



Garantie decennale et acte de vente

Par Maison05

Bonsoir

nous avons acheté une maison construite en 2011. Dans l'acte de vente il est indiqué que nous avons la decennale. Des articles sont cités comme l'article 1792, 1792-1 et 1792-2 dont ce dernier précise « la présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'entend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de COUVERT »

des documents de decennales nous sont fournis en annexe.

peu de temps apres gros pb sur la toiture la maison prend l'eau. On appelle la decennale et nous decouvrons que le constructeur n'avait pas d'assurance pour faire la toiture mais juste pour l'isolation.

1/ on s'est retrouvé tout seul et on a paye un nouveau toit tout seul pas loin de 40000 euros

mes questions :

1/ Responsabilité du notaire ? N'aurz it pas du nous avertir que la decennale ne couvrait pas la toiture ?

2/ D'ou ma seconde question : dans l'article COUVERT veut dire quoi ?

3/ aucune facture n'est jointe a l'acte de vente normal ?

Le vendeur a t il une responsabilité ?

merci pour votre aide

Par sophie75

"La garantie décennale sur les travaux effectués : si le vendeur a réalisé lui-même des travaux de construction pour l'amélioration de son bien immobilier, ces travaux sont garantis pendant 10 ans. En cas de problèmes liés aux travaux, l'acheteur peut faire jouer cette garantie décennale. Si le vendeur n'a pas souscrit d'assurance dommages-ouvrage pour ces travaux, il pourra être amené à indemniser le vendeur de sa propre poche... Lorsque les travaux ont été réalisés par un professionnel, ils doivent également faire l'objet d'une assurance responsabilité civile professionnelle, dite garantie décennale.

Bon à savoir : suite aux mesures de la loi Macron du 6 août 2015, les personnes soumises aux obligations de garantie décennale doivent fournir une attestation d'assurance répondant à un modèle défini par l'arrêté du 5 janvier 2016. Cette attestation doit notamment être jointe aux devis et factures.

Important : en matière de garantie décennale, les travaux qui ne portent que sur une partie d'un élément constitutif ne constituent pas un ouvrage relevant de l'article 1792 du Code civil. Ainsi par exemple, « les travaux qui correspondent à une réparation limitée dans l'attente de l'inéluctable réfection complète d'une toiture à la vétusté manifeste, sans incorporation de matériaux nouveaux à l'ouvrage », ne sont pas couverts par la garantie décennale (Cass. 3e civ., 28 février 2018, n° 17-13.478)."

Par CAYETTE avocat

Bonjour,

Afin de pouvoir vous répondre précisément il conviendrait de pouvoir analyser les stipulations de l'acte de vente.

Dans tous les cas, la responsabilité du vendeur et du notaire peuvent être engagée. En effet, ils ont tous les deux une obligation d'information et de conseil à délivrer lors de la vente.

En qualité d'avocat, je peux vous assister dans votre démarche.

A votre disposition