



Garantie decennale sur isolation exterieure non terminée

Par jaqueline

Bonjour,
je reviens sur ce forum qui m'a bien aidé,
Une société a posé de l'isolant sur le mur contigu de ma maison, les voisins ont fait arreter la pose sur ce mur car cela créé un surplomb qui est interdit, il manque le crépis sur l'isolant,
cela fait 2 ans que l'affaire est bloquée, j'ai envoyé une mise en demeure à l'entreprise pour manquement au devoir de conseil,
la garantie decennale existe et j ai contacté l'assureur qui va déposer une demande pour prise en charge, je risque bien sur de recevoir une reponse negative,
sauf que mon cas est spécial, je ne trouve pas dans quelle case il se situe,
j'ai trouvé ca sur le net :
" la garantie décennale pour impropriété à destination par inaptitude"
un lien pour expliquer tout cela :

<https://www.smabtp.fr/sma/assurance/infos-assurance/garantie-decennale-et-impropriete-a-la-destination-de-l-ouvrage-partie-3-impropriete-par-inaptitude-a-la-destination>

avez vous deja rencontre ce genre de cas,
j'esperes que l'assurance va accepter de prendre en charge la dépose de l'isolant,
sinon il me restera la voie judiciaire mais c'est compliqué car les 2 associés ouvrent et ferment des SARL, par contre le nom de leur groupe ne change pas, et la garantie decennale est toujours la même et est encore active,
merci d'avance pour votre aide,

Par yapasdequoi

Bonjour,
De quelle manière vos voisins ont-il arrêté la pose de l'isolant ?
Avez-vous vérifié que ce surplomb est vraiment interdit ? il est autorisé pour l'ITE dans certaines conditions :
[url=https://www.unpi.org/fr/1/135/927/Droit-de-surplomb-pour-l-isolation-thermique-par-l-exterieur-d-un-batiment.html]https://www.unpi.org/fr/1/135/927/Droit-de-surplomb-pour-l-isolation-thermique-par-l-exterieur-d-un-batiment.html[/url]

L'entreprise était-elle certifiée RGE ? ou encore un margoulin à 1 euro ?

Par jaqueline

Bonjour,
les voisins ont appris l'interdiction par une societe d'isolation concurrente, sinon peu de mon de connait cette interdiction,
ils ont fait demonter l'echafaudage par la police municipale,
le decret pour cette loi a été voté l'ete 2022,
donc mon histoire est anterieure (janvier 2022),
de plus les regles n'ont pas été respectées , l'entreprise m'avait caché que le surplomb etait interdit.
dans l'absolu cela etait possible, mais il fallait avertir le voisin de mon intention de surplomb, etc etc.
entreprise certifiée RGE,
le nom de l'entreprise est "xxxxxxxxxxxxx"
et l'entreprise en bas de la facture a fermé,une autre SARL l'a remplacé, mais le groupe existe encore avec la meme assurance decennale . je ne sais pas si le groupe est attaquable (il regroupe 2 SARL)
sans doute un montage de SARL pour eviter les procès,
mon post concerne la garantie decennale, est elle applicable dans mon cas,
cdt

Par jaqueline

j'ajoute que quand vous etes dans la ..rde, personne ne vous aide, MAPRIMRENOV vous dit qu'ils ne peuvent rien faire , que la prime sera versée a l'entreprise meme s'ils font de ma ..erde, xxxxxxxxxx pareil, le mediateur de xxxxxx s'est declare incompetent par mail pour mon litige avec cette entreprise, donc l'entreprise touche les primes et ensuite ferme et ouvre une autre SARL, et ainsi de suite, et le petit particulier se dé..erde à sortir de l'argent pour un avocat etc etc
cdt

Par yapasdequoi

Le business de l'isolation est un énorme panier de crabes...

La garantie décennale ne change pas d'entreprise. C'est l'assureur qui couvre à la date du chantier qui reste l'interlocuteur en cas de sinistre. Mais est-ce un sinistre ?
Cette illégalité de surplomb est-elle un sinistre couvert par la décennale ?

Vous pouvez aussi trouver un accord amiable avec votre voisin en lui proposant une indemnisation raisonnable pour terminer le chantier. Tentez une conciliation.

Par jaqueline

les voisins refusent tout dialogue, et sont tres agressifs,
la seule chose qu'ils demandent est de retirer cet isolant,
cdt

Par jaqueline

Cette illégalité de surplomb est-elle un sinistre couvert par la décennale ?
toute la question est la,
et les assurances peuvent tres bien vous dire, non ce n'est pas couvert alors que ça l'est.....

Par yapasdequoi

C'est plutôt l'assurance RC pro de l'entreprise et pas la décennale.
Le délai de prescription est de 2 ans.
Avez-vous consulté un avocat ?

Par jaqueline

oui pour l'avocat,
je n'ai pas eu de reponses claires,
l'entreprise a fermé en 2022 , mais le groupe dans lequel elle était existe toujours,
si je prend un avocat c'est pour faire annuler le contrat pour DOL et demander des dommages et interets aux 2 associés
,
cela rend le dossier plus complexe , est ce que le groupe est responsable, est ce que ces travaux dependaient du groupe ou uniquement de la SARL fermée,

Par yapasdequoi

Si les réponses à vos demandes n'étaient pas claires, c'est que la situation est complexe et ne peut pas non plus être traitée dans le cadre d'un forum.
Non seulement l'entreprise est une anguille, mais aussi son montage d'assurance.
Je vous encourage à consulter à nouveau un avocat en le laissant analyser. N'apportez pas les réponses toutes faites.

Par jaqueline

merci pour votre réponse,

j'ai tenté ma chance sur ce forum, car on ne sait jamais
une personne peut être confronté au même cas que le mien,
ou bien une personne peut maîtriser les applications de la garantie décennale ou autre.
et c'est bien un dossier très complexe,

Par yapasdequoi

Vous oubliez que la garantie décennale commence à s'appliquer à la réception des travaux... ce qui ici n'a pas eu lieu.
Vous faites fausse route.

Par jaqueline

vous avez peut être raison,
l'assureur risque de me dire la même chose que vous.
c'est pourquoi j'ai précisé qu'il manquait le crépi,
j'essaie de donner un maximum d'éléments,
j'aurais aimé éviter les tribunaux,
mais je risque de devoir y aller,
reste à voir si le groupe des 2 SARL est responsable ou bien si c'est la SARL qui a fermé et qui était dans ce groupe, je
précise que ce sont les 2 mêmes associés.

Par Isadore

Bonjour,

Le souci est que même s'il y a des gens sur le forum qui maîtrisent les sujets d'assurance ou de droit immobilier, ils ne
peuvent consulter la totalité du dossier. Un dossier "complexe", par nature, ne se traite pas avec des témoignages ou
sur un forum à partir des quelques informations que vous pouvez donner.

Le forum peut donner des pistes ou éclaircir un point précis.

Dans votre cas, il va falloir mettre le nez dans les liens entre les SARL et le groupe.

si je prend un avocat c'est pour faire annuler le contrat pour DOL et demander des dommages et intérêts aux 2 associés
Ne partez pas avec des idées préconçues. Visez plutôt "obtenir une remise en état de mon bien et être indemnisé pour
le préjudice, peu importe par qui". C'est du civil : si vous assignez quelqu'un "juste" pour dol (sans demande subsidiaire)
alors qu'il n'y a pas dol, même si vous avez subi par ailleurs un préjudice indemnisable, vous serez débouté. Il est
parfaitement possible que votre avocat préfère plaider directement l'erreur (qui permet l'annulation du contrat sans
prouver l'intention dolosive de l'adversaire). Il pourra aussi partir plutôt sur le défaut de conseil.

Il faut donc assigner les bonnes personnes, pour les bons motifs, et formuler les demandes subsidiaires adéquates. Et
donc laisser l'avocat, au vu du dossier, vous proposer une stratégie et non pas imposer la votre.

Par chaber

bonjour

j'espère que l'assurance va accepter de prendre en charge la dépose de l'isolant,
sinon il me restera la voie judiciaire mais c'est compliqué car les 2 associés ouvrent et ferment des SARL, par contre le
nom de leur groupe ne change pas, et la garantie décennale est toujours la même et est encore active, Vous faites
mention d'un groupe et de SARL ouvertes et fermées;
Une garantie décennale (ou un contrat Responsabilité Civile professionnelle) n'est valable que pour l'entreprise
désignée au contrat. A la souscription l'assureur demande le Kbis ou le numéro INSEE de la société.
Sans grande certitude de prise en charge vous ne pouvez contacter que l'assureur de l'entreprise avec laquelle vous
avez signé le devis

Si refus il vous reste la justice (relisez les conditions générales de votre contrat habitation pour une prise en charge
éventuelle) sans être certain d'une issue favorable

Vous devriez saisir la DGCRF

Par Nihilscio

Bonjour,

La garantie décennale porte sur les qualités intrinsèques de l'ouvrage qui ne sont pas l'objet du litige. L'assurance en garantie décennale n'indemniser pas.

Je ne pense pas que le devoir de conseil des professionnels les oblige à apprécier si l'ouvrage qu'ils sont chargés de construire respecte les droits des voisins. Je pense plutôt que c'est de l'entière responsabilité du maître de l'ouvrage.

Il existe un droit de surplomb défini à l'article L113-5-1 du code de la construction et de l'habitation. Il est peut-être opposable aux voisins. A faire étudier par un avocat.

Par jaqueline

Bonjour,

je suis d'accord avec l'analyse de la modératrice, cette histoire rend fou et je prend parfois de mauvaises directions, après quelques recherches, voici ce que j'ai trouvé sur le groupe .

la SARL qui a effectué les travaux est fermée en mai 2022 mais fait partie d'un groupe, ce groupe est toujours actif, quand je recherche avec le SIRET la société qui a effectué les travaux, les 2 SARL encore actives dans le groupe y sont rattachées.

sur le site societe.com , voila ce que j'ai trouvé:

la SARL active (on va l'appeler société Z) succède à la société B (fermée en juin 2022) qui elle même succède à la société Y fermée en mai 2022) et c'est cette société Y qui a effectué les travaux, la société Z est considérée comme établissement siège.

ces sociétés font partie du groupe "energie machin truc"

sur la facture et le devis :

en haut figurait groupe "energie machin truc"

adresse mail de contact : contact@groupeenergiemachintruc

et en bas figurait la société Y

toujours le 2 memes associés qui ouvrent et ferment ces SARL,

un vrai sac de noeud,

qu'en pensez vous?

j'esperes que je pourrais me retourner contre la société Z,

Par jaqueline

pour répondre au modérateur :

j'ai saisi dès la fin des travaux (facade avant et arriere) la DGCCRF , l'entreprise a répondu qu'elle reconnaissait son erreur et qu'elle allait venir retirer l'isolant, mais ils n'ont rien fait, ils voulaient gagner du temps avant de fermer l'entreprise.

saisi la dgccrf une 2eme fois mais sans succès,

Par jaqueline

Je ne pense pas que le devoir de conseil des professionnels les oblige à apprécier si l'ouvrage qu'ils sont chargés de construire respecte les droits des voisins. Je pense plutôt que c'est de l'entière responsabilité du maître de l'ouvrage

pourtant C'est le mediateur qui me l'avait affirmé sans que je ne lui en parle,

idem pour une personne de la DGCCRF que j'avais eu au tel ,

l'interdiction de surplomb est peu connue , d'où le devoir de conseil du professionnel,

de plus la societe a reconnu son erreur dans le mail de reponse sur le site de la DGCCRF,

cdt

Par yapasdequoi

Vos recours amiables semblent épuisés. Vous n'éviterez pas une procédure judiciaire.

Je doute fort que la décennale couvre quoi que ce soit puisque (sauf erreur) elle ne commence qu'à la réception des travaux. Donc ne peut pas intervenir sur un chantier non terminé.

C'est plutôt la responsabilité civile professionnelle qui peut couvrir l'entreprise pour les malfaçons et le défaut de conseil.

Toutefois il est possible que la prescription de 2 ans vous bloque.
Ou encore que la société n'était simplement pas correctement assurée....
(bis / ter / etc) CONSULTEZ UN AVOCAT sans lui apporter les réponses toutes faites, laissez le trouver la bonne stratégie en fonction du dossier complet.

Par Nihilscio

Bonjour,

Interdiction peu connue ? En-deçà de la limite on est chez soi, au-delà on est chez le voisin. Est-ce une règle peu connue du grand public ?

Quoiqu'il en soit, il existe maintenant un droit de surplomb. Si vous pouvez le revendiquer, vous vous opposerez au retrait d'une isolation que vous aurez ensuite le droit de poser à nouveau et cela rendra sans objet les considérations sur le devoir de conseil de l'entrepreneur et rendra caduques les prétentions du voisin.

L'affaire est à confier à un avocat sans qui vous ne vous en sortirez pas.

Par jaqueline

je vois que je n'ai pas le choix, je dois confier cette affaire à un avocat,
je rappelle que le litige a débuté avant le décret de cette loi sur le surplomb.
il y a aussi qu'aucune règle n'a été respectée pour faire valoir ce surplomb, ce que pourrait faire valoir le voisin réticent.
est il possible de faire valoir le décret ?, alors qu'il a été publié apres la pose de l'isolant?

pour info, l'isolant est au dessus de leur garage, donc il ne gêne en rien, il est à 2 metres et plus
cdt

Par chaber

est il possible de faire valoir le décret ?, alors qu'il a été publié apres la pose de l'isolant?
L'effet rétroactif n'existe pas en principe dans le domaine législatif

Avez-vous un écrit de l'entreprise pour sa nouvelle intervention?

Par Nihilscio

La loi n'est pas rétroactive. La pose de l'isolation était illicite. Mais vous pouvez maintenant faire reconnaître un droit à poser une isolation en surplomb. Une fois que ce droit aura été reconnu, l'isolation posée deviendra licite. Les juges ne sont pas complètement idiots. Ils ne vont pas vous condamner à déposer l'isolation et simultanément condamner votre voisin à accepter la pose d'une isolation identique. Ils vont simplement constater que votre isolation est devenue licite. Votre avocat saura comment faire.

L'exercice du droit à poser une isolation en surplomb est un peu compliqué. Il implique un acte notarié ou un jugement.

Par jaqueline

j'ai eu droit à quelques insultes par l'un des 2 associés quand j'ai envoyé la mise en demeure et que j'ai refusé de signer la fin des travaux, c'est vous dire le niveau de malhonnêteté de cette entreprise,
le dialogues est rompu,
la dernière solution est sans doute le tribunal,
cdt