



Réception maison CCMI

Par CLEMENCE

Bonjour,

Je reviens vers vous pour des éclaircissements.

Le contexte en quelques mots :

- mon constructeur, très en retard (en zone de pénalités depuis le 1 avril 2022), se dépêche au détriment de la qualité des travaux réalisés : une partie de la couverture charpente présente des déformations importantes, la PAC n'est pas connectée, la ventilation et la décompression pour la fosse septique ne sont pas réalisées, l'isolation des percements n'est pas faite, la maison n'est pas reliée ni à l'eau ni à l'électricité pour ne citer que les plus importants désordres
- il me bombarde de courrier AR pour une "pré-reception" me déclarant que la maison est arrivée à achèvement
- de mon côté j'ai fait appel à un expert DPLG qui leur a envoyé une convocation (je précise bien : pas dans le cadre d'une réception, mais bien d'une expertise contradictoire)
- je vis sous ma tente sur mon terrain depuis le juillet 2022, le remboursement de la maison ayant commencé
- je n'ai pas payé le dernier appel de fond

Mes questions sont les suivantes :

- puis je demander à être relogée en plus des pénalités de retard?
- quels sont les critères qui président à la réception? Je veux dire par là : suis je obligée d'accepter la réception même si le montant des désordres est bien supérieur à celui des 5% de réserves? Mon avocat me dit que si la maison est habitable je me dois d'accepter, mais qu'est qui est "habitable"?
- puis je déduire du dernier appel de fond les pénalités de retard + un chiffrage précis des désordres constatés?

Merci pour votre aide précieuse,

Par Nihilscio

Bonjour,

Le retard est sanctionné par les indemnités de retard. Le constructeur n'acceptera pas d'y ajouter des frais de relogement. Vous pouvez tenter d'obtenir plus en faisant juger par le tribunal que ces indemnités sont manifestement dérisoires (article 123-5 du code civil) mais vos chances sont minces.

La réception se fait lorsque l'ouvrage est achevé. Il ne suffit pas que la maison soit habitable. On peut considérer l'ouvrage achevé s'il ne reste à faire que quelques travaux de finition mais, selon ce que vous dites, c'est loin d'être le cas. De toute façon, une maison qui n'est pas reliée aux réseau d'eau et d'électricité n'est pas habitable.

Les indemnités de retard étant incontestablement dues, vous pouvez les déduire de ce qui vous reste à payer mais vous ne pouvez unilatéralement déduire le coût de la réparation de désordres. Ceux-ci doivent être corrigés par le constructeur au titre de la garantie de parfait achèvement qu'il vous doit.

Si le constructeur se révèle incapable d'achever la maison, il faut en appeler au garant.

Par CLEMENCE

Bonjour,

Un grand merci pour vos réponses très précises, comme toujours !

Un point à éclaircir : vous mentionnez un garant dans le cas où le constructeur serait dans l'incapacité de remplir le parfait achèvement. Qui est le garant? Faites vous référence à la dommage ouvrage que j'ai contracté? Et pardon si ma question est naïve, mais je suis assez perdue...

Cordialement,

Clémence

Par Nihilscio

Il ne s'agit pas de l'assurance dommages-ouvrage qui ne prend effet qu'après la réception mais de la garantie de livraison qui est apportée par un organisme financier. La consistance de cette garantie est détaillée à l'article L231-6 du code de la construction et de l'habitation. L'attestation en est obligatoirement annexée au contrat de construction. Elle s'exerce notamment en cas de cessation d'activité du constructeur.