



## Garantie décennale pour infiltration salle de bain

Par **Maudech**, le **25/10/2013** à **18:39**

Bonjour à tous.

Je suis propriétaire d'une maison qui date de 2008. Cela fait 2 ans et demi que j'ai aménagé dans la pavillon.

L'ancien propriétaire qui était la personne qui à fait construire la maison. Ayant fait des choses par lui même il n'a pas pris d'assurance "dommage-ouvrage".

Si j'ai bien compris, il est maintenant seul responsable des problèmes qui relèverait de la garantie Décennale.

Mon problème actuel est le suivant.

Je possède une douche à l'Italienne qui n'aurait pas été convenablement posé et ne serait pas étanche.

S'en découle donc une odeur nauséabonde dans la salle de bain, avec présence (même après lavage) de moisissure.

Le carrelage de la salle de bain se décolle et bouge sous nos pieds (cela à commencé près de la douche et plus le temps passe et plus le problème s étends à la totalité de la salle de bain)

Seul problème pour moi, l'ancien propriétaire, après avoir constaté le problème et m'avoir proposé de prendre cela à sa charge à vite changé son fusil d'épaule à la vue du coup des

travaux.

N'ayant pas souscrit d'assurance dommage ouvrage (par l'ancien propriétaire, qu'elles peuvent être mes possibilités d'actions?

Merci de votre aide

Par **alterego**, le **26/10/2013 à 18:53**

Bonjour,

Si l'on s'en tient aux termes de l'article L 271-1 du Code des Assurances qui ne comporte aucune restriction, la **personne qui vend achevé, le bâtiment qu'elle a construit ou fait construire**, tant pour elle-même que pour ses proches, a obligation de souscrire l'assurance dommage-ouvrage.

En cas de défaut d'assurance, l'article L 243-3 du même Code l'exonère des sanctions répressives qu'il prévoit.

Si les conséquences civiles éventuelles du défaut d'assurance restent limitées, cela ne doit pas vous arrêter à obtenir réparation.

**"Ayant fait des choses par lui même il n'a pas pris d'assurance "dommage-ouvrage"**

Il y avait d'autres constructeurs, qui eux étaient tenus de souscrire une assurance décennale. Etaient-ils assurés ? Votre cavalier vendeur vous a-t-il remis leurs attestations ?

Le coût des travaux a peut-être fait renoncer votre vendeur mais n'efface pas la responsabilité qui est la sienne.

Qu'il n'ait pas souscrit de D.O. ne doit pas être votre problème. Vous devriez vous rapprocher de votre avocat, une expertise judiciaire s'impose si vous souhaitez être indemnisé des divers vices de construction.

Cordialement

Par **moisse**, le **27/10/2013 à 08:59**

Attention toutefois à ne pas confondre garantie décennale, qui est une assurance de responsabilité dont la souscription est obligatoire par le maître d'œuvre, et l'assurance dommages-ouvrages dont la souscription incombe au maître d'ouvrage.

Dans un cas il s'agit d'une assurance de responsabilité et dans l'autre d'une assurance de choses sans recherche de responsabilité.

Par **Maudech**, le **27/10/2013** à **15:25**

Je vous remercie d'avoir pris le temps de me lire et me répondre !!!

Ne disposant pas de ressource nécessaire a l'engagement d'un avocat, qu'elles seraient les démarches nécessaire afin d'obtenir gain de cause??

- Juge de proximité, huissiers ??? et qu'elles seraient l'intérêt de prendre contact avec ces professionnels ?

Cordialement

Par **Maudech**, le **27/10/2013** à **16:30**

J'ai regardé sur légifrance et j'ai trouvé pas mal de chose grâce entre autre a vos articles du code civil.

Auriez vous le numéro de l'article du code civil qui explique les choses lorsque le constructeur de l'ouvrage n'a pas souscrit d'assurance DO ??? (mise à part l'article 243-3)

Ou bien pourriez vous m'éclairer sur le sujet SVP ? Remplace t'il par ce faite l'assurance???  
Devient il automatiquement " MON ASSURANCE " et donc a t'il l'obligation de payer au même titre que l'assurance DO ???

Merci de votre aide

Par **chaber**, le **28/10/2013** à **07:55**

bonjour

Comme le fait remarquer Moisse, il faut distinguer la responsabilité décennale de la dommages ouvrages, qui est une avance sur recours auprès du ou des responsables.

Les assureurs n'établissent une DO que s'il est fourni les attestations décennales.

Un propriétaire, qui effectue des travaux sur sa construction pour en diminuer le coût, est responsable de ces travaux selon l'art 1792 du code civil. régissant la garantie décennale.

Un problème de carrelage peut relever, selon sa nature, d'une simple garantie biennale.

Dans un premier temps, il faut adresser au vendeur (ou à l'entreprise qui a effectué les travaux à l'origine du dommage) une mise en demeure par LRAR de remédier au problème en vertu de l'article précité.

Sans réponse, il faudra envisager une action judiciaire pour faire nommer un expert. Vous

devrez faire l'avance des honoraires.

Si vous avez une protection juridique, il serait sage de vous en rapprocher

Par **alterego**, le **28/10/2013 à 10:32**

Bonjour,

L'article L 243-3 n'exonère le maître d'ouvrage que de la sanction pénale.

Votre vendeur aurait réalisé des travaux par lui-même, il est civilement responsable.

La question est de savoir si les travaux réalisés par votre vendeur, l'ont été la construction achevée ou avant, ou encore si le(s) entrepreneur(s) a (ont) accepté des ordres viciés du maître d'ouvrage. Ce afin de savoir si les entrepreneurs ont aussi une responsabilité dans le litige.

Ce sera le rôle de l'expertise si vous êtes dans l'obligation d'une action judiciaire, ce qui est à craindre (j'imagine mal le litige se régler à l'amiable). Consultez votre Conseil.

Cordialement

Par **moisse**, le **28/10/2013 à 11:30**

Bonjour,

L'assurance de responsabilité n'intervient que si la responsabilité du souscripteur est mise en cause, et au bénéfice de qui il appartiendra.

L'assurance de chose intervient dès qu'un sinistre est survenu à la chose assurée, qu'un tiers soit responsable ou non.

Par **alterego**, le **28/10/2013 à 13:44**

Un particulier qui réalise lui-même ses travaux de construction, totalement ou partiellement, en est responsable et est redevable de la garantie décennale en cas de vente du bien.

Il importe peu qu'il s'agisse d'une construction de conception artisanale et non conforme, elle constitue néanmoins un ouvrage au sens de la loi et dès lors engage la responsabilité de celui qui l'a réalisé.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000266081>

L'attitude du vendeur ne paraît pas des plus normales.

Il n'ignorait pas nombre de malfaçons.

Cordialement

Par **alterego**, le **28/10/2013** à **13:50**

Consultez votre avocat, vous n'avez pas capacité à engager et à mener seul la procédure. Le ministère d'avocat est obligatoire devant le TGI.

Par **Maudech**, le **28/10/2013** à **17:10**

Merci de vos conseils et de votre aide à tous.

Après avoir pris contact avec une juriste qui me conseil sur les démarches à entreprendre,j'effectue actuellement un chiffrage du chantier avec différents artisans afin de connaître la valeur approximative de la remise en état de la salle de bain (douche carrelage placo réseau d'eau) ainsi que de la VMC.

Suite à cela je ferai une mise en demeure à ce dernier par lettre AR.

Selon sa réponse, j'aviseraï pour prendre une protection juridique en sachant, si je ne me trompe pas, que je n'ai pas l'obligation d'avoir un avocat si les frais son moins que 10 000 euros. (Même si pour être défendu convenablement il est préférable d'en avoir un bien entendu)

Merci encore une fois et bonne journée a tous.

Par **chaber**, le **28/10/2013** à **17:40**

bonjour

[citation] j'aviseraï pour prendre une protection juridique[/citation] Cette dernière ne pourra intervenir pour un litige en cours

Par **Maudech**, le **28/10/2013** à **17:49**

Oui effectivement j'ai pris contact avec mon assurance habitation et malheureusement pour moi, la seule clause pour laquelle ma protection juridique ne fonctionne pas c'est : " lors de problème rencontré avec la garantie décennale ".

Le sort s'acharne... ;-)

Par **chaber**, le **29/10/2013** à **07:19**

je ne suis pas étonné, car les assureurs excluent souvent dans la protection juridique liée au contrat habitation les problèmes attachés à la construction.

Mise en demeure par LRAR au vendeur en invoquant l'art 1792 du code civil, lui laissant 15 jours à réception pour remédier aux dommages par règlement amiable. (délai suffisant puisqu'il les a déjà constatés)

Bien entendu, vous gardez copie de ce courrier.

Il devra se retourner contre l'entrepreneur et sa compagnie d'assurance (s'il y a eu entreprise)

Passé ce délai, il vous faudra aller en justice comme le préconise Alterego pour demander une expertise judiciaire, dont vous devrez avancer les honoraires

Par **Maudech**, le **30/10/2013** à **11:17**

Bonjour à tous,

La suite des événements est plutôt concluant pour moi pour le moment.

Ayant voulu ré-ouvrir les négociations, l'ancien propriétaire à souhaitez repassé chez moi.

Après leurs avoir clairement exposé la situation avec article de loi a proximité et jurisprudence de l'autre (merci alterego), les négociations sont repartis. Nous avons évoqué les différents devis à faire afin de connaitre le coût estimatif globale de la réfection de la salle de bain :(placo, carrelage, faïence, douche, étanchéité carrelage + faïence, et VMC. Leurs ayant bien fait comprendre qu'il n'était pas à mon avantage de déboursé un centime et que plus l'attente sera longue et plus le coût des travaux seront élevés pour eux ( hausse de la TVA, augmentation de l'infiltration )

Nous attendrons maintenant la réception des différents devis et leurs réactions qui en suivra.

Cependant, si un accord amiable est enfin trouvé, qu'elles sont les choses auxquelles je dois porté attention?

Serait-il judicieux de faire signé un papier attestant les anciens propriétaires de la réalisation des travaux à leurs frais ?

Ou bien encore de leurs faire signer un papier attestant de la réalisation des travaux évoqués ci dessus, voir même des différents travaux qui pourraient être découvert lors des travaux de dégarnissage de la salle de bain ?

alterego, pourriez vous me donner SVP les mots clés qui vous ont permis de trouver cette jurisprudence sur légifrance car après 2 heures passés a chercher, je n'ai rien trouver de comparable à ma situation. (Je ne suis sans doute pas très efficace dans ma recherche ;-)

Merci à tous de votre aide  
Bonne journée a vous

Par **alterego**, le **30/10/2013** à **16:02**

Bonjour,

Les mots clés utilisés relèvent du tâtonnement : immixtion, maître d'ouvrage, malfaçons, vendeur, responsabilité et autres, ce type de combinaisons étant souvent improvisé.

Dans l'affaire que vous présentez, la relation entre le(s) professionnel(s) et le maître d'ouvrage est des plus floue.

Le maître d'ouvrage s'était-il réservé certains travaux ou a-t-il convenu avec l'entrepreneur de les exécuter après avoir pris connaissance des devis ?

Si le maître d'ouvrage a eu un comportement fautif, que dire du professionnel qui n'aurait pas formulé quelques réserves ?

Une recherche d'économie qui pourrait réserver des surprises.

Cordialement

Par **Maudech**, le **31/10/2013** à **11:25**

En effet, l'ancien propriétaire s'était réservé certains travaux dont dans la salle de bain :

- la douche à l'italienne (étanchéité et carrelage)
- faïence de la douche et de la salle de bain
- carrelage de la salle de bain

Donc, vu le problème d'étanchéité de la douche et des infiltrations dans le placo et sous le carrelage de la salle de bain, je ne peux malheureusement pas me retourner vers des professionnels.

Le plombier s'est quand même déplacé mais après vérification pas de problème sur ces installations.

Quand au maître d'oeuvre, il m'a dit ne rien pouvoir entreprendre pour moi compte tenu qu'il ne s'agit pas d'un professionnel qui a effectué les travaux.

cordialement

Par **moisse**, le **31/10/2013** à **16:00**

Bonjour,

Je ne vois pas qui vous désignez par maitre d'œuvre, il n'y en a pas, l'ancien propriétaire s'étant comporté à la fois comme maitre d'ouvrage et maitre d'œuvre.

En outre les dommages que vous exposez ne paraissent pas relever de la responsabilité décennale, mais seulement biennale.

Il y a donc sujet à controverse et le succès n'est pas garanti en terme d'action judiciaire.

Par **alterego**, le **01/11/2013 à 08:24**

Bonjour,

Garantie biennale et vices cachés il y a forclusion.

Il n'est donc pas tenu à revenir à de meilleures intentions.

Cordialement

Par **Maudech**, le **01/11/2013 à 10:34**

Pour vous le faite que la douche est ete mal réalisé par l ancien propriétaire et que s en decoule donc des infiltrations d eau sous mon carrelage qui commence a se soulever et également dans une cloison placo qui donne dans une chambre ou vraisemblablement le parquet de cette chambre commencerait a subir des infiltrations d eau également ne relèvent pas de viscaché et donc de la décennal? ???

Par **alterego**, le **01/11/2013 à 12:49**

Bonjour,

Vous avez écrit avoir acquis le bien voilà deux ans et demi mais n'avez pas précisé quand vous avez découvert le vice.

Nous ignorons si le compromis et l'acte de vente comportent une clause exonérant le vendeur de la garantie de vice caché. Cette clause ne joue si le vendeur est de mauvaise foi.

L'ignorance n'est pas une preuve de mauvaise foi.

Cordialement

Par **Maudech**, le **01/11/2013 à 16:40**

Effectivement j ai acheter le bien il y a 2ans et demi. Mais celui si a été fini avec réception des travaux fin 2009. La garantie biennale est donc fini. Cependant après contact avec le notaire, celui ci m indique que l article 1792 est effectif dans mon affaire. Selon lui je ne peux utiliser

ma douche dut a la malfaçon. " affectant dans l un de ses éléments constitutifs ou l un de ses éléments d équipements le rendant impropre a sa destination ".. j avoue ne pas comprendre si cela n'est pas couvert par cette article.

Cordialement

Par **alterego**, le **01/11/2013 à 17:50**

Seule un expertise permettra de le dire. Nos simples échanges sur le site ne nous y autorisent pas. En ce cas, il n'y aurait pas forclusion.

Les accords entre le maître d'ouvrage et les entrepreneurs devront être mis au clair. Il pourrait y avoir, à divers degrés, la responsabilité de l'un d'eux engagée.

En l'absence d'informations fiables oublions momentanément cela.

Le contrat d'entreprise étant libre, le maître d'ouvrage s'est réservé une part des travaux, il doit assumer sa responsabilité en tant que constructeur sur ceux dont il s'est chargé.

Il n'a pas voulu s'assurer, qu'il assume.

Cordialement