Garantie décennale : Fuite toiture

Par Romain83

Bonjour à tous !!

Je me permets de créer ce post afin d'avoir vos impression et vos retour concernant un problème que je rencontre avec l'acquéreur du bien immobilier que j'ai vendu.

J'ai effectué mes travaux de toiture moi même. Je connais la maison et sa structure comme personne car j'ai effectué tous mes travaux moi même.

Quelques jours après la vente, survient des plus torrentielle qui on fait renaitre une fuite que je pensais réglé.
Le nouveau propriétaire m'appel et m'envoi des photos. Je n'ai jamais été fermé a l'échange d'information concernant les travaux réalisé.

Il me fait également parvenir des photos montrant l'origine du problème, qui est visible sur la toiture.
Lors de la période entre le compromis et la signature, ils sont venu plusieurs fois a mon domicile, mais ne se sont jamais donné la peine de monter sur la toiture, pourtant facilement accessible, pour faire une visite de la et les toitures, dont cette que j'ai refait.

Une fuite peut t'elle déclencher une garantie décennal ?

Elle n'affecte en aucuns cas la solidité de l'ouvrage, et ne rend pas non plus le bien impropre a son usage. Certes c'est une fuite, mais qui n'empêche en rien d'utiliser le bien. Il s'agit là d'un dommage intermédiaire rendant le bâtiment impropre à l'usage.

Qu'en pensez vous ?

Un professionnel a établit un devis, et il indique qu'il faut refaire toute la toiture (pour une fuite). je dois recevoir le devis prochainement, et je pense que le montant risque de me piquer les yeux, donc, je refuse et c'est normal de devoir payer une toiture complète pour une simple fuite.

Dans la mesure ou, je suis responsable de la garantie décennal applicable sur la toiture, je suis en droit (puisque c'est moi qui paye) de choisir l'entreprise, et la nature des travaux afin de régler ce problème de fuite. Je ne pense pas qu'il puisse m'imposer une entreprise. Je vais donc contacter moi même des professionnel afin de leurs expliquer le problème dans un premier temps, obtenir un créneau d'accès au bien pour que le professionnel puisse voir et ainsi m'établir un devi.

Merci d'avance pour votre aide, je vais continuer a chercher des informations et éventuellement des jurisprudences en la matière dans l'hypothèse ou nous irons au tribunal pour ce diffèrent.

Bien cordialement.

Par isernon

bonjour,

vous auriez dû prendre une assurance garantissant vos travaux.

une fuite d'eau d'une toiture peut affecter la solidité de l'immeuble en faisant pourrir la charpente.

vos acquéreurs ont-ils faits une déclaration de sinistre à leur assurance habitation afin de faire expertiser la toiture.

vos acquéreurs ne sont pas obligés de prendre une entreprise avec laquelle vous avez des liens.

salutations

Par chaber

bonjour

une fuite de toiture peut déclencher la garantie décennale. Les travaux ayant été réalises par vos soins vous êtes responsable de cette garantie décennale.

Si cette affaire ne peut se solutionner à l'amiable le tribunal nommera un expert judiciaire pour l'évaluation des dommages qui seront bien entendu à votre charge plus les frais d'expertise.

Par Nihilscio

Bonjour,

Quand on fait des travaux de bâtiment soi-même, c'est à ses risques et périls. A ma connaissance aucun assureur n'accepte de les garantir.

Vous devez vous-même la garantie décennale à votre acheteur. C'est ce que dit l'article 1792 du code civil. Vous pouvez apporter cette garantie en nature en faisant vous-même la réparation nécessaire, à condition de respecter les règles de l'art, ou en la faisant faire à vos frais par une entreprise de votre choix. Vous pouvez aussi l'apporter en argent en versant à votre acheteur une indemnité dont le montant aura été fixé en accord avec lui.

Par AGeorges

Bonsoir Isernon,

vous auriez dû prendre une assurance garantissant vos travaux.

L'assurance décennale n'est pas accessible aux particuliers.
Mais comme la garantie est due, ce que Romain sait tout à fait, les frais seront pour lui.

@Romain,

Par contre, vous n'êtes plus chez vous, et je ne vois pas comment vous pourriez imposer votre entreprise au propriétaire actuel !
Je suis cependant tout à fait d'accord avec vous, une entreprise de couverture a parfois vite fait de dire qu'il FAUT TOUT REFAIRE ! Donc obtenir un devis de votre côté n'est pas inutile. A vous après de "causer" avec votre acheteur et de lui expliquer qu'une entreprise qui force sur des travaux va également forcer sur des matériaux et un travail de mauvaise qualité pour dégager toujours plus de bénéfices. Il vaut mieux un bon artisan qui fera les travaux nécessaires correctement, sans plus.

Par chaber

bonjour
L'assurance décennale n'est pas accessible aux particuliers.
Mais comme la garantie est due, ce que Romain sait tout à fait, les frais seront pour lui.

Romain83 l'ignorait ""Une fuite peut t'elle déclencher une garantie décennal ?"" sinon il ne poserait pas la question

Je suis cependant tout à fait d'accord avec vous, une entreprise de couverture a parfois vite fait de dire qu'il FAUT TOUT REFAIRE ! Donc obtenir un devis de votre côté n'est pas inutile. A vous après de "causer" avec votre acheteur et de lui expliquer qu'une entreprise qui force sur des travaux va également forcer sur des matériaux et un travail de mauvaise qualité pour dégager toujours plus de bénéfices. Il vaut mieux un bon artisan qui fera les travaux nécessaires correctement, sans plus.

commentaire sur les entreprises inutile

le mieux pour Romain83 est de faire appel à un expert comme le ferait un assureur Décennale

---
Par AGeorges

@Chaber

Vous lisez mal l'énoncé.
Romain a dit
Une fuite peut t'elle déclencher une garantie décennal ? Elle n'affecte en aucuns cas la solidité de l'ouvrage, et ne rend pas non plus le bien impropre a son usage.

Il a dit aussi :
Dans la mesure ou, je suis responsable de la garantie décennal applicable sur la toiture,

DONC

1. Le sujet n'est pas qu'il aurait dû prendre une assurance,
comme a dit Isernon, puisqu'une assurance décennale n'est pas accessible aux particuliers (dont la compétence pour faire le type de travaux concernés n'est pas reconnue par les Cies d'Assurance). C'est ce que j'ai corrigé. Et d'autre part, la question de Romain est de dire que le sinistre concerné ne relèverait pas de la garantie décennale.

Il a dit enfin, et c'est le sujet de sa question :
Un professionnel a établit un devis, et il indique
qu'il faut refaire toute la toiture (pour une fuite)

DONC

2. Même si l'expression est incorrecte, en faisant un simple
effort de lecture, on comprend bien que :
donc, je refuse et c'est normal de devoir payer une toiture complète pour une simple fuite.
Romain trouve cela ANORMAL. Ayant un peu d'expériences avec
des entreprises de toiture, et Romain demandant un AVIS, je
lui transmets le mien. C'est en PLEIN danns le sujet.

Par Nihilscio

Par contre, vous n'êtes plus chez vous, et je ne vois pas comment vous pourriez imposer votre entreprise au propriétaire actuel !
Et je ne vois pas comment le propriétaire actuel pourrait imposer son entreprise.

Par isernon

le propriétaire actuel (acquéreur) ne devrait-il pas faire une déclaration de sinistre à son assurance qui suivrait ainsi ce sinistre avec une éventuelle expertise ?

Par Nihilscio

Quelle assurance ?

Par isernon

son assurance multi-risque habitations, si le propriétaire de la maison en a souscrite une.

Par Nihilscio

L'assurance multi-risques indemnisera pour le dégât des eaux, c'est à dire seulement pour les conséquences de l'infiltration d'eau. Ce dégât ayant sa source dans l'immeuble propriété de la victime du dommage, il n'est pas le fait d'un tiers. L'assurance multi-risque ne va pas aller rechercher la responsabilité du constructeur de l'ouvrage ce qui serait dans les garanties apportées par une assurance dommages-ouvrages qui ne peut avoir été souscrite. Si l'assurance multi-risques contient une garantie défense-recours, elle pourrait à se titre s'intéresser à un contentieux contre le

constructeur mais ce n'est pas sûr.

Pas d'assurance en garantie décennale, pas d'assurance dommages-ouvrages, le propriétaire de l'immeuble et son vendeur qui a la qualité de constructeur doivent se débrouiller entre eux.

Par Romain83

Bonjour à tous, je vais tacher de répondre a chacun de vos messages.

Isernon :

Je ne sais pas si un expert est venu expertiser la toiture, j'en doute sinon ils m'aurait tenu informé.

Un professionnel est passé afin d'établir un devi en vue de la réparation. J'ai recu le devi en question, j'y reviendrais plus bas.

Je ne voulais pas dire, faire intervenir une entreprise avec laquelle j'ai des liens, je me suis peut être mal exprimé. Je voulais dire, que le propriétaire actuelle essai de m'imposer une entreprise avec laquelle il a des liens. Nous devons être d'accord sur le professionnel qui interviendra pour la réparation, cela me semble logique. Et je pense être en droit de choisir également le professionnel.

Chaber :

En effet je suis au courant de cela. J'espère que cette affaire pourra se solutionner à l'amiable.

Nihilscio :

Je suis au courant de ma responsabilité et je l'assume, là n'est pas le problème.
J'accepte de prendre en charge la réparation de la fuite qui est visible et vérifier par l'acheteur. Avec une entreprise professionnel.

Merci pour la précisions sur le fait que je peux moi meme intervenir sur la toiture afin d'effectuer la réparation moi même, je l'ignorai. Mais pour une certaine tranquillité d'esprit et a long terme, il sera plus judicieux de passer par une entreprise professionnel.

Vous soulevez également un point intéressant, sur le fait que je peux convenir d'un montant avec l'acheteur correspondant a une indemnité sur le problème rencontré. De ce fait, il sera responsable d'effectuer les réparations lui même compte tenu de notre accord.

AGorges :

C'est en effet le cas, le professionnel a prétexté différents points ne respectant pas les "normes" et donc devoir refaire la toiture complète. Je ne vous indique pas le montant du devi, pour une simple fuite... C'est dans l'intérêt de l'entreprise de trouver des points de détails de ce genre afin de faire gonfler leurs chiffre d'affaire, voir même peut être en accord avec le propriétaire compte tenu les éventuel liens qu'ils peuvent avoir.

Le propriétaire actuel est bien au courant que j'ai moi même effectué mes travaux, je ne lui ai jamais rien caché et j'ai été transparent avec lui. Donc il a acheté en connaissance de cause. Je ne suis pas un professionnel couvreur. Je l'ai même invité a monter sur la toiture pendant les visites qui ont eu lieu entre le compromis et la signature(alors que je n'en avais pas l'obligation) et ce dernier a refuser de monter pour constater l'état général malgré mon invitation. C'est un peut facile de refuser de "voir" et par la suite me parler de travaux ne respectant pas les normes O_o dans le but de m'imposer des travaux et se voir offrir une toiture neuve.

Chaber :

Une fuite peut déclencher une garantie décennal, si la toiture s'effondre bien évidemment, mais ce n'est pas le cas et il est possible de monter sur la toiture même a plusieurs sans risque de voir la toiture s'effondre. Pour le moment la toiture, cela n'affecte en rien la solidité de l'ouvrage ainsi que sa pérennité. Mais l'avis d'un expert sera probablement nécessaire si l'affaire ne s'arrête pas là.

AGeorges

Merci d'avoir rectifier la situation en citant l'énoncé. Merci de m'avoir transmis votre avis, c'est très important pour moi

d'avoir des avis même divergents. En effet, les entreprises (couvreur ou autre d'ailleurs) ont parfois tendance a faire des travaux inutiles ou pas nécessaire pour facturer d'avantage, c'est une réalité.
Le problème en question est facilement gérable pour un professionnel, les 50m2 de toiture restant ne pose aucuns problèmes. Il n'y a pas des fuites sur 50m2 non plus. Bref, la pluie ne tombe pas dans la maison de tous les cotés. Il faut être réaliste.

Ce que le propriétaire ne semble pas faire pour le coup...

Nihilscio

Je suis d'accord, je n'ai pas l'intention de lui imposer un professionnel non plus. Les deux parties doivent être d'accord sur le choix du professionnel qui interviendra c'est normal.

isernon

En effet, je vais voir avec lui car il me semble qu'il a déclarer un sinistre, mais je doute qu'un expert soit passé.

Merci pour vos réactions. J'ai contacté mon notaire afin d'obtenir un rendez vous avec lui, et également l'agence immo qui c'est chargé de vendre le bien, j'irais prochainement avec un professionnel sur les lieux afin d'obtenir un devis pour réparer la fuite, et non refaire toute la toiture.

Par Nihilscio

Pour le moment la toiture, cela n'affecte en rien la solidité de l'ouvrage ainsi que sa pérennité.
Ce n'est pas seulement la solidité de l'ouvrage qu'il faut considérer mais la fonction qu'il assure. Une toiture est destinée à protéger de la pluie. Si elle laisse passer l'eau, elle est devenue impropre à sa destination et le constructeur doit réparer.

Par Romain83

Ce n'est pas seulement la solidité de l'ouvrage qu'il faut considérer mais la fonction qu'il assure. Une toiture est destinée à protéger de la pluie. Si elle laisse passer l'eau, elle est devenue impropre à sa destination et le constructeur doit réparer.

J'entend bien, mais on ne peux pas considérer que une partie rende toute la superficie de la toiture impropre a sa destination.

Il y a un trou dans un mur laisse passer l'eau, on ne change pas le mur dans sa totalité.

Une tuile cassé, on ne change pas toute les tuiles.....

il faut être rationnel

Par Nihilscio

Je n'ai pas dit le contraire. S'il suffit de changer une tuile, vous changez une tuile.

Par Romain83

Bonjour à tous, je me permets de revenir vers vous concernant le problème rencontré avec mon acquéreur.

Dans la mesure ou je suis responsable de la garantie décennal a titre particulier,

l'acquéreur peut il refuser que j'assure d'effectuer les réparations concernant la fuite rencontré ?

Des couvreurs sont passé et pour eux, il faut tout reprendre, pour une simple fuite qui est réparable celons moi. Il est évident que, avant de payer pour un professionnel, j'aimerai pouvoir assurer moi même la réparation afin de régler le problème.

Peuvent ils m'empêcher et m'ôter le droit d'assumer la décennal si je souhaite intervenir moi même ?

Par avance merci.

Par ESP

Bonjour
Êtes vous professionnel pour juger de la qualité du travail ?
Sinon, je vous conseille de faire venir une autre entreprise en contradictoire.

Par Romain83

ESP : je ne comprend pas votre question !!!

pour une fuite qui est réparable celons moi, il n'est pas nécessaire de reprendre la totalité de la toiture (les deux pant).

la qualité du travail de quoi ? O_o
J'ai réalisé moi même plusieurs toitures à titre particulier, je ne suis pas un professionnel, et là il y a une fuite, j'aimerai que le propriétaire actuel me laisse m'occuper de ce problème. Il semble refusé et souhaite m'imposer une entreprise, et la reprise de toute la toiture.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous êtes en litige avec l'acquéreur pour une garantie décennale que vous lui devez. Si vous parvenez à vous entendre, c'est le mieux, sinon, il faudra en passer par une décision de justice. Le juge se prononcera après une expertise.

Vous proposez de faire telle réparation par telle entreprise. S'il n'est pas d'accord, il pourra saisir le tribunal et demander une expertise judiciaire. Vous aurez bien sûr le droit de discuter avec l'expert.

Par chaber

bonjour

J'ai réalisé moi même plusieurs toitures à titre particulier, je ne suis pas un professionnel, et là il y a une fuite, j'aimerai que le propriétaire actuel me laisse m'occuper de ce problème. Il semble refusé et souhaite m'imposer une entreprise, et la reprise de toute la toiture.

Un assureur Décennale, vu la réclamation, missionnerait un expert que votre acquéreur ne pourrait refuser; faites de même puisque vous êtes votre propre assureur

---
Par isernon

bonjour,

au vu de la qualité de votre prestation et le fait que vous ne soyez pas un professionnel, la réticence de votre acquéreur à vous laisser intervenir, est compréhensible.

il préfère faire intervenir un professionnel qui aura une assurance décennale.

salutations

Par Romain83

Nihilscio :

En effet je lui dois une garantie décennale sur les travaux réaliser. Je m'engage a faire la réparation moi même dans un futur très proche, de façon efficace et pérenne.

J'aimerai que nous puissions nous entendre mais c'est relativement difficile de trouver une solution à l'amiable avec

quelqu'un qui ne fait aucunes proposition hormis la réfection de la toiture dans sa totalité. Monsieur a peut être l'habitude de faire appel a des professionnel pour réaliser des travaux, même un simple clou, pas moi.
J'ai réalisé tous mes travaux en bon père de famille avec mes compétences.

Isernon : La qualité de prestation est tel que j'ai réalisé tous mes travaux moi même et monsieur ne semblait pas réticent à l'acquisition du bien, j'ai également accepté de baisser mon prix de vente dans ce sens.

IL y aurait des fuites de tous les cotés, je pourrais comprendre la réticence de ce dernier, mais ce n'est pas le cas.

Par chaber

bonjour
En effet je lui dois une garantie décennale sur les travaux réaliser. Je m'engage a faire la réparation moi même dans un futur très proche, de façon efficace et pérenne.
Votre acquéreur a tout à fait le droit de vous interdire une intervention sur la toiture puisque vous n'êtes pas un professionnel déclaré avec assurance décennale
Monsieur a peut être l'habitude de faire appel a des professionnel pour réaliser des travaux, même un simple clou, pas moi. Pourquoi pas. Selon la nature des travaux il est toujours préférable de faire appel à une entreprise répertoriée officiellement et assurée pour avoir une garantie sur les travaux effectués légalement

Le 14 à 17h17 je vous ai donné une solution amiable de missionner un expert.

Votre acquéreur peut très bien demander une expertise judiciaire, en avançant les frais. Bien entendu votre responsabilité sera reconnue pour remise en état totale ou partielle selon le rapport et vous serez amené à rembourser ces frais d'expertise, de payer la remise en état et de payer un forfait au titre de l'article 700