



Garantie decennale est passee

Par **jeslef**, le **10/02/2011** à **18:21**

Bonjour,

Une question importante pour nous : en quelques mots, en 1996, le constructeur a fait sonder notre terrain après un effondrement au pied de la maison (gros oeuvre construit). Le rapport de sondage n'était pas bon, il nous l'a caché et a continué le chantier.

Nous avons appris la vérité en 2008 lors de la demande d'un permis de construire pour une véranda qui nous a été refusé pour cette cause. Nous avons eu le rapport qu'après cette date.

Avait-il le droit de continuer le chantier sans nous avertir (ni le CODAL qui gère notre construction à l'époque) ?

A ce jour le constructeur joue sur le fait que la maison est en bon état et que la garantie décennale est passée.

Notre maison perd beaucoup de valeur et nous ne savons plus quoi faire.

Merci d'avance pour tous les conseils que vous pourrez nous apporter

Par **chaber**, le **10/02/2011** à **18:49**

Bonjour

Avez-vous copie du rapport de sondage?

Par **jeslef**, le **10/02/2011** à **19:56**

bonsoir

Oui nous avons maintenant copie du sondage

Par **chaber**, le **11/02/2011** à **06:55**

on ne peut plus invoquer la garantie décennale comme le fait remarquer le constructeur.

Si vous revendez votre immeuble, vous ne pourrez cacher à l'acquéreur ce rapport d'où moins value

Vous devriez consulter un avocat spécialisé pour tenter une action pour dol si le rapport de sondage est suffisamment grave

La prescription quinquennale débute au moment où vous en avez eu connaissance, soit comme je le suppose en 2008 lors de la demande de permis de construire

Par **jeslef**, le **11/02/2011** à **18:56**

Monsieur

Nous avons déjà pris un avocat, qui a fait une demande de référé qui nous a été refusé. Le tribunal nous a tout de même conseillé de faire une procédure de fond ; l'avocate nous a un peu lâchée sur ce coup. C'est pourquoi, aujourd'hui nous voulons avoir le plus de renseignements possible avant de reprendre un avocat car cela nous coute cher.

Nous pensons faire une expertise car nous sommes sûres qu'aucune consolidation de fondation n'a été faite .

Voilà un peu où nous en sommes.

Que pensez vous de tout cela?

Grand merci pour vos conseils

Sandrine et Jean-Yves Lefebvre

Par **chaber**, le **11/02/2011** à **19:13**

Le référé peut être demandé en cas d'urgence.

Dans votre cas, il aurait fallu, comme l'a fait remarquer le tribunal, faire assignation au fond.

Aller en justice coûte au départ: avance des frais d'expertise, d'avocat qui peuvent être imputés à votre adversaire, totalement ou partiellement si vous gagnez votre procès.

Le jeu en vaut peut-être la chandelle car si vous revendez ce bâtiment vous ne pourrez cacher à l'acquéreur le problème existant et la valeur en sera diminuée.

Par **jeetendra**, le **11/02/2011** à **20:18**

Bonsoir, comme le souligne à juste titre mon confrère chaber, il vous faut saisir le juge par la voie ordinaire (assignation au fond), le recours à un [fluo]avocat spécialisé en Droit immobilier est obligatoire[/fluo].

En Droit vous pouvez invoquer le dol, la tromperie, le défaut d'information, de conseil, de mise en garde du constructeur (un professionnel), vous avez la [fluo]jurisprudence de la Cour de Cassation en votre faveur[/fluo], tenez bon, cordialement.

Par **jeslef**, le **13/02/2011** à **11:17**

Sur l'ordonnance de référé,

Notre gros soucis est que l'avocat du constructeur souligne qu'il n'est pas le vendeur du terrain (nous avons acheté ce terrain mais à l'époque aucune information et aucun document ne mentionnait la présence d'une cavité quelqconque))et que la maison n'a aucun désordre. De ce fait il dit avoir bien fait son travail.

Lors du jugement la défense dit avoir fait les travaux nécessaires de renforcementet ajoute aussi " cela est d'ailleurs attesté par la facture de l'entreprise " mais nous n'avons jamais eu ni vu cette facture.

Lors de notre demande sur cette soi-disant facture ils répondent qu'ils n'ont plus aucuns documents , qu'ils ont été détruits, du fait que la garantie décennale est terminée.

[fluo]Nous avons retrouvé dans notre contrat un avenant du CODAL disant : [/fluo]

[fluo]Adaptation au sol et fondations spéciales :[/fluo]Les couts d'adaptation au sol (enlèvement des terres, élargissement ou mise en état de l'accès au chantier, drainage, arasement, surélévation des fondations ...) seront chiffrés avant la signature du contrat. Dans le cas contraire, le constructeur en fera son affaire personnelle.

D'autre part, au cas ou la nature du sol rendrait necessaire des fondations spéciales, leur cout sera chiffré par le constructeur et un avenant sera soumis à l'approbation du maitre de l'ouvrage.

La non signature de cet avenant entraine la résolution du contrat.

Nous n'avons jamais rien signé, cet avenant au contrat de construction date de mai 1995

Que pensez vous de cela ?

Il faut savoir aussi que la société qui a sondé le terrain nous a envoyé un courrier disant qu'ils n'ont jamais eu suite des préconisations données au constructeur lors du rapport.

Pensez vous qu'avec tout cela nous pouvons faire une procédure contre ce constructeur, nous voulons être surs de nous

Nous sommes déjà retourner voir un autre avocat qui nous déconseillé cette procédure car il dit que au mieux, nous ne pourrions récupérer que la différence des travaux qui aurait pu être fait à l'époque et les travaux à faire maintenant (le constructeur en cause, est très important dans notre région, nous avons l'impression que peu d'avocat veulent travaillé pour nous face à cette entreprise, leur défense est très forte)

Merci encore pour tout

Par **jeetendra**, le **13/02/2011** à **12:06**

Bonjour, vous n'etes pas obligé de vous limiter au point de vue conseils à ce seul avocat, d'autres existent, une [fluo]expertise technique [/fluo]vous permettra de connaitre avec exactitude le ou les origines du problème, et donc l'imputation des responsabilités contractuelles éventuelles, tenez bon, cordialement.

Par **jeslef**, le **16/02/2011** à **20:46**

demande d'explications sur : [s]/[s]

[s]Exposé des faits, de la procédure, des moyens et prétentions des parties :[/s]

Attendu que les demandeurs expliquent avoir confié en 1995 la construction de leur maison à la défenderesse et que la réception est intervenue le 14.05.1996,

Attendu qu'ils ajoutent avoir déposé une demande de permis de construire une extention en mai 2008 et que celui-ci leur a été refusé en raison de la présense d'une cavité souterraine,

Attendu qu'ils précisent avoir alors découvert que le constructeur avait, lors de la construction, réalisé une étude de sol et adapté les fondations,

Attendu que la société défenderesse explique avoir adapté les fondations et qu'en l'absence de tout sinistre et alors que la période de garantie décennale est dépassée, il ne peut rien lui être demandé,

Attendu qu'il convient d'observer que le constructeur de maison individuelle, qui n'a pas fait de réserve sur la nature du terrain, est obligé de réaliser la construction quels que soit les travaux entraînés par la nature de ce terrain et qu'ainsi la SAS Fond du Val a rempli sa mission contractuelle,

Attendu que la défenderesse n'est pas la venderesse du terrain en cause et qu'elle n'a pas l'obligation à l'égard de la nature du sol et de la présence de trous ou vide en l'absence de

désordres,

Attendu qu'en l'absence de tout désordre il ne peut être ordonné une expertise dont le seul but est de renseigner sur la nature des travaux et leur conformité au sol,

Attendu que sur l'obligation de la SAS Fond Du Val d'informer les contractants tous les éléments sont réunis pour permettre une éventuelle actions au fond (si les demandeurs l'estiment fondée et s'ils peuvent démontrer un préjudice en découlant) sans qu'il soit besoin de procéder à une expertise,

Attendu que monsieur et Madame Lefebvre doivent être déboutés de leurs demandes mais que compte tenu des circonstances il n'y a pas lieu de faire application de l'article 700 du Code de procédure civile

Que veut vraiment dire tout cela, doit on abandonner ou continuer à nous battre car nous savons pertinemment que ce renforcement n'a pas été réalisé par ce constructeur
Merci par avance