



Non prise en charge de garantie decennale

Par **Michael SOLANS**, le **30/07/2010** à **12:46**

Bonjour,

Propriétaire d'une maison individuelle dont les travaux ont été achevés le 30 octobre 2006, j'ai récemment constaté des problèmes liés à la présence d'humidité sur le pourtour de la maison. Cette humidité est persistante malgré les chaleurs estivales. Elle se traduit par une auréole au pied des murs et, surtout une détérioration du crépi qui a tendance à s'émietter ainsi qu'une prolifération de mousses. (la maison a 4 ans !!).

A l'évidence, cette situation n'est pas normale. En particulier, ces problèmes n'apparaissent pas sur les autres maisons individuelles du lotissement.

J'ai fait part de ces problèmes à l'assurance qui doit prendre en charge la garantie decennale.

La réponse est la suivante:

"Le désordre allégué [...] affecte un élément d'équipement indissociable (le crépi) qui relève de la garantie de bon fonctionnement aujourd'hui prescrite. La garantie decennale de bon fonctionnement n'est plus mobilisable.

Le désordre allégué ne rend pas impropre à destination l'ouvrage puisqu'aucune infiltration n'est relevée à l'intérieur de l'habitation. La garantie decennale des constructeurs ne trouve pas application".

Mon point de vue:

Selon l'article 1792-2 figurant dans mon acte de vente, "Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages (de viabilité, de fondation, d'ossature...) lorsque sa dépose, son démontage, ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou d'enlèvement de matière de cet ouvrage.". N'est-ce pas le cas pour le crépi ??

Selon l'article 1792 figurant également dans mon acte de vente, "Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers [...] l'acquéreur [...] des dommages, même

résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectant dans l'un de ces éléments constitutifs ou l'un de ces éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a pas lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère".

Il y a manifestement un vice de sol, qui altère un bien d'équipement (le crepi) ?

J'aimerais savoir si la réponse de l'assureur est recevable, ou s'il est envisageable d'insister pour faire valoir mes droits à l'application de la garantie décennale. Merci de votre réponse.

Cordialement

Michael SOLANS

Par **chaber**, le **30/07/2010** à **14:56**

Bonjour,

Quels sont les dommages couverts ?

Ce sont les désordres de nature physique décennale définis à l'art 1792 du code civil (Art. L. 111-13 du CCH), c'est-à-dire « ceux 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. »

Les éléments d'équipement sont précisés à l'article 1792-2 du code civil (Art. L. 111-15 du CCH).

- Les cas où la solidité de l'ouvrage est mise en cause :

. Le dommage est très important et touche à la structure de la construction: glissement de terrain, mauvaise réalisation ou insuffisance des fondations qui provoque un affaissement du bâtiment, très grosses fissures dans les murs ou planchers, mauvaise tenue de la charpente...

- Le dommage rendant l'ouvrage impropre à sa destination :

. Ce sont les cas les plus fréquents, ils s'inscrivent dans un champ plus large et moins précis. Voici quelques exemples:

Importante condensation sur les murs créant une humidité permanente ; défaut d'étanchéité à l'air des menuiseries extérieures ; infiltrations d'eau provenant de défaut d'étanchéité de toiture et/ou de façade ; fissurations importantes, dites « traversantes » (de l'extérieur du mur jusqu'à l'intérieur) à [fluo]l'exclusion des microfissurations [/fluo]...

Attention, la loi n'établit pas de liste exacte et exhaustive. Ces exemples, qui proviennent d'arrêts de cours de cassation, ne font qu'illustrer le fait que la prise en compte du dommage dans le cadre de la garantie décennale revient en final à la décision du juge.

Ainsi, un revêtement de sol qui se dégrade, la peinture d'un mur qui s'écaille, un défaut dans la tenue du carrelage de salle de bain ne seront pas pris en compte par cette garantie.

Avez-vous fait déclaration à votre assureur dommages-ouvrages?