



## Fuite de toit - garantie décennale

Par **icemanlbt**, le **07/04/2012** à **12:11**

Bonjour,

J'ai acheté un bien immobilier (sept2009) à un particulier. Celui-ci était le maître d'ouvrage de l'ensemble des travaux de ce dit bien, finalisé en 2002.

A ce jour, et ce depuis 2010 nous essayons des fuites de toit (formation de flaques d'eau au sol - photos à l'appui), voir de fenêtres de toit lors d'intempéries. Nous en avons référé à l'ancien propriétaire/vendeur, mais celui-ci conteste notre déclaration. Il n'a jamais souscrit à une assurance décennale (obligatoire - ref art 1792-1).

Ma question est la suivante:

- quelle est la procédure pour me permettre de me retourner contre lui, et faire valoir mes droits et ses devoirs dans le cadre de la garantie décennale?

Dans l'attente de votre réponse, veuillez recevoir madame, monsieur, l'expression de mes sentiments distingués

Mr LAMBERT laurent  
Lanester - Morbihan  
Tel: 0297641215 - 0663028336

Par **cocotte1003**, le **07/04/2012** à **14:29**

bonjour, il va vous falloir saisir le justice avec des preuves à l'appui comme des constats

d'huissier. Regarde dans vos contrats d'assurance , en particulier la multirisque habitation, si vous n'avez pas une assurance juridique qui pourrait vous assister dans vos démarches et financièrement et commencez par envoyer une LRAR au vendeur en détaillant les différentes fuites et en lui demandant d'y remédier sous huitaine, cordialement

Par **alterego**, le **07/04/2012 à 15:00**

Bonjour,

Les constructeurs ont une obligation de souscrire une assurance de responsabilité décennale.

Le maître d'ouvrage, même si il construit pour lui même, a l'obligation de souscrire l'assurance dommage ouvrage.

Votre prédécesseur, maître d'ouvrage, devait vérifier avant l'attribution du lot au constructeur et la signature du marché que celui-ci avait bien souscrit une garantie décennale et se faire remettre une copie de l'attestation d'assurance.

Lors de la vente, votre devait vous remettre la copie de l'attestation décennale du constructeur et sa garantie maître d'ouvrage dont on peut douter qu'il l'ai souscrite. Situation classique, la loi oblige le particulier qui construit pour lui-même mais ne sanctionne pas.

Consultez sur <http://www.legifrance.gouv.fr>

Code Civil, arts 1792-1 à 1792-5

Code des Assurances arts L 241-1, L 242-1, L 243-2, L 243-3 pour l'assurance dommages obligatoire.

Ce dernier article vous aide à comprendre pourquoi votre vendeur n'a pas souscrit la garantie dommage ouvrage. Il lui suffisait de prétexter que c'était pour lui-même. Vous devrez le mettre cause ainsi que le constructeur du lot concerné.

Dans un premier temps vous adressez une mise en demeure à votre vendeur lui rappelant les obligations d'assurances (entrepreneur et sienne), de vous communiquer les polices, que sa responsabilité est engagée. Sans réponse sous 8 jours et de son engagement à vous indemniser de la remise en conformité de la partie du bien affectée par les désordres, vous donnerez une suite judiciaire.

La suite judiciaire sera de demander à votre avocat d'assigner le vendeur et l'entrepreneur devant la Juge des Référé du TGI du lieu où est située la construction.

Votre vendeur entend raison et agit rapidement c'est très bien, dans le cas contraire vous partez, vos adversaires et vous, pour une procédure beaucoup plus longue.

L'intérêt de votre vendeur est de collaborer à la remise en état dans les meilleurs délais.

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.**[/citation]

Par **icemanlbt**, le **07/04/2012 à 18:36**

Bonjour et merci à tous les deux.

Je voudrais revenir sur une précision, que je n'ai pas détaillée, pour simplifier les choses. Il s'avère que le vendeur est le constructeur-maître d'ouvrage, ce n'est pas un professionnel mais un particulier. Il n'as pas souscrit à la garantie décennale (éléments que nous avons seulement appris devant le notaire).

Le bien immobilier à été terminé en 2002, et nous l'avons acquis en 2009.

Pour revenir sur les faits et actions passées... En 2010 nous avons eu les premières fuites de toit au niveau d'une fenêtre de toit. Cela s'est traduit sur par des égouttements plus ou moins importants avec flaque d'eau au sol.

Nous avons invité l'ancien propriétaire (constructeur/vendeur) qui est venu, et lui avons montré les traces. Nous lui avons proposé de faire faire les travaux par un professionnel, en précisant que toute intervention pouvait reconduire la garantie décennale. Il s'est proposé de faire lui même les travaux, mais je lui ai fait aussi comprendre que je ne laisserais pas passer son bidouillage maison, pour retrouver le même problème après la garantie décennale, et ainsi pour lui, se dégager de ses obligations, ou devoirs.

Ma femme et moi même avons de plus en plus de doute sur un point:  
- les vices cachés, car à beaucoup d'endroits nous avons constaté des retouches de peintures, dont les zones incriminées.

Pour que notre démarche, prenne effet, nous lui avons adressé à l'été 2011, un courrier avec AR, en lui relatant les faits, et lui demandant de nous indiquer ses intentions suite à son passage.

Il nous a adressé une réponse qu'en fin d'année 2011, et voici ses propos, je cite:

"...Par courrier du .... août 2011, vous me faites part de fuite d'eau en déclarant m'avoir avisé verbalement.

Vous invoquez des fuites d'eau très importantes lors de pluies abondantes. Je vous avoue que vos propos me surprennent puisque ce logement constituait ma résidence principale jusqu'en septembre 2009. Les travaux datant de 2002, il est surprenant que ces fuites interviennent 8 ans après.

Vous m'avez déclaré avoir contacté des professionnels pour recevoir des expertises. Comme

vous me l'avez proposé, il serait opportun que je puisse en avoir une copie.

Dans ces conditions et contestant la déclaration que vous me portez d'une décision d'exécuter des travaux par moi-même, ce n'est que sur le vu des rapports qu'il y aura lieu de faire la réponse à votre réclamation."

Nos Démarches:

Nous avons sollicité 3 professionnels couvreurs de notre ville pour faire un état des lieux (toit et fenêtre de toit), et il ont tous constatés les mêmes problèmes:

- des imperfection sur le toit (en ardoise),
- des fenêtres de toit mal installées.

Nous leur avons demandé respectivement un devis, qu'aucun d'eux ne nous a communiqué.

A ce jour, nous avons fait appel à notre assurance juridique, mais elle ne prends pas en compte les litiges concernant les travaux (construction, rénovation, réhabilitation...) Ainsi elle ne pourra pas intervenir dans nos intérêts auprès du constructeur.... En revanche, elle pourra intervenir dans nos intérêts à l'encontre du vendeur au titre de la garantie des vices cachés.

Le seul problème, c'est que nous devons démontrer la réalité des vices et leur antériorité à la vente.

Là, je ressens déjà un grand moment de solitude....

L'acte de vente une clause exonératoire des vices cachés aux termes de laquelle le vendeur ne peut être tenu des vices cachés.

Je dois donc, démontrer que le vendeur connaissait l'existence des vices avant la vente.

Cette assurance juridique, va nous envoyer un expert ces jours prochains.

Voilà, si vous avez plein de tuyaux a me donner, je suis preneur. J'aimerais beaucoup recueillir des éléments sur ce cas particulier que nous vivons (pas d'artisans ou sociétés pro concernés).

Ma dernière question, êtes vous joignable par téléphone?

Par avance je vous remercie pour disponibilité, vos réponses et vos conseils.

Recevez madame, monsieur, mes salutations les plus sincères.

Icemanlbt

\*\*\*\*\*

Par **aie mac**, le **07/04/2012** à **19:20**

bonjour

si la "réception" date de 2002, je vous suggère d'assigner rapidement, ne serait-ce que pour bloquer la prescription sur laquelle votre LRAR n'a aucun effet.

si la DAT est du début d'année, considérez votre recours comme perdu.

Par **icemanlbt**, le **08/04/2012** à **12:40**

Bonjour,

Qu'entendez vous par "...assigner...." et "...bloquer la prescription....." Je suis pas très doué sur le langage dans ce domaine...

Par ailleurs, la date de la fin de garantie décennale, est courant octobre... J'ai encore le temps, si j'ai bien compris.

Merci.

Iceman

Par **cocotte1003**, le **08/04/2012** à **13:49**

Bonjour, assigner = votre avocat va demander une date pour l'audience. Bloquer la prescription = passé le délai de 10ans vous ne pourrez plus saisir le tribunal avec succès donc en demandant une audience vous empêchez le délai de 10 ans de se terminer". Non vous n'avait pas tant de temps que ça , dépêchez vous de consulter l'avocat, cordialement

Par **alterego**, le **08/04/2012** à **15:24**

Bonjour,

Assigner est, aussi en mon sens, le meilleur conseil qu'il puisse vous être donné.

Votre litige est de la compétence du Tribunal de Grande Instance. Ministère d'avocat obligatoire.

Consultez un avocat dès que possible, de préférence spécialiste du droit de la construction. Ne perdez pas de vue que nous approchons à grands pas des vacances judiciaires (mi juillet – début septembre).

Compte tenu de l'urgence, il pourrait vous proposer de diligenter une procédure de référé, procédure rapide, voire un référé expertise. Le conseil lui appartient, faites-lui confiance.

Permettez-moi de vous rappeler que la RC décennale (citée chaque fois pour votre vendeur) n'incombe qu'au professionnel et non pas au particulier. Le professionnel doit justifier d'une qualification, faute de quoi il n'est pas assuré.

Les articles L.241-1 et suivants du Code des Assurances instaurent une obligation légale d'assurance à la charge non seulement du maître de l'ouvrage qui fait réaliser des travaux de bâtiment mais encore des constructeurs.

Les articles 1792 et suivants et 2270 du Code Civil consacrent une présomption de

responsabilité décennale du constructeur.

La non souscription de ces garanties obligatoires, Dommages Ouvrage et Responsabilité Civile Décennale, est passible de sanctions pénales.

Ces sanctions ne s'appliquent pas au maître d'ouvrage qui construit pour occuper le logement elle-même, ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de conjoint.

Ne confondriez-vous pas garantie RC décennale et garantie dommages ouvrage ?

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.**[/citation]

Par **chaber**, le **08/04/2012** à **17:54**

bonjour

Si vous êtes encore dans les délais il faut absolument engager d'urgence une procédure au fond qui seule interrompt la garantie décennale

Par **aie mac**, le **08/04/2012** à **21:24**

[citation]Permettez-moi de vous rappeler que la RC décennale (citée chaque fois pour votre vendeur) n'incombe qu'au professionnel et non pas au particulier. [/citation]

le particulier une maison qu'il a contruite ou fait construire est tout autant débiteur de la garantie décennale qu'un professionnel, puisqu'il est constructeur au sens de 1792-1cc (§2).

Par **alterego**, le **09/04/2012** à **13:29**

***le particulier une maison qu'il a contruite ou fait construire est tout autant débiteur de la garantie décennale qu'un professionnel, puisqu'il est constructeur au sens de 1792-1cc (§2).***

Il n'a jamais été soutenu le contraire, mais seulement soulevé l'usage inapproprié, à diverses reprises, du terme "décennale" par **Monsieur Lambert** qui écrit au sujet de son vendeur "Il n'a jamais souscrit à une assurance décennale (obligatoire - ref art 1792-1)".

Aucun de nous n'ignore que le dit particulier, maître d'ouvrage et vendeur, est tenu des

conséquences de la responsabilité décennale, dans les termes de l'article 1792-1, 2° du Code Civil, qui le répute constructeur. Répondant alors aux conditions de l'art. L 241-1 du Code des Assurances, maître d'ouvrage il était tenu de souscrire un contrat "dommages ouvrage", ce qu'il a négligé de faire.

L'absence de cette assurance n'étant pas sanctionnée pénalement, il aura pensé pouvoir s'évader de l'obligation d'assurance (art. L 243-3, 2° du Code des Assurances).

\* RC décennale : professionnels du BTP

\* Dommages ouvrage : particuliers propriétaire de l'ouvrage et propriétaires successifs auxquels elle est transmise (inclue dans le prix de vente), et les professionnels constructeurs non réalisateurs

La RCD n'exonère pas le maître d'ouvrage de souscrire une dommages ouvrage, tout comme la DO n'exonère pas le professionnel du BTP de souscrire une RC décennale

Le problème est qu'aujourd'hui les soucis sont pour Monsieur Lambert et qu'il est de son intérêt d'engager une procédure au plus vite.

Sur celle-ci, effectivement et autant pour moi, c'est bien au fond que son avocat devra engager la procédure.

Cordialement

Par **icemanlbt**, le **16/06/2012 à 19:25**

Bonjour A tous,

Je me suis absenté pour une période, et me voila de retour. Merci pour vos réponses.

A ce jour, voila ce qui en est:

NOus avons démarché notre assurance juridique, et nous assigné un avocat que nous avons rencontré ce mercredi 13 juin.

Le problème c'est que d'après l'avocat qui a mal lu notre dossier (pas vu le statut de copropriété), étant donné que nous en faisons partie (3 lots), nous sommes apparemment dans l'obligation de lancer cette procédure sous le régime de la copropriété.

Les seuls choses gérées dans la copropriété c'est:

- l'assurance des murs, et le compteur d'eau.

Pour notre fuite de toit, nous sommes les seuls à être concernés, car les deux autres sont en dessous au RDC.

1ere question:

- Pour cette petite gestion, dois t on nécessairement ou obligatoirement avoir un syndi bénévole ou pro?

2e question:

Puis je continuer seul dans cette procédure? (je vous explique plus bas pourquoi cette question\*).

Note: Depuis le début, car nous avons acquis en premiers un des 3 lots, nous gèrons pour les autres, sans avoir défini quoi que ce soit en terme de Syndic (c'est vraiment un oubli et une méconnaissance des textes).

A savoir que dans le régime de copropriété de notre achat, c'est l'ancien proprio des 3 lots qui était nommé Syndic temporaire dans l'acte notariale. Il n'a jamais établi un carnet d'entretien de la corpo.. et réalisé l'ouverture d'un compte, tenue d'assemblée générales...

Quand nous avons démarché notre Ass Jurid, celle-ci à mandaté un expert pour fait état du sinistre, qui en conclusion nous est favorable.

\* POur la parenthèse de cette deuxième question, c'est que nous avons hier vendredi, pris contact avec un des deux autres propriétaires, le troisième étant absent jusque mardi. Nous avons confirmé un sentiment particulier que nous avons vis a vis de l'ancien proprio: En expliquant la situation/le sinistre à cette personne (qui habite la région parisienne) nous avons appris qu'elle entretien avec notre vendeur une relation "amicale" du fait qu'il s'occupe de son appart de temps en temps, et telle qu'elle nous l'a dit, ca l'embêtait un peu d'aller à son encontre, mais qu'au final, avec mes arguments (si il paie pas, c'est nous trois copropriétaires qui paierons de notre poche) elle irait plutôt dans notre sens. Je lui ai donné le temps de réflexion tout de même, car elle doit tout de même revoir sa position. Actuellement je ne sais pas du tout ce qu'elle décidera.

3e question:

- En tant que copropriétaire, nous avons respectivement des devoirs et des droits. Dans le cas ou cette personne décide de ne pas s'associer à nous dans la procédure judiciaire/juridique, quelle option me reste t il?

Devrais je me retourner contre le ou les deux autres coproprios pour faire la réparation de notre toit qui fuit quand il pleut (plus d'un litre il y a 15 jours).

Notre sentiment général, c'est que cet ancien vendeur commun à nous trois coproprios, mène en bateau ou "achète" les deux autres pour les mettre dans sa poche jusque la fin de la garantie dommage ouvrage, le 1er octobre 2012.... Cr la troisième personne est un jeune militaire, avec qui il sort de temps en temps, lui paye des sorties resto... etc.

Avez vous des éléments, réponses ou informations à me communiquer?... J'ai vraiment besoin de renseignements sûrs... car avec l'urgence, j'ai pas droit à l'erreur, car pour l'instant, je suis le seul a avoir géré cette affaire jusqu'à ce point.

En attendant, vous prie de recevoir mes sincères remerciements, et salutations.

A bientôt.

Icemanlbt

Par **alterego**, le **17/06/2012 à 12:02**



Bonjour,

Certes, vous seul êtes directement sous la toiture et vous seul subissez les désordres, mais l'immeuble étant en copropriété, la toiture relève des parties communes au même titre que les murs. Votre avocat a raison.

Rien dans votre question et vos réponses ne nous renseignait, jusqu'à votre dernière intervention, pour nous permettre -comme votre avocat- de savoir que votre bien faisait partie d'une copropriété.

Devait-il y avoir un syndic de copropriété ? Oui.

Professionnel ou bénévole ? Un bénévole n'a pas les capacités professionnelles du professionnel, n'a pas d'assurance Responsabilité Civile, ne présente aucune garantie financière etc...

L'intérêt des autres copropriétaires (copropriété oblige) est aussi d'agir contre le vendeur. Plus que d' "être achetés", il semblerait qu'ils ignorent ce que sont une copropriété, les droits et les devoirs des copropriétaires et que la toiture relève des parties communes.

Particulier ou professionnel, votre vendeur devait être assuré. Assuré ou non, sa responsabilité est en cause.

Vous écrivez qu'il a construit l'immeuble, il ne l'a probablement pas fait tout seul de ses mains. Des entreprises sont intervenues, entreprises qui devaient obligatoirement être assurées. L'étaient-elles ?

En cas de procédure, il pourrait être amené à justifier comment a été réalisé cette construction, quels étaient les intervenants, justifier de factures etc... Est-ce bien son intérêt de ne pas faire réparer dans les règles de l'art ? Il propose de faire les travaux ? Vous lui demanderez de justifier qu'il est assuré et vous vérifierez auprès de son assureur.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **icemanlbt**, le **17/06/2012 à 14:19**

Bonjour Alterego...

Merci pour ta réponse.

Pour revenir sur tes deux derniers paragraphes, je cite:

"Vous écrivez qu'il a construit l'immeuble, il ne l'a probablement pas fait tout seul de ses

mains. Des entreprises sont intervenues, entreprises qui devaient obligatoirement être assurées. L'étaient-elles ?

En cas de procédure, il pourrait être amené à justifier comment a été réalisé cette construction, quels étaient les intervenants, justifier de factures etc... Est-ce bien son intérêt de ne pas faire réparer dans les règles de l'art ? Il propose de faire les travaux ? Vous lui demanderez de justifier qu'il est assuré et vous vérifierez auprès de son assureur."

Il s'avère que ce personnage a fait les travaux "lui-même" sans société digne de ce nom.

Je vous explique la genèse de pouvoir comprendre et rentrer dans les détails.

A l'origine, ce monsieur a voulu faire un "immeuble" qui aurait dû avoir 2 étages + RDC. Hors, son projet initial a été "cassé, à cause de nos voisins (actuels), car il avait, par je ne sais quel moyen réussi à manœuvrer pour avoir tous les accords pour la construction, qui posait problème avec la cheminée des voisins, et voulait la modifier lui même pour la ré-hausser... quelque chose comme ça.

Ensuite lors des travaux de bâtiment, ces voisins ont eu la surprise de voir un jour, un échafaudage et du personnel "Turc" en train de travailler depuis leur propriété, ils ont monté un dossier et sont allés le déposer à la mairie, et en résumé, ont eu gain de cause. Selon leur témoignage, il a vraisemblablement fait l'ouvrage lui même avec du travailleurs au "black".

Pour son projet initial, il a été obligé de le revoir, le deuxième étage n'a jamais vu le jour. Le bâtiment a donc un RDC, 1 étage + au dessus deux chambres sous le pan de toit (que nous occupons).

En résumé, il n'y a aucune société qui est intervenue dans cet ouvrage, d'ailleurs, le vendeur ne s'est pas caché de nous le dire lui même, avant qu'on achète.

Dans l'acte de vente, il est mentionné qu'il devait nous procurer les documents concernant la potentielle société qu'il aurait pu travailler sur ce bâtiment. Et bien il n'en est rien, aucun document nous a été remis en dehors des documents de normes énergétiques, etc....

Si nous engageons une procédure, qu'un expert judiciaire passe, constate le sinistre et d'une non conformité, chiffre le montant des réparations...

Questions:

- pouvons nous demander une mise aux normes du toit (si la pente toit ardoise n'est pas respectée,
- pouvons nous demander des dommages et intérêts?
- pour l'enfoncer un peu plus (ben oui, je ne suis plus gentil à ce stade) peut on se retourner contre lui sur le point du travail au Black? Histoire de lui faire comprendre qu'il faut qu'il change de métier (qui n'a jamais été le sien) et ne nuise plus envers d'honnêtes et jeune citoyens dont l'achat d'une maison représente l'investissement d'une vie.

Merci pour votre avis, réponses....

Cordialement.

Icemanlbt

Par **icemanlbt**, le **26/08/2012** à **14:35**

Bonjour Alterego,

J'ai soumis ce dernier post (ci-dessus), et je n'ai toujours pas eu de réponse, avis et conseil de votre part...

Cela m'aiderais dans cette galère...

Merci a tous pour votre aide.

Icemanlbt

Par **trichat**, le **26/08/2012** à **15:45**

Bonjour,

Je prends connaissance de l'ensemble des échanges qui se déroulent depuis avril 2012. Compte-tenu de l'échéance fatale du 1er octobre 2012, vous devez engager le plus rapidement une action devant le tribunal de grande instance contre votre vendeur, afin d'interrompre la prescription liée à la garantie décennale des travaux. Peu importe que votre vendeur ait ou non souscrit une assurance-dommages. Ci-dessous, adresse du site Legavox, traitant du problème de la copropriété :

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/atteinte-parties-communes-action-justice-8681.htm>

Un copropriétaire seul peut agir en justice lorsqu'il subit un préjudice personnel lié à une partie commune (§ 2 Action individuelle d'un copropriétaire).

Choisissez un avocat spécialisé en droit de l'immobilier qui vous donnera tous les conseils dont vous avez besoin et vous indiquera la procédure à engager.

Mais les problèmes d'étanchéité liés à la pose de "Vélux" sont récurrents, y compris lorsqu'ils sont posés par des "professionnels". Mais c'est réparable, car il ne s'agit souvent que de problème de joints qui subissent des déformations liées aux effets climatiques (froid et chaud).

Si les fuites sont liées à une malfaçon dans la pose des ardoises, c'est un tout autre problème, et seul un expert en bâtiment pourra démontrer cette malfaçon.

Quant au "travail au noir", bien qu'il s'agisse d'un délit, depuis 2002 date de construction, il y a prescription (3 ans).

Cordialement.

Par **chaber**, le **26/08/2012** à **16:28**

le 8 avril je vous ai écrit

"Si vous êtes encore dans les délais il faut absolument engager d'urgence une procédure au fond qui seule interrompt la garantie décennale"

Le temps passe vite et le vendeur-constructeur ne bougera pas, sachant qu'en octobre 2012 la garantie décennale sera éteinte.

C'est à vous de voir, il vous reste un mois.

Par **icemanlbt**, le **27/08/2012** à **01:59**

Ok bien pris et merci a vous...

Vous informerai de la suite des évènements...