



Question dommage ouvrage, est ce que lorsque on achete une maison

Par **PIESVAUXLAURE**, le 07/11/2011 à 19:10

Bonjour,
en octobre 2010 nous avons achete une maison FINIE a une societe qui vend et qui construit, lors de l achat le notaire nous a informe que comme nous achetions une maison finie il n y avait pas de dommage ouvrage que seule dans ce cas intervenait la decennale en cas de necessite. aujourd hui la necessite est la suite a des intemperies et la tout le monde nous dit que la DO est obligatoire, pouvez vous nous eclairer
par avance merci
lp

Par **aie mac**, le 07/11/2011 à 21:52

bonjour

les dispositions de l'article [L 242-1 CdA](#) sont pourtant claires:

[citation]**Toute personne** physique ou **morale qui, agissant en qualité de** propriétaire de l'ouvrage, de **vendeur** ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, **fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier**, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, **une assurance** ...[/citation]

le notaire est pour le moins mal informé, et contrevient aux dispositions de l'article [L 243-2 CdA](#) s'il a omis de stipuler cette absence sur l'acte de vente.

sa responsabilité est de ce fait également engagée, comme l'est clairement celle du vendeur lequel est susceptible de subir les sanctions stipulées par l'article [L 243-3 CdA](#).

Par **francis050350**, le **08/11/2011** à **17:06**

Bonjour ,
Parfait aie mac. On ne peut rien rajouter !

L'intervenant devrait donc à mon avis impliquer le notaire , mais cette procédure ne sera victorieuse que s'il est assisté par un avocat (suivant ses moyens aide juridictionnelle ou pas)
Le constructeur doit avoir disparu ou être difficilement solvable, mais lui aussi doit être impliqué dans l'assignation .

Le notaire comme tout professionnel de l'ordre a une assurance qui couvre ses éventuelles "erreurs" mais pas ses fautes intentionnelles , il faut lui faire comprendre son intérêt de faire jouer son assurance responsabilité professionnelle .

Par **alterego**, le **09/11/2011** à **23:55**

Bonsoir,

[citation]"**Nous avons achete une maison FINIE a une societe qui vend et qui construit**"
[/citation]

La construction a été réalisée et vendue par un constructeur.

"**Aux termes de l'article 1792-1 du Code civil, est réputé constructeur :**

- ***tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;***
- ***toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;***
- ***toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."***

Les constructeurs ont obligation de souscrire une assurance de responsabilité, **l'assurance garantie décennale**, et non pas une assurance de dommage.

Aux termes de l'article L 241-1 du Code des Assurances

"Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance."

Passons sur l'article L 241-2 du Code, votre vendeur relevant du précédent.

L'article L 242-1 du même Code ne concerne que les personnes autres que celles citées par l'article 1792-1 du Code Civil. Il s'agit d'une assurance de dommage, la "dommage-ouvrage".

Si des désordres survenaient au cours des dix années suivant l'achèvement c'est l'assurance décennale du constructeur qui vous indemniserait. Il n'y a donc pas lieu de vous inquiéter, même si le constructeur venait à disparaître. Pour cela, vous devez posséder une copie de l'attestation d'assurance décennale du constructeur.

N'étant probablement pas constructeur, "tout le monde nous dit que la DO est obligatoire" est pardonnable.

Cordialement