



Conflit avec le constructeur

Par CLEMENCE

Bonjour à tous,

Je reviens vers vous de nouveau pour des conseils dans la gestion du conflit qui m'oppose à mon constructeur (CCMI).

Très rapidement, quelques faits :

- la livraison d'abord prévue le 31 mars 2022 a été repoussée en avril, puis mai, puis le 30 juin (date de la fin de mon bail), puis maintenant le 15 juillet. Entre le 30 juin et le 15 juillet j'ai trouvé une solution temporaire d'hébergement, mais je sens le coup venir que je n'aurai pas ma maison le 15 comme convenu (vu ce que je vois du chantier, sauf qu'ils ne m'appellent pas). Mon parquetiste devait intervenir le 18 juillet, je lui ai versé 4000 euros d'ares, j'ai payé 1500 euros un déménageur
- pour le moment j'ai payé tous les appels de fond, à l'exception du dernier "achèvement des équipements", qu'ils viennent de m'envoyer. MAIS (gros mais) : dans les faits, le bardage n'est pas posé (d'abord mal posé donc retiré, mais ils veulent continuer avec les mêmes incompetents), ma maison n'est plus hors d'eau vu que le pare pluie est déchiré de partout, la couverture de ma terrasse en ardoise n'est pas faite, la plomberie n'est pas faite et rien n'est posé (wc, douche, lavabo, etc.)
- Le pompom : ils me disent que les 5% de réserves serviront aux pénalités de retard qu'ils me doivent, puisqu'ils sont en défaut depuis le 31 mars 2022

Mes questions :

- peuvent ils mélanger dans un pot commun les 5% de réserve avec les pénalités de retard?
- les 5% de réserve concernent ils les travaux mal effectués OU AUSSI les travaux non effectués?
- ne sont ils pas déjà dans leur tord au sens où j'ai déjà trop payé par rapport aux travaux réels effectués?
- puis je réceptionner la maison sans payer le dernier appel de fond sur les équipements?
- puis je leur imputer financièrement tous les artisans qui vont garder mes ares, le coup de mes déménagements successifs par leur faute?

Ils refusent de me dire 2 choses essentielles : à quels appel de fond sont liés les travaux non terminés ou mal terminés ainsi que leur montant.

Merci beaucoup pour vos conseils, je suis perdue, et l'angoisse de ne pas savoir où poser mes cartons dans deux jours n'aide en rien

Cordialement,

Par Nihilscio

Bonjour,

Les 5 % de réserve sont une somme que vous n'aurez à payer qu'un an après la date de la réception à la condition que les réserves aient été levées. C'est une garantie d'obtenir un bon achèvement de la construction. A la réception vous n'aurez payé que 95 % du montant des travaux. Pour obtenir les 5 % restant le constructeur devra corriger toutes les imperfections. Il est évident que sans cette retenue il manifestera moins de zèle à le faire.

Il a dû faire le calcul que les indemnités de retard seront de 5 % et qu'ainsi vous serez quitte une fois payés les 95 % à la réception, n'ayant plus rien à payer un an plus tard.

Mais ce n'est pas ainsi que cela fonctionne. Il faut faire les comptes au moment de la réception et c'est à ce moment qu'il faudra exiger les indemnités de retard qui feront baisser la note. Il ne faut pas faire crédit de ces indemnités au constructeur et vous priver de la garantie de bon achèvement apportée par la retenue de 5 %.

La retenue de 5 % porte sur tout ce qui reste à compléter ou corriger au moment de la réception et sur toute imperfection qui se révélerait pendant la durée de garantie de bon achèvement d'un an.

Il ne faut pas anticiper la réception. C'est prendre un risque. Ce qui reste à terminer après la réception doit être minime ainsi que les défauts à corriger. Vous auriez intérêt à n'accepter la réception qu'assistée par un expert.

Le constructeur ne peut se faire payer en totalité tant qu'il n'a pas tout achevé et il faut bien sûr refuser de payer une facture envoyée prématurément. En devant de l'argent au constructeur vous aurez plus de poids pour exiger qu'il finisse correctement son travail que si vous ne lui devez plus rien. Il ne faut payer le dernier appel de fonds que lorsque tout est terminé.

Je doute que vous ayez des arrhes à abandonner à des artisans. Il faut simplement s'arranger avec eux pour un report de l'ouverture du chantier. Ils doivent avoir l'habitude. D'ailleurs, s'agit-il d'arrhes ou d'acomptes ?

Une indemnisation du préjudice causé par une fin de chantier reportée au-delà du raisonnable est envisageable mais vous aurez du mal à l'obtenir sans passer par le tribunal.

Par CLEMENCE

Bonjour,

Merci beaucoup Nihilscio pour votre réponse très précise.

J'accepte le revirement avec philosophie.

Puisqu'ils sont capables à deux jours de la réception ET en une même et seule journée : ne pas tenir le délai, ne pas m'en informer (ce qui n'est toujours pas le cas à l'heure où je vous parle, je triple pouff), de me répondre par mail (la secrétaire du PDG) que ça n'est pas son job, et m'envoyer deux minutes après le dernier appel de fond, je les laisse gaiement creuser leur tombe au tribunal et joue désormais la montre des pénalités de retard qui courent depuis le 31 mars dernier.

J'ai contacté hier un avocat qui m'a tout comme vous conseillé de ne rien payer, ainsi qu'un expert archi. Je délègue (j'espère sans erreur de casting) ce que je ne peux gérer.

La construction de maison est un sport de contact ;-)

Merci encore pour votre expertise et votre soutien

Par CLEMENCE

Excusez moi Nihilscio,

J'avais deux questions que j'ai oublié de poser, et si vous avez deux minutes :

- suis je tenu de payer le dernier appel de fond au moment de la réception? Autrement dit, ces deux entités sont-elles conditionnées l'une à l'autre?
- le bardage est effectué par deux autoentrepreneurs : quid de la garantie décennale? doivent ils en avoir une? Ou existe t-il de part la loi un effet de ruissellement entre le commanditaire, le sous traitant niveau 1, le sous traitant niveau deux (donc cet autoentrepreneur)?

Cordialement,

Par Nihilscio

- suis je tenu de payer le dernier appel de fond au moment de la réception? Autrement dit, ces deux entités sont-elles conditionnées l'une à l'autre?

Oui et c'est logique. Mais j'insiste, il ne faut pas accepter une réception avant que tout ne soit achevé et bien achevé, à l'exception de quelques réserves que vous prendrez soin de noter sur le procès-verbal. L'architecte qui vous assistera ne manquera pas de les relever et de les faire noter.

Signer le PV de réception est manifester sa satisfaction au constructeur. Dans ces conditions il a droit au paiement du dernier appel de fonds duquel vous déduirez bien entendu les indemnités de retard. Mais il ne faut pas céder à la pression et accepter une réception tant qu'on n'est pas satisfait.

- La sous-traitance

L'entrepreneur principal est entièrement responsable envers le maître de l'ouvrage et son assurance en garantie décennale doit couvrir l'ensemble des travaux, qu'il les exécute lui-même ou qu'il les sous-traite. Mais la garantie

décennale ne doit pas être un souci pour vous parce que vous avez souscrit une assurance dommages-ouvrages et c'est à celle-ci que vous devrez déclarer un sinistre et c'est celle-ci qui vous indemniserà. Vous n'aurez pas à vous préoccuper des assurances en garantie décennales des divers intervenants. Gardez précieusement votre contrat d'assurance dommages-ouvrages pendant dix ans à compter de la date de la réception.

Peu de gens le savent, la sous-traitance est étroitement encadrée par la loi. Vous auriez pu exiger du constructeur qu'il vous demande au préalable votre agrément pour les sous-traitances et les conditions de paiement des sous-traitants et qu'il vous communique les contrats de sous-traitance. Si vous l'aviez fait, le constructeur aurait probablement hurlé et refusé, mais c'est la loi et c'est une loi d'ordre public : loi 75-1334 du 31 décembre 1975.