



Achat maison sans do mais avec décennales

Par **run56**, le **01/11/2015** à **18:10**

Bonsoir,

Nous avons signé un compromis de vente la semaine dernière avec une clause indiquant que le vendeur n'avait pas souscrit de do mais que les entreprises qu'il avait prises avaient leurs assurances décennales correctes. La notaire nous a dit pas de dommage ouvrage mais comme il y a les decennales c'est bon. En cherchant d'un peu plus sur internet près je me rends compte que la dommage ouvrage est obligatoire meme si les particuliers qui ne la prennent pas ne sont pas punis. Cela va baisser le coût de notre maison a la revente. Le compromis etant signé avec cette clause de non do, peut on mettre en cause le notaire qui ne nous a pas fait savoir que cette assurance est obligatoire et qu'a la revente nous perdrions des sous meme si les decennales existent? Merci pour votre aide.

Par **moisse**, le **01/11/2015** à **18:21**

Bonjour,

La D.O. n'est valable que 10 années après l'achèvement des travaux. Sauf si cette maison passe de main en main pendant ces 10 ans, ce court délai sera sans incidence dans le temps. Ce n'est effectivement pas tout à fait la même chose. La DO est une assurance de chose, qui intervient dès qu'un évènement garanti survient, indépendamment des éventuelles responsabilités.

Les décennales sont des assurances de responsabilité, et leur mise en mouvement suppose la responsabilité professionnelle d'un intervenant qu'il faut donc démontrer.

[citation] peut on mettre en cause le notaire qui ne nous a pas fait savoir que cette assurance est obligatoire et qu'a la revente nous perdrions des sous même [/citation]

Le notaire vous a avisé de l'absence de la DO.

Pour le reste il ne lit pas dans le marc de café pour savoir les évolutions du prix de l'immobilier les années à venir, ni votre comportement en tant que vendeur pressé ou non...

Par **talcoat**, le **02/11/2015** à **19:01**

Bonjour,

Le fait d'avoir signé une clause reconnaissant l'absence de DO décharge la responsabilité du notaire et ne permet pas l'annulation de ce chef.

Il conviendrait malgré tout que le vendeur fournisse le dossier travaux complet avec la justification des assurances décennales.

L'absence de DO est bien un facteur de minoration de prix dans un marché où les produits à la vente sont nombreux.

Cordialement

Par **moisse**, le **03/11/2015** à **08:37**

Bonjour,

[citation]L'absence de DO est bien un facteur de minoration de prix dans un marché où les produits à la vente sont nombreux. [/citation]

C'est vrai, mais comme je l'écrivais, cet argument n'a plus de sens une fois le délai écoulé, et d'ailleurs il n'en est fait mention nulle part.

D'ailleurs hors les constructions avec CCMI, les D.O. ne sont jamais souscrites car les assureurs refusent de donner leur garantie aux simples particuliers.

Par **alterego**, le **03/11/2015** à **10:14**

Bonjour,

Pour avoir assisté, en cours de construction ou lors de sinistres, divers maîtres d'ouvrages particuliers et/ou m'être entretenu avec eux de l'intérêt de cette assurance, j'ai plus souvent été confronté à des refus de ces derniers de souscrire la D. O., motif principal invoqué "**trop cher**" (amusant en rapport du coût de la construction et des risques potentiels de litige), qu'à des refus des assureurs.

Quant à la minoration du prix lors d'une vente cela est toujours négociable, pourquoi s'en priver, quoique j'imagine mal un vendeur qui n'est pas "pris à la gorge" faire cette concession.

Il est bien de l'intérêt de l'acquéreur d'exiger du vendeur maître d'ouvrage "le dossier travaux complet avec la justification des assurances décennales".

Cordialement