



## Malfaçons sur une maison d'habitation : question

-----  
Par Visiteur

Bonjour,  
Maison neuve construite par constructeur et réceptionnée en Mars 2009.  
Nombreuses malfaçons constatées :

### Malfaçons majeures

- fissure dans chaînage au-dessus de la porte d'entrée
- baies vitrées pas de niveau
- pb de planéité des sols
- placo mal posé (mauvais alignement, mauvais équerrage)

### Malfaçons mineures

- jour entre carrelage et baie vitrée
- blocs portes qui ferment mal
- fissures joints de carrelage sous plinthes

Suite courriers recommandés pour signaler ces malfaçons au titre de la garantie de parfait achèvement, le constructeur a repris les points 1,5,6 et 7 (partiel) et nous a accordé une remise de 4 850? que nous avons accepté.  
Fin de cette procédure : Décembre 2009

### Nouveau problème en février 2010

Une partie des lames PVC qui composent le plafond de la terrasse s'envolent en 2 endroits suite à un épisode de vent.  
Explication du couvreur qui a réalisé la pose lors de construction : cela vient du crépi qui n'est pas encore fait.  
Nous déclarons donc un dommage à notre assurance habitation qui prend en charge le remplacement moyennant une franchise qui nous subissons

### Ce phénomène se reproduit en Novembre 2010

Ne pouvant demander à nouveau à l'assurance de prendre en charge le problème, nous allons devoir subir l'intégralité des coûts

### Nouvel épisode le 28/12/2010 (hier)

Suite fonte des neiges, fuites d'eau constatées sous le toit (suite amoncellement anormal de neige de part et d'autre de la noue + film polyane mal fixé ou déchiré)

A noter que ce phénomène s'était produit lors de la construction de la maison au même endroit. Le problème avait été signalé oralement au conducteur de travaux qui nous a assuré que tout avait été résolu.

Conséquences : placo humide + peintures plafond et mur détériorées

Pour ce dernier problème, nous allons faire jouer notre assurance dommage / ouvrage

D'une façon générale, la construction est de qualité très moyenne voir même mauvaise (tout du moins selon moi)

Suite à cette description, je souhaiterais avoir votre avis quant aux recours dont je dispose.

Je me pose plusieurs questions :

- est-il encore possible de faire réparer ces malfaçons ?

Si oui comment ?

- la remise accordée ainsi que l'intervention du constructeur sur certains points que nous avons accepté annihile-t-elle toute chance de pouvoir obtenir un dédomagement supplémentaire ?

- que dois-je faire ?

Merci pour votre réponse car je ne sais plus trop quoi faire et ai besoin d'un avis professionnel

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Nouvel épisode le 28/12/2010 (hier)

Suite fonte des neiges, fuites d'eau constatées sous le toit (suite amoncellement anormal de neige de part et d'autre de la noue + film polyane mal fixé ou déchiré)

A noter que ce phénomène s'était produit lors de la construction de la maison au même endroit. Le problème avait été signalé oralement au conducteur de travaux qui nous a assuré que tout avait été résolu.

Conséquences : placo humide + peintures plafond et mur détériorées

Pour ce dernier problème, nous allons faire jouer notre assurance dommage / ouvrage

D'une façon générale, la construction est de qualité très moyenne voir même mauvaise (tout du moins selon moi)

Suite à cette description, je souhaiterais avoir votre avis quant aux recours dont je dispose.

Je me pose plusieurs questions :

- est-il encore possible de faire réparer ces malfaçons ?

Si oui comment ?

Un artisan est soumis à une certaine "obligation de qualité" dans le sens où il doit accomplir son travail dans "les règles de l'art".

Ces règles s'imposent à l'artisan par l'effet même du rapport contractuel établi avec le maître de l'ouvrage car, au-delà des obligations définies par le contrat d'entreprise, l'article 1135 du Code civil dispose que « Les conventions obligent non seulement à ce qui est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature ».

L'artisan est donc tenu de respecter les usages et donc les règles de l'art car, à défaut, il livrerait un ouvrage non-conforme et, par conséquent, serait susceptible de sanctions contractuelles très lourdes de conséquences. Le respect des règles de l'art est donc impératif.

La jurisprudence précise que les règles de l'art doivent être respectées par tout entrepreneur, même agissant bénévolement chez un ami (CA Agen, 3 avril 1996).

Dans le même sens, la jurisprudence énonce que les règles de l'art se limitent « au savoir-faire habituel que le maître de l'ouvrage peut attendre des professionnels considérés, dans leur champ d'activité » (CA Toulouse, 5 avr. 1993, JCP G 1993, IV n° 1620).

En conséquence, si vous faites réaliser une expertise et que celle-ci démontre que l'ouvrage connaît des malfaçons (qui ne sont pas forcément indemnisées par la dommage-ouvrage), alors vous êtes en droit d'obtenir des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.

Une fois l'expertise effectuée, vous pourrez alors adresser une mise en demeure au constructeur faisant état de votre demande. Si celle-ci n'aboutit pas, alors vous devrez prendre un avocat et saisir le tribunal de grande instance.

- la remise accordée ainsi que l'intervention du constructeur sur certains points que nous avons accepté annihile-t-elle toute chance de pouvoir obtenir un dédomagement supplémentaire ?

Tout dépend. Avez vous signé un protocole transactionnel?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci pour votre réponse rapide.

Qu'appellez-vous par protocole transactionnel ?

Nous avons seulement donné par écrit notre bon pour accord aux éléments de réponse du constructeur suite aux différents échanges de courrier que nous avons eu :

- remise sur le prix de 4 850?
- intervention du service SAV pour géglage des blocs portes
- intervention d'une société pour réglage des volets roulants
- fourniture d'une 2ème télécommande d'ouverture des garages
- reprise du chaînage de l'arche au-dessus de la porte

Il n'est nul part stipulé que nous nous engageons à interrompre toute poursuite envers lui.

A noter que le courrier constructeur n'était en recommandé avec AR

Si j'ai bien compris votre réponse, nous devons :

- 1/ demander une expertise du bien immobilier afin de déterminer s'il y a eu ou non non conformité
- 2/ se retourner contre le constructeur le cas échéant pour lui demander réparation
- 3/ engager des poursuites judiciaires en cas de refus de sa part

Pouvez-vous me confirmer si c'est bien cette procédure qui doit être engagée ?

D'autre part, pouvez-vous nous conseiller vers qui se tourner pour trouver un expert à même de réaliser cet état des lieux ?

Vous en remerciant par avance,

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Qu'appellez-vous par protocole transactionnel ?

Nous avons seulement donné par écrit notre bon pour accord aux éléments de réponse du constructeur suite aux différents échanges de courrier que nous avons eu :

- remise sur le prix de 4 850?
- intervention du service SAV pour géglage des blocs portes
- intervention d'une société pour réglage des volets roulants
- fourniture d'une 2ème télécommande d'ouverture des garages
- reprise du chaînage de l'arche au-dessus de la porte

Il n'est nul part stipulé que nous nous engageons à interrompre toute poursuite envers lui.

Vous pouvez voir avec votre assurance afin qu'elle vous dépêche généralement gratuitement son propre expert. Si elle refuse, ce qu'elle peut légitimement faire, vous avez ici la liste des experts classés par juridiction de Cour d'appel:

[http://www.courdecassation.fr/informations\\_services\\_6/experts\\_judiciaires\\_8700.html#experts](http://www.courdecassation.fr/informations_services_6/experts_judiciaires_8700.html#experts)

Très cordialement.

C'est précisément ce que je demandais! Un protocole transactionnel est un acte par lequel une partie renonce à engager toute procédure contre son débiteur. Ce qui n'est donc pas le cas ici.

En conséquence, toute procédure reste ouverte.

- 1/ demander une expertise du bien immobilier afin de déterminer s'il y a eu ou non non conformité
- 2/ se retourner contre le constructeur le cas échéant pour lui demander réparation

3/ engager des poursuites judiciaires en cas de refus de sa part

Pouvez-vous me confirmer si c'est bien cette procédure qui doit être engagée ?

Vous avez parfaitement compris.

D'autre part, pouvez-vous nous conseiller vers qui se tourner pour trouver un expert à même de réaliser cet état des lieux ?