



## Suite vente maison

-----  
Par Jerome59

Bonjour

J ai vendu ma maison en août 2021 15 jour plus tard les nouveau propriétaires mène une action en justice pour vice caché et pour la garantie décennale suite à une infiltration d eau dans une extension que j ai faite moi même et qui a moins de dix ans le problème est que les infiltration d eau étaient connus par les acheteurs

Peuvent-ils faire marcher la garantie décennale alors qu'il a acheté maison dans l etat

Merci

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

On peut s'exonérer de la garantie des vices cachés mais on ne peut pas s'exonérer de la garantie des constructeurs (article 1792 du code civil) qui est d'ordre public.

Si dans l'acte de vente figure une clause par laquelle les acheteurs déclarent avoir connaissance des infiltrations et acceptent d'en faire leur affaire, ils ne peuvent pas exiger que vous preniez la réparation des désordres à votre charge.

Dans le cas contraire, même s'ils ont acheté en l'état, ils peuvent faire marcher la garantie décennale.

-----  
Par Jerome59

Merci pour votre reponse

-----  
Par chaber

Bonjour

pour la garantie décennale suite à une infiltration d eau dans une extension que j ai faite moi même et qui a moins de dix ans le problème est que les infiltration d eau étaient connus par les acheteurs

Ayant effectué les travaux vous même vous êtes responsable en décennale des réparations de l'origine des infiltrations

-----  
Par Jerome59

Bonjour même si il avait connaissance du problème en achetant la maison

-----  
Par yapasdequoi

Les infiltrations existaient avant la vente ? Dans ce cas il fallait déclarer le sinistre à votre assureur et subroger les acquéreurs afin qu'ils profitent de votre garantie.

Qu'ils en aient connaissance ou pas ne vous exonère pas de la garantie décennale sur la construction :  
Article 1792

Version en vigueur depuis le 01 janvier 1979

Modifié par Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 - art. 1 () JORF 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979

Modifié par Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 - art. 4 () JORF 4 janvier 1967 en vigueur le 1er juillet 1967

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

-----  
Par janus2

même si il avait connaissance du problème en achetant la maison

Bonjour,  
Vous n'avez pas précisé :

Si dans l'acte de vente figure une clause par laquelle les acheteurs déclarent avoir connaissance des infiltrations et acceptent d'en faire leur affaire, ils ne peuvent pas exiger que vous preniez la réparation des désordres à votre charge.