



Absence de chemin de câbles parking VEFA

Par ttubiana

Bonjour,

Nous avons signé pour un appartement en VEFA (achat pour occupation) livré à la fin de l'année (le projet est assez avancé).

Je me suis rendu compte que le parking (extérieur) n'avait pas de chemin de câbles ou de fourreaux pour la mise en place de câbles pour mettre un chargeur de véhicule électrique.

J'ai trouvé des textes disant que pour les copropriétés dont le permis de construire a été déposé entre le 1er janvier 2017 et le 11 mars 2021, sont tout de même soumises aux obligations de pré-équipement établies par le décret du 13 juillet 2016 : Taille du parking inférieur à 40 places : 50% des places doivent être pré-équipées. Article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation modifié par le 3e alinéa du décret du 13 juillet 2016 :

"Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place."

Étant donné que le permis de construire a été déposé le 23/12/2020, cette copropriété tombe normalement sous ce décret et doit normalement avoir au moins des fourreaux (même sans câbles) installés à partir du tableau général basse tension.

Question... : Est-ce que ce promoteur est dans la légalité ? Quand je leur ai posé la question j'ai juste eu "actuellement aucun fourreau ou chemin de câbles n'est prévu pour les places de parking". Est-ce que je pourrais me retourner contre eux pour la mise en place de fourreaux de câbles (car si je dois le faire moi même je vais devoir détruire une partie du parking, alors qu'il n'est pas fini à l'heure actuel..) ?

Merci pour votre aide..

Bien cordialement,

TT.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes en copropriété. L'équipement du parking est dans les parties communes, et c'est donc le syndic qui devra formaliser les réserves auprès du promoteur juste après la réception des parties communes.

S'il ne le fait pas, ce sera au conseil syndical ou au besoin un vote de l'AG pour l'y obliger.

Sur cette base des procédures judiciaires pourront être engagées si le promoteur ne respecte pas ses obligations légales.

Vous ne pouvez pas intervenir avant la réception, et après la réception, les travaux sur les parties communes doivent être autorisés par un vote de l'AG à l'article 25.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je confirme ce que vous dites. La disposition du code de la construction et de l'habitation que vous citez s'applique aux constructions de bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1er janvier 2017 : article 7 du décret 2016-968 du 13 juillet 2016. Des fourreaux des chemins de câble ou des conduits doivent donc être installés de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places.

La réponse que vous a donnée le constructeur n'est pas satisfaisante. Vous auriez intérêt à vous grouper avec les autres copropriétaires que vous connaissez pour vous faire assister d'un architecte. S'il y a une anomalie de cet ordre, il y en a peut-être d'autres.

La réception au sens de l'article 1792-6 du code civil est faite en VEFA par le constructeur.

Les vices de construction ou défauts de conformité apparents doivent être signalés au constructeur lors de la livraison, à ne pas confondre avec la réception. Ils viennent alors s'ajouter aux réserves exprimées par le constructeur à la réception. Tout acheteur d'un lot en VEFA est, en tant que copropriétaire, propriétaire indivis des parties communes de l'immeuble et habilité à ce titre à ajouter aux réserves des signalements qui portent tant sur ses parties privatives que sur les parties communes de l'immeuble.

Par ttubiana

Merci à vous deux pour vos réponses éclair =D