

GARANTIE DÉCENNALE DES TRAVAUX RÉALISÉS PAR UN PARTICULIER

Le particulier qui vend un bien rénové doit une garantie décennale



Qu'il soit un professionnel ou un particulier, un constructeur est toujours responsable des défauts qui compromettent la solidité ou la qualité de l'ouvrage. Un particulier qui réalise lui-même des travaux de construction ou de rénovation est responsable en cas de dommages survenus dans les dix ans qui suivent, au titre de la garantie décennale ([article 1792 du code civil](#)). Cela est donc toujours vrai après la vente du bien.

Il est entendu qu'il n'y a rien de mal à « bricoler » chez soi. Mais le bricolage peut coûter cher si des désordres apparaissent après la vente. Bricoler pour soi, c'est économique, bricoler pour espérer faire une plus-valu, c'est prendre une responsabilité de résultat pendant 10 ans. Vous devrez forcément assurer les travaux de construction ou de rénovation qui vous aurez effectués si vous vendez votre bien.

Exemple et Jurisprudence

En 2002, le tribunal de Toulouse a condamné à 15.000 € de dommages et intérêts un particulier, Monsieur X, qui avait par lui-même agrandi sa maison.

Dans les années 1990, Monsieur X réalise lui-même la maçonnerie d'un corps de bâtiment accolé à sa maison et revend son bien peu après. Moins de 10 ans plus tard, une sécheresse classée « catastrophe naturelle » a produit un mouvement de terrain. Du coup, de profondes fissures sont apparues entre le corps de bâtiment créé par Monsieur X et la structure d'origine de la maison.

Bien que monsieur X ait ajouté dans l'acte notarié de vente une clause indiquant que les travaux effectués par lui-même ne faisaient pas l'objet de garantie décennale, les acheteurs ont gagné leur procès. Le juge n'a pas tenu compte de la clause ajoutée au contrat de vente mais a repris l'article 1792 du code civil servant de la base à la garantie décennale :

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendant impropre à sa destination. »

Le particulier ayant réalisé des travaux a ainsi été considéré comme « constructeur » par le juge. Ses réalisations ont, dès lors, été soumises à la garantie décennale.

Autre exemple et Jurisprudence

Dans un arrêt plus récent du mois de Novembre 2012, la [Cour de Cassation](#) a aussi reconnu la responsabilité du vendeur qui avait lui-même réalisé une petite terrasse en bois attenante à sa maison.

Conseils d'ANAIS :

- Si vous souhaitez effectuer par vous même des travaux tels que : murs porteurs, charpente, couverture, isolation, canalisations d'eau, électricité, chauffage, cheminée, etc..., faites ces travaux dans les règles de l'art en ayant conscience que vous devrez assumer par vous-même une garantie décennale en cas de revente.
- Si vous faites faire de tels travaux en construction ou en rénovation dans votre maison, assurez-vous que l'entreprise possède bien une assurance décennale en cours de validité.

ANAIS EXPERTISES est assurée décennale auprès de la SMA-BTP pour tous les conseils qu'elle peut être amenée à vous donner dans ses domaines d'expertises.

Par contre, voyez notre autre article : « [les artisans missionnés pour colmater des brèches doivent-ils une garantie décennale pour la restauration ?](#) »

N'hésitez pas à nous consulter en appelant le [09.8008.5008](tel:09.8008.5008), ou en remplissant le [formulaire de contact](#) simplifié.