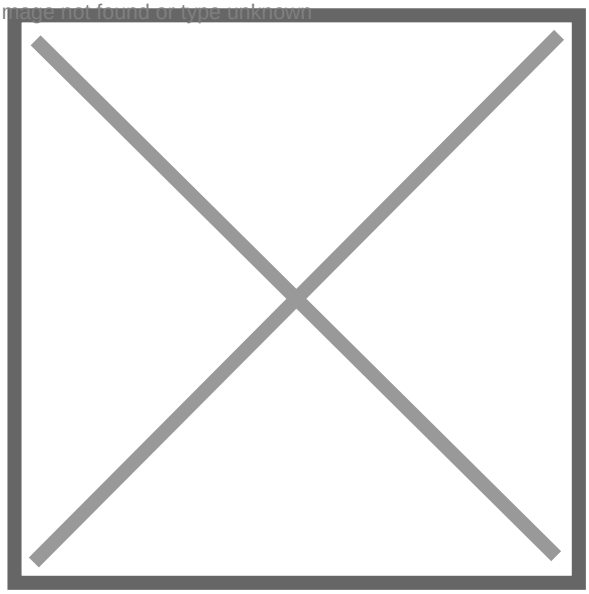
Image not found or type unknown



achat immobilier et absence d'assurance dommage-ouvrage des vendeurs

Par **Louisy**, le **26/06/2020** à **16:16**

Bonjour,

J'ai acheté une maison, nous avons signé l'acte de vente il y a 6 mois.

Dans cette maison, les vendeurs ont faire en 2017 faire des travaux pour une extension qui fait aujourd'hui plus de la moitié de la surface totale de la maison. Cette extension a bien été déclarée en mairie etc.

Il y a une garantie decennale liée à cette extension. mais ni le compromis, ni l'acte de vente que nous avons signé chez le notaire n'évoquent l'existence d'une assurance dommage-ouvrage.

Et là nous venons de recevoir l'acte de propriété (oui 6 mois après, la faute au covid) et il y est précisé qu'il n'y a pas d'assurance dommage-ouvrage associée à l'extension ! Alors même que c'est obligatoire...

Nous ne savons donc pas vers qui nous retourner en cas de problème sur l'extension.

De plus, en fouilant dans les documents que nous ont laissé les vendeurs après remise des clés, nous découvrons un rapport technique d'expertise sur ladite extension. Selon ce rapport, des travaux sont encore à prévoir dans l'extension, mais ils n'ont pas été réalisés depuis (les photos de l'expert sont strictement superposables à la réalité actuelle dans le vide sanitaire où les travaux seraient à effectuer).

Bien sur aucune mention de ce rapport n'a été faite par nos vendeurs ou le notaire à quelque

moment que ce soit.

Mes questions :

- si l'expert a raison et que ces travaux sont à faire pour que la maison soit aux normes, qui doit payer ?

- en cas de dommage sur l'extension, qui doit payer ? le vendeur ? le constructeur ? le notaire pour son défaut d'information ?

- juridiquement, que pouvons-nous faire maintenant ? que nous conseillez-vous ?

Merci beaucoup

Par **chaber**, le **26/06/2020** à **18:17**

bonjour

La Dommage Ouvrages est en effet obligatoire, mais il n'y a aucune sanction pour le particulier qui ne la souscrit pas (aberration)

La garantie Décennale est transférée à l'acquéreur

Par **nihilscio**, le **26/06/2020** à **20:06**

Bonjour,

[quote]
Et là nous venons de recevoir l'acte de propriété (oui 6 mois après, la faute au covid) et il y est précisé qu'il n'y a pas d'assurance dommage-ouvrage associée à l'extension ! Alors même que c'est obligatoire...

[/quote]
L'acte a tout de même été lu et signé par vous chez le notaire. Ce ne devrait pas être une surprise.

L'assurance dommages-ouvrage est obligatoire mais son omission n'est pas assortie de sanction contre les particuliers.

En cas de désordre garanti par la responsabilité décennale du constructeur vous vous adressez au constructeur ou à son assurance.

Si des travaux restent à faire sur l'extension, il y a manquement du vendeur à son obligation de délivrance. Vous pouvez lui demander de financer ces travaux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Tisuisse**, le **27/06/2020** à **06:38**

Bonjour,

ATTENTION : les actes de propriété rédigés par les notaires prévoient toujours une clause dite de "renonciation à tout recours contre les vices cachés du bien acheté". En résumé, l'achat se fait "en l'état". Il faut donc commencer par interroger le notaire.

Par **nihilscio**, le **27/06/2020** à **09:52**

Il ne peut y avoir d'exonération de responsabilité des vices cachés à l'acheteur mais connus du vendeur.

Le défaut d'assurance dommages-ouvrages étant signalé dans le compromis, ce n'est pas un vice caché.

Le vendeur ne peut se soustraire à son obligation de délivrance. Un manquement à cette obligation n'est pas un vice caché.

Par **talcoat**, le **27/06/2020** à **11:54**

Bonjour,

Il faudrait connaître la nature des réserves exprimées par l'expert et leur caractère de gravité par rapport à la conformité.

Cette situation étant connue du vendeur ne peut être qualifiée de vice caché et pourrait s'apparentée même à un dol puisque le vendeur en a caché l'existance.

Par **Louisy**, le **28/06/2020** à **09:11**

Bonjour, merci beaucoup pour vos reponses. Mais l'absence de DO n'était mentionnée ni dans le compromis ni dans l'acte de vente que nous avons signé, je decouvre ça après ! Concrètement, peut il y avoir diminution de la valeur du bien s'il n'est pas associé à une DO ?

Par **nihilscio**, le **28/06/2020** à **13:48**

[quote]
Et là nous venons de recevoir l'acte de propriété (oui 6 mois après, la faute au covid) et il y

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

est précisé qu'il n'y a pas d'assurance dommage-ouvrage associée à l'extension !

[/quote]
L'acte de vente aurait donc été modifié après que vous avez signé ? Il faudrait que vous puissiez le prouver.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés