous avez votre part de cette garantie.

Ce qu'il faut faire vous a été expliqué, je n'y reviens pas.

Voyez tout de même, qu'il faudrait que ces travaux aient été assez mal fait pour provoquer ce que l'on peut appeler un "dommage décennal" avec une maison qui ne serait plus vraiment habitable.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le vendeur a la qualité de constructeur à l'égard de l'acheteur. Si vous étiez en indivision, le vendeur est l'indivision dans son ensemble et vous ne pouvez vous dédouaner vis à vis de l'acheteur.

Cela n'empêche pas que vous puissiez régler entre vous deux votre séparation. Vous pouvez convenir que votre ex-compagnon supportera seul les éventuelles réclamations de l'acheteur sur des vices de la chose vendue mais ce ne sera pas opposable à l'acheteur.

Votre souci concerne la garantie décennale du constructeur. Il n'est pas possible de s'en exonérer.

Pour que la responsabilité du vendeur puisse être engagée au titre de la garantie décennale des constructeurs il faut que les deux critères suivants soient réunis :

- qu'il ait construit un ouvrage (une simple réparation n'est pas un ouvrage) ;
- que des désordres compromettent la solidité de l'ouvrage ou, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Il faudrait dresser une liste des travaux entrepris par votre compagnon et chercher à déterminer s'ils donnent lieu à garantie décennale.