Revendre un terrain / construction inachevée

Par Visiteur

Bonjour,

En 2004, mon projet de construction a été arrêté suite à liquidation judiciaire de l'artisan.
Celui n'est absolument plus viable, j'ai porté plainte, mais je n'attends plus rien de ce côté là.
Les constructions s'arrêtent aux fondations et à la chape.

En 2010 j'ai mis ce terrain à la vente.
J'ai signé un sous-seing de vente chez le notaire en décembre 2010.
Le sous-seing stipule explicitement que je dois fournir la garantie dommage pour finaliser l'acte définitif.
J'avais fourni le document d'assurance fourni par l'artisan à l'époque, mais d'après l'assurance il n'est pas valable. (car souscrit après la date de début des travaux et payé pour 6 mois uniquement).
Et côté acheteur, la banque lui refuserait le prêt vu qu'il n'y a pas décennale.

De la façon dont les choses me sont présentées, je suis coincé, je ne pourrais jamais revendre mon terrain.
Je ne peux accepter cette conclusion : comment ferait-on, dans ce cas, pour racheter et retaper une ruine par exemple ?

Ma question est donc la suivante :
Quelles sont mes obligations pour revendre ce terrain (je suis prêt par exemple à faire une expertise pour assurer au repreneur et/ou son artisan que la construction existante est viable) ?
Par exemple : Devrais-je moi-même financer une assurance décennale qui viendrait couvrir la partie existante?
(A ce sujet il semblerait que le repreneur, un maçon, ne souhaite pas prendre d'assurance pour lui même)
Que faire dans ce genre de situation ?

Merci d'avance de votre réponse,

Par Visiteur

Cher monsieur,

De la façon dont les choses me sont présentées, je suis coincé, je ne pourrais jamais revendre mon terrain.
Je ne peux accepter cette conclusion : comment ferait-on, dans ce cas, pour racheter et retaper une ruine par exemple ?

Ma question est donc la suivante :
Quelles sont mes obligations pour revendre ce terrain (je suis prêt par exemple à faire une expertise pour assurer au repreneur et/ou son artisan que la construction existante est viable) ?
Par exemple : Devrais-je moi-même financer une assurance décennale qui viendrait couvrir la partie existante?
(A ce sujet il semblerait que le repreneur, un maçon, ne souhaite pas prendre d'assurance pour lui même)
Que faire dans ce genre de situation ?

J'ai bien peur que vous soyez dans une impasse.

En effet, la garantie décennale, comme la garantie de parfait achèvement d'ailleurs, sont d'ordre public.
L'article 1792-5 prohibe les clauses d'exclusion ou de limitation de garantie.

Il en résulte qu'il n'est pas possible, dans votre contrat de vente, de prévoir l'absence de garantie décennale. Or, cette garantie n'est pas couverte par l'ancienne assurance de l'artisan pour des raisons qui sont d'ailleurs légitimes.

Vous même ne pouvez aujourd'hui souscrire une assurance décennale dans la mesure où les travaux sont déjà réalisés

et qu'aucune assurance n'acceptera de les couvrir à postériori.

Et si l'on accepte l'idée que vous assumiez en personne cette garantie décennale, la banque refusera d'accorder le prêt puisque ce dernier est généralement garanti par une hypothèque et que sans assurance, c'est à dire sans débiteur dont on peut s'assurer qu'ils vont bien payer, ils n'ont pas beaucoup de garanties.

En conséquence:

Soit vous avez un peu de chance et le emprunteur obtient un crédit auprès d'une banque qui n'exigera l'existence de l'assurance décennale.

Soit vous faites finir les travaux par un artisan qui a une garantie décennale.

Soit vous vendez à l'expiration de cette garantie soit en 2014.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

"Soit vous vendez à l'expiration de cette garantie soit en 2014."
Vous parlez d'expiration de garantie, mais il n'y a pas de garantie : vouliez-vous dire
"à l'expiration de mon obligation de fournir une garantie "?

Tout à fait.

La garantie décennale n'est en fait pas liée à l'assurance sur un plan juridique. Ce n'est pas parce qu'il n'y a pas d'assurance décennale qu'il n'y a pas de garantie décennale.

La garantie décennale est due par le constructeur, ou le vendeur pendant un délai de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Ainsi, passé 10 ans l'achèvement des travaux, votre obligation de garantie décennale en tant que vendeur s'éteint tout simplement.

a date officielle qui fait foi ?
- Démarrage des travaux de 2004 (février 2004) ?
- Constatation d'arrêt des travaux (fin 2004) ?
- Autres ?

C'est la date de fin des travaux comme le prévoit l'article 1792-4-1 du Code civil:

Article 1792-4-1
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.

Très cordialement.

Par Visiteur

Tres bien, c'est clair merci.
c'est donc la date de fin d'achevement des travaux qui lance le 'compte a rebours' des 10 ans. Donc avec signature d'une reception des travaux je suppose.

En ce qui concerne mon cas, les travaux n'ont pas ete receptionnes, et rien n'est acheve a part les fondations et une partie de la chape.
Dans ce cas, quelle est la date qui fait foi : la date a laquelle les travaux ont ete arretes ? Dans ce cas, cette date reposerait sur ma seule bonne foi, car forcement je n'ai pas fait signe de non-reception de travaux non finis (j'espere que vous n'allez pas me dire que ce document existe en fait :))
Merci pour de dernier eclairage important et necessaire pour que je connaisse la date a laquelle je pourrais remettre en vente le terrain.

Par Visiteur

Tres bien, c'est clair merci.
c'est donc la date de fin d'achevement des travaux qui lance le 'compte a rebours' des 10 ans. Donc avec signature d'une reception des travaux je suppose.
En ce qui concerne mon cas, les travaux n'ont pas ete receptionnes, et rien n'est acheve a part les fondations et une partie de la chape.
Dans ce cas, quelle est la date qui fait foi : la date a laquelle les travaux ont ete arretes ? Dans ce cas, cette date reposerait sur ma seule bonne foi, car forcement je n'ai pas fait signe de non-reception de travaux non finis (j'espere que vous n'allez pas me dire que ce document existe en fait :))
Merci pour de dernier eclairage important et necessaire pour que je connaisse la date a laquelle je pourrais remettre en vente le terrain.

Par Visiteur

Tres bien, c'est clair merci.
c'est donc la date de fin d'achevement des travaux qui lance le 'compte a rebours' des 10 ans. Donc avec signature d'une reception des travaux je suppose.
En ce qui concerne mon cas, les travaux n'ont pas ete receptionnes, et rien n'est acheve a part les fondations et une partie de la chape.
Dans ce cas, quelle est la date qui fait foi : la date a laquelle les travaux ont ete arretes ? Dans ce cas, cette date reposerait sur ma seule bonne foi, car forcement je n'ai pas fait signe de non-reception de travaux non finis (j'espere que vous n'allez pas me dire que ce document existe en fait :))
Merci pour de dernier eclairage important et necessaire pour que je connaisse la date a laquelle je pourrais remettre en vente le terrain.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans ce cas, quelle est la date qui fait foi : la date a laquelle les travaux ont ete arretes ? Dans ce cas, cette date reposerait sur ma seule bonne foi, car forcement je n'ai pas fait signe de non-reception de travaux non finis (j'espere que vous n'allez pas me dire que ce document existe en fait :))

N'y a t-il pas eu justement un accord de réception des travaux pour abandon de chantier (cela existe bel et bien et fait en effet partir le délai de prescription: Civ. 3, 16 nov. 2004, pourvoi n° 03-16.278.)? Tout du moins dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société, n'avez vous pas demandé une réception judiciaire des travaux encore pour cause d'abandon de chantier?

Très cordialement.

Par Visiteur

Non rien n'a été fait.
J'ai longtemps nourri l'espoir que l'artisan allait se sortir de sa situation et finir les travaux.
Puis quand j'ai abandonné cette idée, sa situation avait en fait tellement empirée en précarité et en insolvabilité, que je n'ai rien fait comme procédure.
Si ce n'est porter plainte.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai bien étudié jurisprudences et doctrines et il en ressort que s'il n'y a pas eu d'acte de réception (amiable ou judiciaire), la garantie décennale n'a pas commencé à courir.

Cette porte de sortie se referme donc aussitôt l'avoir ouverte, hélas.

Autre solution, détruire les constructions existantes..

Très cordialement.

Par Visiteur

Le texte repris dans le cadre "citation" correspond à une autre sujet que le mien, je vous le signale à tout hasard, s'il s'agit d'un problème logiciel.

Dernière question : s'il n'y a pas eu de réception, est ce que les travaux sont réputés exister ?
Est ce que cela change quelque chose par rapport aux obligations liées à la vente ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

le texte repris dans le cadre "citation" correspond à une autre sujet que le mien, je vous le signale à tout hasard, s'il s'agit d'un problème logiciel.

Vous avez bien fait.. Mon copié-collé n'est pas encore parfait!

s'il n'y a pas eu de réception, est ce que les travaux sont réputés exister ?
Est ce que cela change quelque chose par rapport aux obligations liées à la vente ?

Non malheureusement, car en fait, la réception ne sert qu'à faire courir le délai de garantie décennale. Tant qu'il n'y a pas de réception, le délai ne court donc pas..

Très cordialement.

Par Visiteur

Donc si je mets dans la situation ou je revends quand même mon terrain (hypothèse étant posée qu'un acheteur théorique l'achète en connaissance de toutes les causes), que se passe t'il ?
je comprends que la décennale commencera à courir à la réception des propres travaux qu'il aura engagé lui même.
Donc, en cas de problème avéré sur ma partie de construction (les fondations par exemple) : est ce ma responsabilité qui serait engagée ?
Ou alors ce sera celle de l'artisan qui aura accepté de reprendre les travaux sur une construction inachevée qui n'avait pas été receptionnée par ailleurs ?
Je pose cette question car l'acheteur de mon terrain avec lequel nous avons signé un sous-seing n'avait pas l'intention de prendre une assurance et étant maçon lui même, peut être pas de decennale non plus.
Donc en cas de problème : comment prouver que le problème vient plus de chez lui que de chez moi.
Il aurait très bien pu poursuivre les travaux sans respecter les contraintes existantes : par exemple, mes fondations sont prévues pour 1 construction d'un étage, et lui reprends la construction et construit 2 étages.
Bing trop de poids, les fondations ou le terrain s'affaisse : à qui la faute dans ce cas ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Donc si je mets dans la situation ou je revends quand même mon terrain (hypothèse étant posée qu'un acheteur théorique l'achète en connaissance de toutes les causes), que se passe t'il ?
je comprends que la décennale commencera à courir à la réception des propres travaux qu'il aura engagé lui même.
Donc, en cas de problème avéré sur ma partie de construction (les fondations par exemple) : est ce ma responsabilité qui serait engagée ?

Oui, et c'est ce qui pose le problème en fait. Etant assimilé constructeur de l'ouvrage (puisque vendeur), vous devez garantie décennale. Pas de réception, pas de départ de la prescription décennale: Mais cette garantie reste due.

Je pose cette question car l'acheteur de mon terrain avec lequel nous avons signé un sous-seing n'avait pas l'intention de prendre une assurance et étant maçon lui même, peut être pas de decennale non plus.
Donc en cas de problème : comment prouver que le problème vient plus de chez lui que de chez moi.

En cas de problème, il appartiendra à l'expertise judiciaire de déterminer les causes des malfaçons: Si cela vient de vos fondations, ce sera votre responsabilité. Si cela vient du travail réalisé par l'acheteur-maçon, il ne pourra engager la responsabilité de quiconque.

Il aurait très bien pu poursuivre les travaux sans respecter les contraintes existantes : par exemple, mes fondations sont prévues pour 1 construction d'un étage, et lui reprends la construction et construit 2 étages.
Bing trop de poids, les fondations ou le terrain s'affaisse : à qui la faute dans ce cas ?

A lui la faute.

D'ailleurs, je ne vous cache pas que le problème ne vient pas tellement de votre responsabilité qui serait engagée puisque les probabilités, passé le temps, que les fondations présentent un problème restent minces.

Le problème se situe en fait plus au niveau de la banque qui doit consentir un prêt en l'absence d'assurance décennale la garantissant d'être payée en cas de problème.

Très cordialement.