



Malfaçon piscine sur achat maison neuve et garantie décennale

Par **Oryon**, le **29/10/2018** à **11:31**

Bonjour,

Je vais essayer tout d'abord de faire une présentation claire et concise de notre situation.

Nous avons acheté une maison neuve sur terrain avec piscine le 17/02/2017. Neuve dans le sens où elle n'a pas été habitée avant.

En effet cette maison nous a été vendue par un entrepreneur qui achète des terrains et construit des maisons dessus afin de les revendre ensuite.

Son entreprise est une entreprise de maçonnerie. Mais il effectue la totalité des travaux lui même excepté le terrassement. Au vue de la loi, il est considéré comme ancien propriétaire du terrain et donc de la maison.

Concernant notre problème nous avons remarqué après notre achat que la piscine semblait fuir (nous devons régulièrement la remplir d'eau), nous avons contacté l'ancien propriétaire (l'entrepreneur) afin de lui faire part de cette fuite. Il nous a répondu que cela venait du vent et de l'évaporation.

Nous avons bâché la piscine pour limiter l'évaporation et toujours pareil.

J'ai donc fait venir un pisciniste pour une diagnostic fuites (à mes frais), ce dernier a trouvé deux fuites au niveau des jonctions entre le circuit d'eau et le bassin.

Après avoir envoyé à l'ancien propriétaire le diagnostic, celui ci est venu après quelques mois effectuer des travaux (automne 2017). (Il a grossièrement mis du béton entre les différentes arrivés d'eau et le bassin en m'assurant que cela arrêterai les fuites même si j'avais de gros doutes vu le travail effectué.

Peu après nous n'avons remarqué aucune amélioration notable, nous l'avons fait savoir au maçon et nous avons mis la piscine en hivernage car l'automne 2017 était déjà bien avancé.

Au printemps remise en haut et après quelques semaine la fuite s'est clairement empirée nous perdions beaucoup d'eau et nous pouvions voir que le sol et l'extérieur du bassin (en creusant un peu) étaient complètement imbibés d'eau.

Nous avons contacté le maçon et il nous a dit de voir avec son assurance décennale.

Nous avons envoyé une lettre recommandé à l'assurance avec une description de la situation. L'assurance nous a répondu en nous demandant les factures concernant l'ouvrage.

Après envoie des seules factures que le maçon s'était faites à lui même et qui sont passées

devant notaire lors de la vente. L'assurance a refusé le dossier car:

- l'adresse du chantier n'apparaît pas sur la facture
- le chantier n'est pas soldé sur la facture, il est mentionné un "restera à payer 27217€"
- L'entreprise de maçonnerie n'étant pas assuré pour une activité de pisciniste mais uniquement pour maçonnerie / charpente / couverture.

Après cette réponse de l'assurance décennale j'ai recontacter le vendeur en lui faisant suivre le mail de l'assurance et voici sa réponse.

"Je ne comprends pas pourquoi l'assureur ne prend pas ce sinistre en compte. Pour moi le problème vient de la liaison de la cuve en béton armé banché avec les traverses de paroi en PVC.

Dans mon contrat d'assurance décennale, l'entreprise était assurée pour la maçonnerie en béton armé banché (cuve, cave, bassin,.....), pour moi il s'agit de maçonnerie pure, prévue à mon contrat.

Enfin, toutes les factures des travaux entre l'entreprise XXX et moi, pour ce chantier ont été réglées De plus, ces factures ont été déposées chez le notaire et les services fiscaux pour le calcul des plus values et de la TVA.

Pour moi, il serait judicieux de relancer la décennale pour ce sinistre, Mes primes ont été réglées en tant voulu. L'entreprise XXX étant fermée, je ne peux plus intervenir."

J'ai essayé de le recontacter afin d'avoir accès à d'autres factures s'il en avait en sa possession mais depuis lors aucunes réponses malgré deux nouvelles relances...

Concernant notre acte de vente voici ce qu'il est convenu dans la section état du bien.

L'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit notamment en raison:

- des vices apparents,
- des vices cachés

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas:

- si le vendeur a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel (ce qui est le cas)
- s'il est prouvé par l'acquéreur dans les délais légaux que les vices cachés était en réalité connus du vendeur

Actuellement, nous ne savons pas que faire.

- Au vue de la loi, notre situation est elle sans espoir et nous devrions effectuer les travaux nous même?
- Ou le vendeur est effectivement bien responsable et est garant en sa qualité de professionnel de la construction de régler la situation?

Devrions nous contacter un conciliateur? Un avocat? Est ce que certaines démarches législative ont une chance d'aller dans notre sens pour voir cette situation se régler?

Merci beaucoup pour votre aide, nous sommes complètement perdus.

Par **Philp34**, le **29/10/2018** à **14:44**

Bonjour Oryon,

Dès lors qu'une maison est construite puis vendue sans y avoir été habitée comme en l'espèce, son propriétaire est considéré comme un constructeur mais en réalité, cette qualification n'est pas le sujet car elle est acquise quoi qu'il en soit.

En tant que tel, il vous doit toutes les garanties décennales des ouvrages qu'il n'a pas réalisés lui-même et en cas de défaillance sa responsabilité civile est engagée.

Ainsi, il vous doit la garantie décennale du pisciniste ce, combien même votre constructeur vous répond qu'il ne peut intervenir car l'entreprise est fermée.

Je vous suggère dans un premier temps d'adresser une LRAR factuelle (sans commentaire perso et gardez copie), à ce constructeur le mettant en demeure dans le cadre d'une procédure amiable de lui réclamer la garantie décennale inhérente à la construction de la piscine qui fait l'objet d'une malfaçon ou de prendre à sa charge les frais de sa réparation sous un délai de 30 jours à compter de la présente recommandée, lui précisant qu'à défaut de quoi, dans le cadre cette fois, d'une procédure judiciaire, vous entendez obtenir la reconnaissance de votre bon droit formant requête outre en son principal, sa responsabilité à cette réparation, en ses accessoires des dommages-et-intérêts à titre de privation de jouissance.

Sans réponse de la part de ce monsieur, rapprochez-vous d'un avocat spécialisé en droit de construction **& d'assurance**.

Par **Oryon**, le **29/10/2018** à **16:27**

Merci infiniment pour votre réponse Philp, elle est très claire. Nous sommes soulagés de savoir que nous sommes bien dans nos droits concernant ce dossier. Nous allons préparer le courrier. Nous vous tiendrons au courant de l'évolution de la situation.

Par **Chaber**, le **29/10/2018** à **16:41**

bonjour

la garantie décennale d'un pisciniste est bien précise et obligatoire
les dommages couverts sont les suivants :

les dommages causés au carrelage et remettant en cause sa solidité
les dommages concernant le revêtement du sol, s'ils remettent en cause la solidité du bassin
les dommages touchant le volet roulant de la piscine, lequel est indissociable du bassin

un défaut de planéité du plancher de la piscine, indissociable du bassin également

<http://https://garantie-decennale.maison/pisciniste>

Pour la procédure entièrement d'accord avec Philip34

Par **Oryon**, le **29/10/2018** à **16:46**

Merci pour ces précisions Chaber. Il s'avère que le constructeur de la maison (ancien propriétaire du terrain) n'est en aucun cas pisciniste, il a fait la piscine lui même avec ses compétences de maçon pour effectuer un peu plus de plus valu sur la vente de la maison. Ce qui est une des raison pour laquelle l'assurance décennale de son entreprise de maçonnerie refuse le dossier.

Par **Chaber**, le **30/10/2018** à **07:49**

bonjour

[citation] Concernant notre acte de vente voici ce qu'il est convenu dans la section état du bien.

L'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit notamment en raison:

- des vices apparents,
- des vices cachés [citation]aucune valeur dans le cas présent. C'est du domaine de la garantie décennale vous doit, assuré ou pas

Par **basaristo**, le **18/07/2019** à **17:33**

bonjour

la garantie décennale d'un pisciniste est bien précise et obligatoire

les dommages couverts sont les suivants :

les dommages causés au carrelage et remettant en cause sa solidité

les dommages concernant le revêtement du sol, s'ils remettent en cause la solidité du bassin

les dommages touchant le volet roulant de la piscine, lequel est indissociable du bassin

un défaut de planéité du plancher de la piscine, indissociable du bassin également

<https://www.lassurances-paris.fr/>

Par **OumaimaMKI**, le **02/10/2019** à **11:04**

Bonjour,

Normalement la garantie décennale doit couvrir les frais de réparation de votre piscine. Je vous conseille d'envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception. Dans les jours qui suivent (généralement 30jours), si vous ne recevez aucune réponse de leur part, je vous conseille d'établir une procédure judiciaire.

<https://www.elly-assurance.fr/assurance-decennale/> contient toutes les informations relatives à l'assurance décennale.

Bon courage!