



Recouvrement huissier - garantie parfait achevement non realisee

Par Mobilos

Bonjour

J'ai fait construire une maison via un architecte.

6 mois après la réception du chantier 2 planches de rives s'abiment et se fendent, je contacte le charpentier et selon la garantie de parfait achèvement, il doit venir les réparer ou les changer.

Pas de réponse ni au téléphone ni par mail, je fais avec mon architecte une mise en demeure avec AR et lui demande de venir dans les 30 jours, mais toujours aucune réponse.

6 mois plus tard, le charpentier me demande de payer les retenues de garanties, ce qui correspond à 5% du montant total des travaux.

Je fais venir un autre charpentier B qui me fais un devis de 2200? pour changer les planches de rives et j'enlève cette somme sur les retenues de garanties.

5 mois plus tard, le charpentier qui a fait la maison m'appelle et me dit que le charpentier B a fait faillite et qu'il récupère la mission et il veut finalement venir changer les planches de rives et récupérer les 2200? retenus.

Je refuse et je lui indique que je prendrais un autre charpentier et que je ne souhaite plus passer par son entreprise, les 2200? de retenue serviront à payer les réparations.

J'ai reçu cette semaine une lettre de l'huissier me demandant de payer les 2200? plus les frais d'huissier au charpentier.

Est-ce que je dois payer ? Ou j'ai une chance de gagner si l'on va en justice ?

Sachant que mes planches de rives ne sont toujours pas changées, pour moi le contrat qui me lie avec le charpentier est terminé, il n'a pas répondu à la mise en demeure.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a deux choses distinctes.

Garantie de parfait achèvement : article 1792-6 du code civil.

Cette garantie oblige le constructeur à venir réparer les désordres apparaissant dans l'année suivant la réception.

Retenue de garantie : article R231-7 du code de la construction et de l'habitation.

Une retenue d'un montant maximal de 5 % du prix convenu dans le contrat de construction est possible mais aux conditions suivantes :

- que des réserves aient été exprimées lors de la réception,
- que le montant retenu soit consigné entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut, désigné par le président du tribunal judiciaire.

Le charpentier a eu tort de ne pas répondre à votre mise en demeure mais votre retenue de 5% est abusive.

Il y a donc des torts des deux côtés.

Une solution amiable me semble possible :

- vous versez au charpentier le prix convenu au contrat moins les 2 200 ? correspondant au prix des réparations sur lequel il ne semble pas qu'il y ait un désaccord,

- le charpentier répare les désordres signalés sans attendre.

Le coût de la sommation délivrée par huissier reste à la charge de l'entrepreneur à moins que n'intervienne une décision de justice contraire.

A défaut de solution amiable, il faudrait porter le litige devant le tribunal.

Par Mobilos

Oui je m'excuse en relisant mon message je n'ai pas été clair sur un point.

J'ai en effet payé les 5% de retenues de garanties mais j'ai enlevée à celle ci les 2200?.

C'est pour cela que je pense que le contrat qui me lie avec le charpentier est fini.

S'il souhaite venir changer les planches de rives il peut me faire un devis de 2200? que je suis libre ou non d'accepter.

Que va t'il se passer si le litige est porté au tribunal ?

Est-ce que le juge sera plutôt en ma faveur ?

Si ce n'est pas le cas vais-je devoir payer des frais supplémentaire ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez raisonnablement prétendre qu'en raison de l'absence de réponse à votre mise en demeure le contrat qui vous lie au charpentier a été rompu et que vous pouvez faire appel à une autre entreprise. L'article 1226 du code civil est en votre faveur :

Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable.

La mise en demeure mentionne expressément qu'à défaut pour le débiteur de satisfaire à son obligation, le créancier sera en droit de résoudre le contrat.

Lorsque l'inexécution persiste, le créancier notifie au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent.

Le débiteur peut à tout moment saisir le juge pour contester la résolution. Le créancier doit alors prouver la gravité de l'inexécution.

Si vous n'avez pas déjà notifié expressément au charpentier que le contrat a été rompu par sa faute, il faudrait le faire.

Je vois mal le tribunal vous donner tort sur le principe de la rupture du contrat pour inexécution. Reste peut-être discutable le prix des réparations à entreprendre. Le charpentier est peut-être en mesure de démontrer que le montant de 2 200 ? est surestimé. Toutefois, même s'il a raison sur ce point, il n'a pas grand-chose à gagner en insistant.

De votre côté, en restant ferme sur votre décision de faire faire les réparations par une autre entreprise et de refuser de payer les 2 000 ? exigés par le charpentier, vous prenez un certain risque. Au pire, cela pourrait vous coûter quelques centaines d'euros mais votre maison sera réparée dans des conditions satisfaisantes pour vous.

Par Mobilos

Merci énormément d'avoir pris le temps de répondre à ma question.

Si vous n'avez pas déjà notifié expressément au charpentier que le contrat a été rompu par sa faute, il faudrait le faire.

J'ai envoyé justement un mail il y a 2 mois rappelant la mise en demeure restée sans réponse et je cite "les missions qui vous ont été confiées contractuellement sont closes"

Est-ce que cela suffit ou j'aurais du aussi le faire en papier avec AR ?

Le charpentier est peut-être en mesure de démontrer que le montant de 2 200 ? est surestimé

C'est bien cela qui l'embête pour lui le montant est surestimé et devrait être moindre. Mais je n'y suis pour rien j'ai simplement fait appel à un autre charpentier.

De votre côté, en restant ferme sur votre décision de faire faire les réparations par une autre entreprise et de refuser de payer les 2 000 ? exigés par le charpentier, vous prenez un certain risque. Au pire, cela pourrait vous coûter quelques centaines d'euros mais votre maison sera réparée dans des conditions satisfaisantes pour vous.

C'est juste que voulez vous dire par , cela pourrait vous coûter quelques centaines d'euros est-ce que c'est si je prend le risque de demander à un nouveau charpentier et que son devis pourrait être encore plus élevé ?

Merci encore de votre aide

Par Nihilscio

Il faut envisager le meilleur comme le pire. Vous ne pouvez exclure l'éventualité que le charpentier n'obtienne un jugement vous condamnant à lui payer une certaine somme.