



garantie decennale est passee

Par **jeslef**, le **10/02/2011** à **18:14**

bonsoir

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 gérait notre construction a 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 tout les conseils que vous pourrez nous apporter

Par **trennec**, le **12/02/2011** à **16:26**

cher Monsieur,

Dans la mesure où il y a eu une dissimulation de votre constructeur sur un élément déterminant du contrat on peut considérer qu'il y a eu dol et dans ce cas la prescription de dix ans ne commence à courir qu'à compter de la découverte de la dissimulation, de la tromperie.

La découverte du dol datant de 2008, vous pourriez engager une action en dommages et intérêts à l'encontre du constructeur en lui demandant réparation des préjudices, notamment celui de la perte d'agrément constitué par l'impossibilité d'édifier une véranda.

SCP ARENTS TRENNEC, 53, rue de la crèche 77100 Meaux

<http://www.scp-arents-trennec.com>

Par **jeslef**, le **13/02/2011** à **10:34**

bonjour

L'avocat du constructeur dit aussi qu'il n'est pas le vendeur du terrain donc pas concerné alors que c'est lui qu'il la fait sonder.

Nous avons acheter ce terrain nous même.

Qu'en pensez vous ?

Un grand merci pour vos réponses qui nous aide à avancer

Par **jeslef**, le **13/02/2011** à **11:20**

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 renforcement et 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 fra, le 14/02/2011 à 15:52

Bonjour,

Il semble exister beaucoup de défaillances dans votre situation. En premier, Maître TRENNEC a raison et la garantie décennale peut "jouer" jusqu'en 2018, s'il y a eu **dissimulation de documents importants**, à votre insu[/b].

A partir de là, l'argumentation du constructeur constatant qu'il n'est pour rien dans vos déboires car il n'a pas vendu le terrain, ne peut pas tenir car, sauf le cas où vous seriez, vous-même, un professionnel de l'immobilier, il était soumis à un devoir de conseil à votre égard, sur la constructibilité de ce terrain. D'ailleurs, des sondages ont été pratiqués.

Aujourd'hui, la question la plus importante est de savoir si la maison elle-même est en danger d'effondrement ou non.

De toutes les manières, si vous lancez une procédure, une expertise sera diligentée. De plus, le fait que le constructeur a fait réaliser des sondages, après avoir commencé les travaux de construction de la maison, démontre qu'il avait, à ce moment là, un doute sur la qualité du terrain et le fait qu'il vous ait caché le rapport ne plaide pas en sa faveur !!

Par jeslef, le 14/02/2011 à 17:41

bonsoir

Pour le moment, la maison n'a rien mais il faut savoir qu'elle est complètement entourée d'enrobé à chaud, ce qui peut servir (nous a t'on dit) de parapluie.

Pensez vous que nous pouvons engager une procédure ou pensez vous qu'il nous manque encore des pièces importantes dans notre dossier ,

merci beaucoup par avance

Tout vos conseils nous permettent d'avancer et cela fait du bien de savoir que des gens qui ne nous connaissent pas nous aident autant.

Par fra, le 15/02/2011 à 09:28

Bonjour,

Ne disposant d'aucune pièce du dossier, il est délicat de répondre car une procédure, une fois lancée, peut devenir coûteuse, surtout si vous perdez.

Incontestablement, sur les fondements de vos déclarations, il existe des manquements de la part de votre constructeur qui pourraient être condamnables.

Le mieux est d'apporter votre dossier complet à un Avocat qui pèserait le pour et le contre et vous conseillerait d'attaquer ou pas.

Par **jeslef**, le **16/02/2011** à **20:44**

demande d'explications sur :

[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 extension en mai 2008 et que celui-ci leur a été refusé en raison de la présence 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

Par **fra**, le **17/02/2011** à **09:41**

Bonjour,

En fait, vous avez, déjà, lancé une procédure à l'encontre de la Société constructeur de votre maison.

Cet argumentaire découle du texte d'une décision de justice, en première instance, sans doute, qui ne vous est pas favorable.

A la lecture de cette décision, le seul reproche qui peut être fait à l'encontre de cette société est de **ne pas vous avoir averti sur l'état du terrain, pendant la construction**[/b], ce qui a pour conséquence, aujourd'hui, la surprise qui est la vôtre de vous voir refuser le permis de construire votre véranda.

Mais force est de constater que les travaux de renforcement des fondations de votre maison ont été réalisés, ce qui est constaté par le Tribunal, et qui explique sans doute que votre maison n'ait pas "bougé" depuis 15 ans.

Dans ces conditions, je ne pense pas qu'interjeter appel vis à vis de la défenderesse soit couronné de succès mais il existe, toujours, l'incertitude judiciaire.

En revanche, le problème provient du terrain lui-même, que vous avez acquis. Considérant les éléments communiqués, il ne semble pas que dans votre acte notarié, une restriction ait été introduite dans ce dernier, ou bien, mention d'une déclaration du vendeur au sujet de cette cavité.

Mais le plus surprenant réside dans le fait qu'un permis de construire ait pu être délivré, sans réserve semble-t-il, vis à vis de la construction d'une maison d'habitation, en 1995, et qu'une autre demande soit refusée, en 2008, pour l'édification d'une véranda, construction infiniment plus légère !!