



## Garantie decennale infiltrations sous sol

Par **bian33**, le **26/12/2012** à **19:36**

Bonjour,

J ai acheté notre maison, pavillon traditionnel de 6 ans en Aout. Jusqu'à ces dernieres semaines pas de souci. Le problème est que depuis qu il pleut nous avons des infiltrations dans le sous sol au pied des murs. Pas juste de l humidité, des bonnes grosses flaques d eau.... ceci nous a ete caché par les vendeurs qui nous disent qu ils sont désolés pour nous mais cest tout. La garantie decennale peut elle fonctionner car ce sont des litres d eau que nous evacuons chaque jour. Nous pensons que le problème vient soit de la terrasse qui se trouve au dessus soit de la pente du terrain. Merci de nous conseiller, nous avons engloutis toutes nos economies dans cette maison et sommes amers... cordialement

Par **alterego**, le **27/12/2012** à **00:32**

Bonjour,

Tous les travaux susceptibles d'entraîner la responsabilité décennale des constructeurs, quel qu'en soit le siège, doivent donner lieu à assurance, qu'il s'agisse de la construction du bâtiment ou de son aménagement.

Une expertise semble inévitable, on ne peut pas se contenter de raisonner comme vous le faites dans la question. On a vu des sous-sols inondés en saison de pluies à cause du mauvais positionnement de canalisations enterrées ou encastrées (difficile à déceler) rendant la construction impropre à sa destination.

Le vendeur est désolé... un peu facile, non ?

Une telle réponse n'est pas acceptable.

Lui-même, s'il a été le premier occupant, avait-il souscrit l'assurance dommage-ouvrage (décennale elle aussi et obligatoire) ? Si oui, vous l'a-t-il remise ? Dans le cas contraire, vous a-t-il informé de cette absence lors de la vente ?

***"L'assurance dommages-ouvrage étant obligatoire, l'obligation de loyauté pesant sur le vendeur commande que celui-ci attire formellement l'attention de l'acquéreur sur l'absence d'assurance dommages-ouvrage."***

Cordialement

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

Par **bian33**, le **27/12/2012 à 11:19**

Bonjour,

Merci de votre réponse,

Oui une décennale avait été souscrite mais le souci c'est que c'est une cave non habitable et je sais qu'ils peuvent nous dire que c'est normal qu'elle soit humide, mais là ce n'est plus de l'humidité ce sont des seaux d'eaux de 12 litres toutes les 3 heures que nous devons évacuer. Bref nous nous sommes engagés dans une belle galère. Par ailleurs la maison étant très soignée d'apparence, les traces de rouilles que nous avons découvert sous les meubles qu'ils nous ont laissé à la cave, bref ils le savaient et se sont bien moqués de nous. Et dans l'acte de vente nous avons déclaré prendre le bien en l'état...

Merci de nous rassurer ou de nous dire que ça va être pour notre pomme si c'est le cas... Au moins que la décennale fonctionne ça serait déjà bien qu'on puisse nous financer les travaux car là nous sommes un peu à sec ayant tout mis dans l'achat de ce qui devait être notre "jolie" maison...

Merci

Par **bian33**, le **27/12/2012 à 11:22**

J'ai aussi oublié de vous dire que j'ai envoyé ce matin un courrier à la décennale avec nos références pour voir ce que ça va donner.

Cordialement,

Par **vanceslas**, le **27/12/2012 à 11:38**

Bonjour oui la décennale doit fonctionner mais vous ne répondez pas à la question d'Alteregeo quant à l'assurance dommage ouvrage qui a du vous être fournie à l'acte bonne journée

Par **bian33**, le **27/12/2012** à **12:08**

bonjour,

Oui il y a bien une décennale et elle m'a été fournie lors de la signature de l'acte de vente. J'ai bien une copie par contre il me manque la déclaration de fin de chantier que je récupérerai début Janvier auprès de ma Mairie (le service archives étant fermé entre les fêtes) ; c'est pour que mon dossier de demande de recours auprès de la décennale puisse être ouvert.

Merci

Par **vanceslas**, le **27/12/2012** à **12:30**

Rebonjour vous parlez décennale je vous parle d'assurance dommage ouvrage qui doit être souscrite par celui qui fait construire celle-ci intervient pour réparer les désordres et ensuite se retourne vers la décennale du constructeur .

Il vous manque la déclaration de fin de chantier?(DAT) mais alors et le certificat de conformité? comment le notaire a passé l'acte?

Par **bian33**, le **27/12/2012** à **13:45**

oui dans l'acte de vente il y a bien une assurance dommage ouvrage et c'est bien à cet assureur que nous avons écrit. Concernant la conformité, il semblerait qu'à cette époque il n'y avait plus de certificat de conformité délivré par notre Mairie mais il y a eu dépôt de déclaration d'achèvement des travaux par le propriétaire précédent et le constructeur. Par ailleurs il est noté " le vendeur déclare avoir fait édifier le bien en respectant la totalité des prescriptions édictées par le permis de construire". Par contre il y a eu déclaration de fin de chantier.

Merci

cordialement,

Par **bian33**, le **29/12/2012** à **10:13**

Bonjour,

Alors quelqu'un saurait t'il me répondre si on a le droit de notre côté ou si est mal...

toujours de l'eau dû nous pensons à l'abondance des précipitations ces dernières semaines...

Merci

Par **bian33**, le **29/12/2012 à 11:13**

Rebonjour,

Enfin j'aimerais savoir, ok la décennale va peut être fonctionner mais les vendeurs ayant connaissance des soucis actuels les ayant connu et les ayant dissimulé, une fois que la décennale aura réglé les travaux, pouvons nous attaquer les vendeurs pour vice caché et réclamé des dommages et intérêts. Parce que une fois la chose réparée, si nous voulons la revendre un jour, il faudra bien qu'on le précise qu'on a eu des soucis et donc que peut être personne ne voudra de cette maison... et on ne l'aurait pas acheté à ce prix si on avait sû... Eux le savaient par contre et nous avons ce qu'il faut comme preuves de notre côté. Mon premier objectif est que les travaux soient pris en charge par la Dommage ouvrage mais j'aurai bien voulu faire comprendre aux vendeurs qu'on ne fait pas ça...

En gros est ce que nous pouvons faire marcher la décennale et en plus assigner les vendeurs pour tromperie sur la chose vendue et leur réclamer une somme modique (on s'en fout) , c'est pour le principe car ils se sont trop moqués de nous et nous, nous n'aurions jamais fait cela et ne le ferions pas si nous devrions la revendre donc...Merci de votre aide

Par **chaber**, le **29/12/2012 à 11:39**

bonjour [citation]oui dans l'acte de vente il y a bien une assurance dommage ouvrage et c'est bien à cet assureur que nous avons écrit[/citation]  
la réception des travaux est le point de départ de la garantie.

Avez-vous respecté la procédure:

Pour tous désordres relevant de cette garantie et apparus dans les dix ans de la réception, on mettra prioritairement en jeu la police dommages-ouvrage. Cette mise en jeu se fait par déclaration de sinistre adressée à la compagnie par lettre recommandée AR ; cette déclaration mentionnera obligatoirement à peine de déchéance :

- Le numéro du contrat et, le cas échéant, celui de l'avenant,
- Le nom du propriétaire de la construction endommagée,
- L'adresse de la construction endommagée,
- La date de réception des travaux;
- La date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation.

La compagnie dispose d'un délai de 60 jours de la réception de la déclaration pour faire connaître sa position, y compris en procédant à ses frais à une expertise, et encore 30 jours pour proposer une indemnité provisionnelle ou à faire procéder aux réparations ou reprises. La compagnie peut demander une extension de ce délai si des motifs techniques le justifient.

Par **vanceslas**, le **29/12/2012 à 11:45**

Bonjour il est évident que les vendeurs savaient et ils l'ont dissimulé cependant il est toujours très difficile d'attaquer un vendeur pour vices cachés (long et coûteux)attendez de voir avec l'assurance cela me paraît plus sage même si l'on comprend votre ressenti vis-à-vis de

vos vendeurs qui d'ailleurs auraient pu se retourner contre leur vendeur qui avait fait construire puisque si j'ai bien compris vos vendeurs ne sont pas les premiers propriétaires  
cordialement

Par **bian33**, le **29/12/2012 à 11:55**

Bonjour,

Si les vendeurs étaient les premiers propriétaires. L'assurance devrait fonctionner puisque notre cave ressemble à une piscine c'est quand même qu'il doit y avoir un défaut. Ce qui me gêne c'est que je ne comprends pas pourquoi les vendeurs n'avaient pas fait jouer leur dommage ouvrage... Sinon j'ai bien respecté la procédure pour la procédure. Et ils auraient pu vendre leur maison "réparée" plutôt que de la cacher... et ça a pu endommager la maison... Si nous devons la revendre un jour nous devons mentionner que nous nous avons eu un souci et par conséquent pas sûr que nous la revendions le prix que nous l'avons acheté. Je précise que c'est une très belle maison et que ça me crève le coeur à chaque fois que je descend à la cave. parce que c'est nous qui allons subir les travaux et si par exemple il faut casser la terrasse, nous allons nous retrouver plusieurs mois sans jouissance de cette dernière...

Je suis dégoutée que les vendeurs puissent se cacher derrière la responsabilité décennale, il y a erreur du constructeur mais aussi du vendeur qui a laissé les choses comme cela plutôt que de subir les travaux et la revendre par la suite à un prix forcément très fort puisque tout apparaissait ok.  
cordialement,

Par **bian33**, le **29/12/2012 à 15:01**

Par ailleurs si la décennale fonctionne et que l'on décide de nous ouvrir jusqu'aux fondations sur le devant de la maison et que en réparant nos fuites à la cave, malencontreusement la palissade toute neuve tombe qui répare et est ce que seulement on nous refera ce qui était. Idem si mon crépi en prend un coup pendant les réparations ??? est qu'en faisant les travaux les entreprises mandatées par l'assurance si ils nous causent des dégâts ce qui me semble très envisageable avec la chance que l'on a, doivent elles nous remettre tout comme c'était ? Notre terrain est paysagé, quid si il faut tout retourner ???

Encore merci. Je sais que je me pose beaucoup de questions en amont mais cette situation me désespère et j'ai peur qu'on dégrade notre bien.

Merci

Par **vanceslas**, le **29/12/2012 à 18:46**

Bonsoir là vous nous faites un scénario catastrophe!! attendez la réponse de la dommage ouvrage les problèmes d'infiltration sont souvent plus simples qu'il n'y paraît essayez de passer de bonnes fêtes de fin d'année cordialement. VF

Par **bian33**, le **29/12/2012** à **20:18**

oui je crois que je fais un scénario catastrophe peut être pour pas grand chose c'est tout ce que je souhaite.

Merci pour votre attention et passez de bonnes fêtes de fin d'année. Je vais essayer d'en passer de pas trop mauvaises car là c'est vrai qu'avec mon mari on s'est pris un coup de marteau sur la tête. On a fait ce qu'il fallait, maintenant on va attendre la réponse de la décennale et on viendra vous indiquer ce qu'ils nous répondent.

cordialement,

Par **chaber**, le **30/12/2012** à **07:08**

Pour atténuer votre scénario catastrophe, les entreprises sérieuses sont assurées pour les dommages causés pendant les travaux (responsabilité civile travaux) avec extension possible "dommages aux existants"

Par **bian33**, le **31/12/2012** à **10:09**

Merci "Chaber", oui ça me rassure car je tiens beaucoup à ce qu'ont construit ensemble un maçon et un paysagiste. Et nous on a pris la maison pour tous ces détails et on y a mis le prix forcément mais on n'aurait pas les moyens de se repayer tout ça à l'identique...

Merci et bon réveillon.  
cordialement,

Par **bian33**, le **10/02/2013** à **15:21**

Bonjour,

Je me permets de revenir ici pour la suite.

L'expert de l'assurance passe la semaine prochaine. Le constructeur lui est passé il y a une quinzaine de jours...Le constructeur nous dit qu'ils seront obligés d'intervenir par l'intérieur, d'abord de vérifier les drains et si c'est pas les drains (caméra), ça sera de toutes façon un cuvelage qui pour nous est une solution cache misère vu que les parpaings commencent déjà à s'abîmer, les joints s'effritent. Le constructeur nous a également dit que eux n'avaient fait que la dalle de la terrasse et la maison et que si il fallait tout décaisser, ce n'était pas possible car comme le propriétaire précédent a construit l'enceinte en s'accolant à la maison, beh ça serait détruit, notre bac paysagé aussi et donc à notre charge nous aurions donc à refaire :

- le bac paysagé environ 2000 euros

-la clôture (un grand mur et nous ne sommes pas maçons, ce mur tient par ailleurs un portail électrique

-le carrelage de la terrasse , puisque la terrasse était livrée nue par le constructeur.  
Je ne comprends pas, la décennale ne couvre que le bâtiment touché mais pas ce qui serait abimé par les travaux, idem pour le jardin paysagé. Est ce vrai ou est ce de l'intimidation ?  
L'expert est il indépendant ou en cheville avec le constructeur ???,  
Nous sommes démoralisés car 25 ans de crédit et toutes nos économies dedans, nous n'avons pas les moyens de refaire les travaux...  
Merci

cordialement,

Par **bian33**, le **10/02/2013** à **20:17**

Bonsoir,

Est ce que quelqu'un saurait répondre à notre question à savoir si la décennale couvre aussi les dommages qui seraient causés à ce qui a été construit bien après l'habitation couverte, à savoir notre clôture adossée à la maison, notre bac paysagé et le carrelage de la terrasse (terrasse fait par le constructeur mais carrelage posé par l'ancien propriétaire).

Par ailleurs, si la décision de l'expert (cuvelage puisque le constructeur n'a que ce mot à la bouche) ne nous convient pas car nous pensons que c'est un pansement sur une jambe de bois, pouvons nous contester sa décision par exemple avec un expert indépendant qui contredirait son rapport. ou alors la somme allouée peut elle nous permettre de faire les travaux qu'on préférerait mettre en oeuvre ?

Merci beaucoup  
cordialement,

Par **bian33**, le **11/02/2013** à **09:57**

Bonjour,

je me permets de faire un petit up

merci,  
cordialement,

Par **alterego**, le **11/02/2013** à **10:05**

Bonjour,

La garantie décennale couvre la réparation des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Lors de l'expertise, vous pouvez vous faire assister de votre propre expert. Ce serait peut-être

votre intérêt.

Articles L 241-1 et 242-1 du Code des assurances, l'obligation d'assurance s'étend à tous les travaux de bâtiment, constructions neuves et, dans certains cas, les travaux sur existants et sur l'existant lui-même.

La jurisprudence étend cette obligation en retenant la notion plus large de "technique de travaux de bâtiment".

L'expertise et éventuellement les tribunaux répondront à votre question.

Cordialement

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

Par **bian33**, le **11/02/2013 à 10:52**

Je n'ai pas encore d'expert indépendant ; cependant j'ai une connaissance architecte qui va passer voir et nous donner les premières recommandations.  
C'est bien ce que je pensai c'est pour notre pomme si nous n'allons pas en justice ce qui signifie des frais exorbitants et surtout un temps de réponse long. et que quoi qu'il en soit si le mur tombe, on sera obligés de le refaire avant la réponse des tribunaux.  
Ce n'est absolument pas normal , vous faites construire une maison en y mettant le prix, une malfaçon arrive et tout ce que vous , vous avez rajouté par la suite, vous devez le reconstruire par la faute d'une inattention ou par le manque de qualité de la construction. Donc une terrasse, un gigantesque mur d'enceinte, le jardin. bref ils vont tout nous mettre en l'air et après c'est à nous d'engager des frais pour prendre un avocat et attendre une réponse qui va durer longtemps et avec le peu de chance que nous ayons, ça sera nous les perdants...  
ce qui encourage les malheureux propriétaires, à faire comme les précédents cacher la misère "durablement" pour ne pas être ennuyés , vendre pendant la garantie décennale pour que les acquéreurs puissent se défendre et vendre un bel été... Nous ne le ferons pas.  
Néanmoins pouvons nous attaquer les précédents propriétaires pour vice caché alors que nous faisons jouer la décennale ? parce qu'ils le savaient c'est obligé.

merci pour la réponse  
cordialement,

Par **alterego**, le **11/02/2013 à 13:46**

Bonjour,

Votre connaissance architecte, c'est très bien. Si il peut être présent le jour de l'expertise ce

sera une bonne chose.

Oui, une procédure ce peut être très long et, même gagnant, on y laisse des plumes.

Cordialement

Par **bian33**, le **11/02/2013 à 14:25**

J'espère qu'il pourra se libérer. En attendant , j'ai fait venir plusieurs maçons pour espérer avoir le même son de cloche et donc les mêmes travaux. a plusieurs on est moins bête et je "harcèle" (enfin de façon encore sympathique) le constructeur pour qu'il se bouge. Ca a l'air de faire effet. L'expert passe en fin de semaine. Je vous indiquerai la suite de l'aventure. En attendant j'appelle ma protection juridique pour savoir si je peux attaquer aussi les vendeurs qui étaient au courant des désordres mais qui se sont bien gardés de le signaler, sinon on aurait pu au moins un peu négocier la maison. Ce qui s'appelle un vice caché mais qui est difficile à prouver. (Néanmoins j'ai une bonne cinquantaine de photos montrant un problème qui ne peut pas dater de quelques mois et donc qui est plus ancien + les voisins, mais toujours difficile de les impliquer et j'ai le notaire qui a été témoin d'une phrase après la signature... en espérant qu'il ne se défile pas).

Merci

Par **Troplala**, le **13/05/2014 à 00:29**

[fluo]BONJOUR[/fluo] **marque de politesse**

Comment s'est terminée ton histoire ?

Par **bian33**, le **13/05/2014 à 19:53**

Bonjour,

Notre histoire n'est pas terminée, nous sommes en pourparlers avec l'assurance pour déterminer le montant adéquat pour entreprendre les travaux nécessaires. On nous a accordé la garantie et effectivement il a été reconnu qu'il y avait une erreur de commise, c'est déjà ça mais le montant alloué ne suffit pas pour régler les travaux donc on ne lâche rien. On reviendra mettre la fin de l'histoire. cdt

Par **pro62**, le **05/07/2015 à 17:25**

bonjour,

est-ce que votre décennale a pris en charge les travaux ?

Par **bian33**, le **10/07/2015** à **21:29**

Notre histoire s'est bien terminée car nous nous sommes bien entourés. Nous avons pris un expert indépendant qui nous a assisté à chaque rdv. Nous avons reçu une somme suffisante pour entreprendre les travaux d'étanchéité de notre cave, les travaux ont été faits. Il va falloir attendre quelques mois, l'hiver prochain pour voir si c'était la bonne solution mais je pense que oui. Si ce n'était pas la bonne cela serait reparti pour un tour car une fois entamée la démarche ils nous doivent un résultat. Il faudra donc patienter jusqu'à ce qu'il pleuve assez. On est plutôt contents du dernier expert qui a été de notre côté dès le début et qui a trouvé a priori une solution raisonnable pour l'assurance mais sans nous laisser de côté... on en aura épuisé 3 quand même. Conclusion jamais lâcher

Par **alterego**, le **11/07/2015** à **10:26**

Bonjour,

Il a été bon de ne pas vous satisfaire de l'expert de l'assurance, d'être assisté d'un expert d'assuré.

Ne jamais lâcher quand on est dans son droit. Dans le cas contraire, l'entêtement a un coût très élevé.

Il est toujours agréable de lire qu'un litige tourne en faveur de l'assuré.

Cordialement

Par **bian33**, le **13/07/2015** à **14:21**

Surtout que le coût de l'expert indépendant n'est pas si élevé que cela comparativement à l'indemnisation finale et ne rien lâcher!

Par **alterego**, le **13/07/2015** à **20:50**

Tout a un coût mais quand on a gain de cause "rien" n'est cher ! Il faut seulement être du bon côté de la barrière ce jour là.

Cordialement

Par **loic1972**, le **20/02/2017** à **19:02**

et quelle solution a été prise pour la cave. Une réparation de l'intérieur ?