



Vente maison par un particulier : garantie décennale

Par Ypsos

Bonjour

Je suis le vendeur particulier vendant la maison de 1978 parentale héritée.

Je trouve le texte suivant que l'agence immobilière stipule dans le compromis de vente:

sans garantie du vendeur à l'exception de la mise en oeuvre de la garantie décennale prévue aux articles 1792 et suivants du Code civil et des assurances associés, déficit dans la contenance indiquée, toute différence faisant son profit ou sa perte, étant rappelé que l'exonération de la garantie des vices cachés ne s'applique pas lorsque le VENDEUR est un professionnel de l'immobilier.

Est-ce que cela voudrait dire que si un vice caché surgirait dans les 10 ans, comme vendeur non professionnel je risquerais de devoir payer les réparations ou voir même en cas grave de devoir rembourser le prix de la vente?

J'ai découverts le texte dans le cadre de la validation de signature électronique.

Pour l'instant avant de valider j'attends vos retours.

Merci

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Consultez votre notaire.

Il vous confirmera que pour tous les travaux que vous avez réalisés vous mêmes ou par une entreprise dans les 10 dernières années vous devez une garantie décennale à l'acquéreur.
Ces travaux doivent être déclarés dans l'acte de vente.

Article 1792

Version en vigueur depuis le 01 janvier 1979

Modifié par Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 - art. 1

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 Ypsos

Bonjour

Merci

Par curiosité intellectuelle, en cas d'héritage, est-ce que cette garantie décennale suit?

Ceci étant, depuis la construction de la maison, sauf l'entretien et la décorations, aucun travaux n'a été réalisé depuis 1978 date de la construction.

Par Isadore

Bonjour,

Par curiosité intellectuelle, en cas d'héritage, est-ce que cette garantie décennale suit?

Oui, elle est dû par les héritiers "saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt".

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430730]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430730[/url]

Sauf dans les cas où la loi (ou un contrat) dit le contraire, les héritiers "prolongent" la personne du défunt, héritent donc de ses droits comme de ses dettes et obligations.

Par Ypsos

Bonjour

merci.

Heureusement que dans mon cas il n'y a pas eu de travaux depuis plus de 15 ans donc je ne suis pas concerné.

Par yapasdequoi

C'est donc seulement de la curiosité... C'est moins stressant dans ce cas.

Reste toujours une possibilité de recours pour dol, si le vendeur cache volontairement un défaut. Mais c'est une procédure délicate à mettre en oeuvre et rare, heureusement.

Par Ypsos

Je vends un bâtiment construit en 1978 et qui est resté "dans son jus".

Les seuls travaux engagés par mes parents depuis la construction du bâtiment sont :

- le remplacement des portes et fenêtre en bois par des éléments en alu et plastique (1995).
- l'installation d'une pompe à chaleur (2013).
- couverture de la terrasse (2000).
- mise à niveau du tableau électrique au normes 2010 (origine 1978)

Ces interventions n'ont modifié en rien la structure, ni les porteurs, ni les fondations, ni les murs périphériques, ni la charpente. Le tout étant resté à l'identique depuis 1978.

Par contre l'acquéreur envisage de tout modifier en interne. En effet comme à l'intérieur il n'y a aucun mur porteur (pas d'étage) et que des cloisons sont en placo, il envisage de tout "coucher".