



Mon constructeur est en liquidation judiciaire

Par rvroy

Bonjour,

Notre Maître d'oeuvre de maison individuelle est en liquidation judiciaire, la réception a été réalisée le 21/02, mais il y avait deux réserves qui n'ont pas été levées :

- Test de perméabilité non fait (obligatoire pour DAACT).
- Fin de la clôture (payée mais pas terminée).

Je me suis adressé au mandataire judiciaire liquidateur ... j'attends sa réponse...mais j'ai bien peur que nous devons prendre en charge ces deux points.

Merci d'avance pour vos remarques,

Cordialement,

Par AGeorges

Bonjour RV,

Ma recommandation serait d'obtenir deux devis pour l'achèvement correct des réserves que vous avez faites et de les transmettre au liquidateur.

Ceci établira clairement votre créance.

Et ensuite, croiser les doigts et ne pas trop rêver.

Demandez au liquidateur quelles sont vos "chances".

Si vous avez un contrat, CCMI ou autre, il faut aussi vérifier les notions d'assurances qui pourraient aider si le cas est prévu.

Par rvroy

Bonjour,

merci pour votre réponse.

Depuis, j'ai contacté l'aide juridique de ma banque, après un long échange la conclusion est qu'il n'y a rien à espérer...

Concernant l'administrateur judiciaire le délais des deux mois pour déposer les demandes de créance est dépassé .

Ce n'est pas un CCMI.

et enfin au niveau de la dommage ouvrage celle-ci ne couvre que le gros oeuvre et ne s'enclenche qu'au bout d'un an...

Donc la seule solution est de prendre en charge la fin des travaux....

Cordialement,

Par chaber

bonjour

Dans certains cas la DO peut prendre en charge les réserves si l'entreprise a disparu

[url=https://fouche-avocat.fr/assurance-dommages-ouvrage-peut-sous-certaines-conditions-indemniser-au-titre-des-reserves/]https://fouche-avocat.fr/assurance-dommages-ouvrage-peut-sous-certaines-conditions-indemniser-au-titre-des-reserves/[/url]

Par AGeorges

et enfin au niveau de la dommage ouvrage celle-ci ne couvre que le gros oeuvre et ne s'enclenche qu'au bout d'un an...

Justement parce que vous avez des garanties AVANT (1 et 2 ans), mais elles sont en général prises en charge par l'entreprise, hors assurance.

Pour mémoire, la DO fournit un accompagnement de la garantie décennale. C'est cette dernière qui compte.

Par rvroy

Nous avons abordé le sujet avec le juriste, dans notre cas il s'agit de la clôture non terminée ...ceci ne concerne pas la DO ... et le diagnostique de perméabilité non fait ... qui lui non plus n'est pas une "anomalie", par contre si celui-ci une fois fait ... à nos frais... révélait que les critères RT2012 ne sont pas respectés... alors là il faudra voir avec la DO ... sans se faire trop d'illusionC'est la conclusion du juriste de la banque...

Par AGeorges

RV,
La notion de perméabilité (laisser entrer l'eau) peut être un dommage de nature décennale qui serait valide pour activer la DO.

Par contre, pour la clôture, ce n'est pas le cas.

Par AGeorges

Et surtout, la DO s'occupe de dommages, pas de présomptions !

Mais les assurances remboursent bien les investissements de sécurité donc, payer un diag d'étanchéité pour éviter d'avoir à payer un gros dommage plus tard est du même type.

Par rvroy

Il s'agit d'un test d'étanchéité à l'air et non à l'eau... pour vérifier la qualité de l'isolation et le respect de la norme.

Par AGeorges

Dans ce cas, je penche comme votre juriste. La vérification du respect des critères de la RT2012 ne doit pas relever d'une garantie décennale.

Vous ne relevez donc pas de la RE2020 ? (1er janvier 2022 pour les bâtiments d'habitation)

Par rvroy

C'est la date de dépôt du permis qui détermine la norme , or nous l'avons déposé en juillet 2021.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qui m'intrigue est que vous avez fait construire une maison individuelle avec un contrat qui n'est pas un contrat de CCMI conforme aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Un tel contrat, avec ou sans fourniture de plan, comprend obligatoirement une garantie de livraison apportée par un organisme financier. Si le constructeur ne peut mener le chantier à bonne fin, s'il est mis en liquidation judiciaire notamment, le garant finance la poursuite du chantier.

Si le constructeur d'une maison individuelle n'a pas de garantie de livraison, il encourt deux ans d'emprisonnement et 300 000 ? d'amende : article L241-8 du code de la construction et de l'habitation.

Par rvroy

Bonjour,

Ce n'est pas un constructeur mais un cabinet de maître d'oeuvre.

Le fonctionnement est différent, nous avons des contacts directs avec les artisans que nous avons payés directement....sauf quelques fournitures dont la clôture pas totalement terminée + portillon + brises vus qui ont été payés au maître d'oeuvre (et pas reversés à l'artisan) et le diag fait partie des prestations qui devaient être fournies par le maître d'oeuvre.

1500 de clôture payée non faite, 1800 de brises vus et environ 700 de diag..soit donc 4000 euros à notre charge...

Et c'est nous qui avons demandé de ne pas clôturer devant pour laisser le passage au pépiniériste....mais on a tout réglé en une fois !!!

Cordialement

Par Nihilscio

Il n'est pas dans la mission d'un maître d'oeuvre de fournir un ouvrage. Il y a une certaine confusion assez malsaine. Quoiqu'il en soit, je ne vois rien d'illégal à ce que le maître d'oeuvre, qui n'est probablement pas architecte, fournisse une prestation en plus de sa mission de maîtrise d'oeuvre tant que cela reste marginal.

L'inconvénient de la formule de l'auto-construction par opposition au contrat de construction de maison individuelle est qu'il n'y a pas de garantie de livraison. Il n'y a rien à espérer.