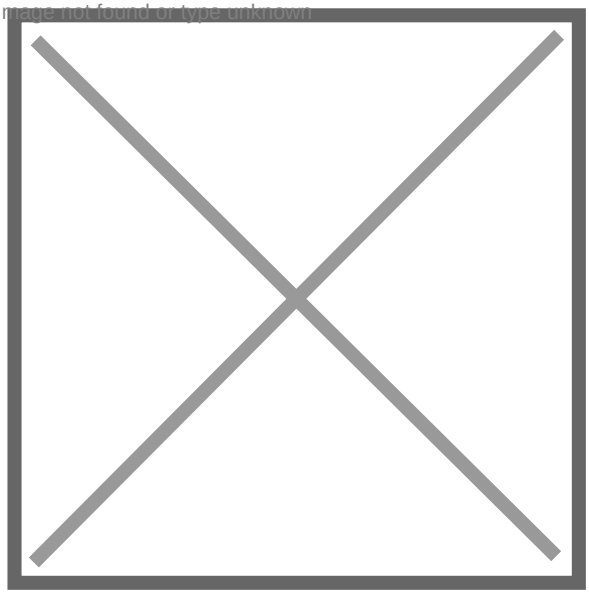
Image not found or type unknown



Problème de garantie dommage/ouvrage

Par **nanie93**, le **03/02/2011** à **20:12**

Bonjour,

Il y a 4 ans, j'ai acheté une maison, sur l'acte du notaire il a été précisé que le vendeur déclarait ne pas avoir fait de travaux nécessitant un permis de construire donc pas d'assurance dommage/ouvrage. J'ai appris bien plus tard qu'un permis de construire a été demandé pour l'aménagement des combles, en effet, l'étage au départ était des combles aménageables, et cela, ni le vendeur, ni l'agence ne me l'avait dit. Bref, aujourd'hui je souhaite vendre cette maison, les acheteurs potentiels me demande la garantie dommage/ouvrage, j'ai donc contacter l'ancien vendeur qui me dit qu'aucune assurance n'a été contractée et que l'entreprise chargée des travaux n'existe plus ! puis je avoir un recours contre le vendeur et le notaire qui n'a pas pris la peine de se renseigner, et serais je responsable d'un éventuel problème en cas de revente du bien? Merci de votre réponse. Cdlt

Par **fif64**, le **03/02/2011** à **21:59**

S'ils ont uniquement aménagé des combles aménageables, il n'y avait aucunement besoin de contracter une garantie dommage / ouvrage.
Schématiquement : La dommage ouvrage sert uniquement à assurer la garantie des artisans, et cela uniquement sur le gros oeuvre (murs porteurs, fondation...)
C'est à dire que si vous constatez une fissure dans le mur porteur de votre maison, c'est l'assurance de votre maçon qui sera mise en jeu. Mais pour raccourci les délais, la dommage ouvrage vous permettra d'être indemnisée immédiatement, puis c'est votre assurance dommage ouvrage qui ira se rembourser auprès de l'assurance du maçon.

Sur des combles aménageables, on ne rentre pas dans le cadre de la couverture de la dommage / ouvrage, donc il ne peut y'en avoir.

Par contre, si des artisans sont intervenus pour réaliser l'aménagement des combles, il faut que votre vendeur vous communique le nom et l'adresse des artisans qui y ont participé (s'il a fait ça lui même, rien à vous communiquer).
Ces assurances ne peuvent jouer que sur une période de dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

Par **chaber**, le **04/02/2011** à **07:52**

Bonjour

L'assurance dommages ouvrage est une assurance obligatoire que doit souscrire tout maître d'ouvrage. Notamment le particulier qui fait construire sa maison ou procède à une rénovation importante (extension, surélévation, voire ravalement de façade important…).

Cette assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier. Elle prend son effet au terme de la première année suivant la réception des travaux et expire en même temps que la garantie décennale souscrite par l'entreprise. Elle couvre tous les risques de malfaçon du gros œuvre. Elle reste valable s'il y a revente pour les propriétaires suivants.

Rechercher les causes d'un sinistre peut être très long. D'où l'intérêt de cette garantie. La particularité de la "dommages ouvrage", est en effet de constituer une assurance de préfinancement: en cas de problème, elle accorde une indemnité qui permet de payer, sans franchise et sans attendre de découvrir les responsables, les travaux de réparation, dans un délai court et strictement encadré (105 jours au maximum).

L'assurance dommages ouvrage couvre, pendant la durée de la garantie décennale, tous les dommages physiques compromettant la solidité de l'ouvrage relevant de celle-ci, y compris ceux provenant d'un vice du sol. Elle ne comprend donc pas les parties mobiles comme les portes et fenêtres.

Cette garantie ne s'applique pas aux dommages causés par l'assuré, ni à une usure normale, un incendie, un attentat, un cyclone ou autres causes étrangères. Elle peut, mais en option, s'appliquer aux dommages immatériels subis par le propriétaire ou ses occupants (préjudice dû à la perte de la jouissance de la maison, par exemple).

Travaux et garantie biennale
Elle concerne les menus ouvrages d'une construction d'habitation :

L'équipement d'éléments séparables du gros œuvre sans engendrer de conséquences pour celui-ci comme les portes, fenêtres, volets, revêtements de toute sortes, conduites, tuyauteries, canalisations, radiateurs, sanitaires, robinetterie , cloisons, etc…cf. articles R 111-27, R 111-28 du code de la construction et de l'habitation.
La garantie biennale ou de bon fonctionnement a une durée minimale de deux ans qui peut être augmentée selon les termes d'un contrat passé avec le ou les professionnels concernés. Sa durée débute à la date de réception des travaux

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si un dommage affectant le bon fonctionnement d' un élément d'équipement rendait l'ouvrage impropre à sa destination (exemple : ascenseur défectueux) celui-ci entraînerait l'application de la garantie décennale

Que couvre la garantie décennale ?

La responsabilité du constructeur est engagée sur les malfaçons qui compromettent la solidité et l'étanchéité d'un édifice, ou le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné (Code Civil art. 1792).
Ainsi, gros œuvres, charpentes, escaliers, canalisations, plafonds, … sont concernés par cette garantie ; par extension, les tribunaux considèrent que les travaux importants de rénovation ou d'aménagement sont également couverts par la garantie : charpente, toiture, installation de chauffage piscine, véranda, ravalement de façade important, réfection de carrelage,... ainsi que tous travaux portants sur des éléments liés aux ouvrages de base de la construction et ceux qui affectent la solidité du bâtiment.

Si l'immeuble concerné est construit depuis moins de 10 ans, l'acquéreur doit réclamer l'assurance dommages ouvrages

Si une entreprise n'existe plus, son assurance décennale peut toujours intervenir durant la période concernée.

Par **mt71**, le **26/01/2012** à **09:42**

bonjour,
on m'avait dit que si le constructeur de la maison n'avait pas posé le plancher sur les fermettes aménageable il fallait une dommage ouvrage quand nous voulions aménager ces derniers. En savez vous plus? je suis allé voir plusieurs organismes du bâtiments, assurances, adil.... ils n'arrivent pas à me répondre , merci

ps: notre projet, aménager deux chambres et une petite salle de bain sachant que la trémie (escalier) , les chevêtres (fenêtres de toit) et la charpente est aménageable

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés