



Payer des réparations après la vente d'une maison ?

Par **Gabst**, le **19/12/2011** à **01:22**

Bonjour,

J'ai acheté une maison en juin 2006 et je l'ai revendue environ une année plus tard (décembre 2007) suite à une mutation professionnelle.

Je viens de recevoir un courrier de la part des actuels propriétaires me demandant d'acquitter une facture de réparation d'une cheminée (courrier envoyé sur conseil de leur notaire). Apparemment ils ont été obligés de fixer à nouveau le conduit de la cheminée. N'ayant pas trouvé de preuve de travaux (seulement celle d'achat de la dite cheminée) l'assurance n'a pas voulu rembourser es travaux. Les premiers propriétaires (qui ont fait construire la maison en 2004) ont apparemment installé la cheminée eux-mêmes.

Nous n'avons pas utilisé du tout la cheminée pendant notre courte période d'habitation, nous n'étions vraiment pas au courant de ce problème.

Notre question est : s'ils existent d'autres défauts dans cette maison, sommes-nous responsables et si oui jusqu'à quand ? Même si nous ne l'avons pas construite ? Que devons-nous faire ? Devons-nous payer au lieu et à la place des premiers propriétaires, actuellement introuvables ? Si cette maison aura d'autres problèmes ?

Nous vous remercions d'avance pour votre aide,
Gabst

Extrait de la lettre AR des actuels propriétaires :

« Vous trouverez joints à ce courrier : la facture de pose de la cheminée, la facture de réparation, l'expertise. En effet, notre Notaire nous a indiqué que vous nous deviez la garantie décennale au titre de la réparation de la cheminée qui s'arrachait du mur suite à un défaut de fixation. Ce qui revient à nous rembourser les travaux engagés à hauteur de 796,52 €. La pose de cette cheminée ayant été réalisée sans facture, il n'est en effet pas possible de demander à ne pas avoir entrepris de prendre en charge ces travaux. Vous pourrez vous retourner vers le premier propriétaire au titre de cette même garantie décennale qui vous est due pour obtenir le remboursement des travaux. »

Par **chaber**, le **19/12/2011** à **08:06**

Bonjour,

La lettre de votre acquéreur a été bien rédigée. C'est exactement ce que j'aurais conseillé, ce que j'ai déjà fait sur le site.

L'immeuble datant de 2004 doit encore être couvert en garantie décennale selon l'art 1792 du code civil ou par assurance ou par le vendeur.

L'acquéreur se retourne à juste titre contre le vendeur, vous-même.

Pour vous dégager, vous devez mettre en cause l'ancien propriétaire

[citation] Devons-nous payer au lieu et à la place des premiers propriétaires, actuellement introuvables ? [/citation]

Selon l'art précité votre responsabilité est engagée et vous devez tout faire pour mettre en cause le précédent propriétaire.

[citation] Si cette maison aura d'autres problèmes ? [/citation]

Si les dommages sont du ressort de la garantie décennale de l'entreprise de construction, tout va bien

Sinon, ce sera la même chose pour vous?

Avez-vous les coordonnées de ou des assureurs?

Par **Gabst**, le **19/12/2011** à **19:16**

Bonjour,

Je vous remercie beaucoup pour votre réponse. Je comprends que le droit est du côté des nouveaux propriétaires, même si un sentiment d'injustice m'habite toujours : comment aurais-je pu savoir que les anciens propriétaires et constructeurs de la maison ont accroché la fameuse cheminée eux-mêmes ??? Je ne l'ai jamais utilisé... Que d'autre ont-ils fait eux-

mêmes ?

J'ai du mal à comprendre, d'autant plus que je viens d'acheter une maison et il est marqué dans l'acte que je 'ai acheté en l'état... je n'ai aucun recours si je constate maintenant le moindre défaut.

N'ayant (heureusement et malheureusement - en même temps...) aucune expérience dans le domaine juridique, que dois-je faire, concrètement, SVP ?

Payer par virement bancaire ou cheque dans un premier temps ? Quel est la signification exacte de « se retourner contre les premiers propriétaires » ? Essayer de les trouver et leur écrire aussi une lettre ? Les assigner directement en justice ?

Merci encore pour votre aide,
Cordialement,
Gabst

Par **pat76**, le **20/12/2011 à 16:57**

Bonjour

Article 1792 du Code Civil

Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

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

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

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.

Article 1792-2 du Code Civil

Modifié par Ordonnance 2005-658 2005-06-08 art. 1 I, II JORF 9 juin 2005

Modifié par Ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 - art. 1 JORF 9 juin 2005

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose,

son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Modifié par Ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 - art. 1 JORF 9 juin 2005

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Arrêt de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation en date du 21 octobre 2009; pourvoi n° 08-19087:

" Si un entrepreneur est responsable de la faute commise par son sous-traitant vis-à-vis du maître de l'ouvrage, ce dernier, lorsque la responsabilité de l'entrepreneur est fondée sur la garantie du bon fonctionnement d'éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage, doit engager son action dans les deux ans de sa réception ".

Article 1792-4-1 du Code Civil

Créé par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article

Ce n'est donc pas la garantie décennale qui s'appliquera, mais la garantie biennale.