Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

INFILTRATION -- LIQUIDATION PROMOTEUR et ENTREPRISES

Par JANO

Bonjour,

Je ne retrouve plus mon précédent message aussi je pose une autre question sur le soucis que nous rencontrons dans notre copropriété.

Contexte :
-- Nous avons 4 appartements (pour l'instant, situes au 1er étage) qui ont des infiltrations (dans chambres ou Salon) -- Nous avons fait des RDF et l'origine est connue. Non Etanchéité des terrasses situées au dessus de nos appartements
-- Notre copropriété n'est pas "réceptionnée" et oui, nous sommes toujours dans la phase "bon achèvement", nous l'avons découvert fortuitement
-- Nous avons lancée une procédure et attendons la venue d'un expert judiciaire nommé par le TGI
-- Notre promoteur est en liquidation ainsi que les 3/4 des entreprises qui sont intervenues dans la construction

Question :
Peux t-on demander à notre syndic de copro de réaliser les actions nécessaires (à savoir étanchéifier les balcons, à l'origine des infiltrations) en prenant comme référence l'article 18 alinéa 2 de la loi du 10 07 1965 et l'article 37 du décret du 17 03 1967 avant que l'expert judiciaire ne soit passé (aucune idée sur le temps que cela va mettre)?

Notre interrogation juridique porte sur : Si nous intervenons alors que la DO n'est pas effective, qu'elle sont les conséquences etc...

Edit : Via la procédure , nous demandons que le TGI prononce une date de réception de notre copro.

Je vous remercie de vos retours

Par yapasdequoi

Bonjour
Votre syndic doit mettre en sécurité par des bâches par exemple mais ne lancez aucun travaux avant le passage de l'expert.
Avant la réception, aucune garantie n'a commencé.
Votre avocat doit vous conseiller et vous évitera des actions préjudiciables. Ne faites rien sans son avis.

Vous avez un syndic pro ?

Par JANO

Bonjour,

Oui c'est un syndic pro, nous nous "entendons" bien avec lui , il est "réactif"
Je suis au CS de notre copro

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Je crois comprendre que les lots de copropriété ont été acquis en l'état de futur achèvement et que la réception des

ouvrages n'a pas été faite. A vérifier toutefois.

La réception des ouvrages ne doit pas être confondue avec la livraison aux acquéreurs. Logiquement, si la réception n'a pas été faite, c'est que les ouvrages ne sont pas achevés et qu'ils n'auraient pas dus être livrés aux acquéreurs.

La réception se fait entre le vendeur d'une part et les entreprises d'autre part. Si le vendeur est défaillant, il faut alors mettre en cause le garant qui pourvoira à l'achèvement des ouvrages et à leur réception.

Si la réception a été faite, les acquéreurs ont une action d'une part envers l'assureur des dommages à l'ouvrage pour ce qui entre dans la garantie décennale des constructeurs et d'autre part contre le vendeur ou le garant pour tout ce qui est relatif à l'achèvement des ouvrages et aux défauts qui n'étaient pas visibles au moment de la livraison. Des infiltrations dans des logements sont de nature à les rendre inhabitables et entrent dans le champ de la garantie décennale des constructeurs.

Dans l'immédiat, le syndic doit ordonner des mesures conservatoires mais devrait s'en tenir à celles-ci afin de ne pas compromettre les actions à l'encontre du garant ou de l'assureur des dommages à l'ouvrage.

Par JANO

Bonjour,

@ yapasdequoi : Merci pour votre retour

@ Nihilscio : Oui achat en VEFA et je vous confirme que pas de réception de l'ouvrage.

Nous avons demandé les documents au promoteur (rien, mais comme il est en liquidation , et plus personnes pour répondre) et à la MOE (architecte en charge du suivi) et pas de retour également , même avec une demande tant de notre avocat que de notre syndic.

Nous avons demandé au garant de mettre en ?uvre ce sur quoi il est habilité, et la réponse est simple, je la cite : "Nous avons eu de la part de l'architecte la libération de la garantie financière en application de l'article ....."

Nous avons en dehors de ces pbs d'infiltrations, un local poubelle insalubre (j'ai du faire 3 mails à la mairie et à la préfecture , pour qu'il fasse le constat ...)

La dommage ouvrage ne fonctionne pas pour l'instant , car elle considère que l'ouvrage n'est pas réceptionné.

Nous nous impatientons et difficile de faire comprendre aux autres copropriétaires qu'il faille attendre

Merci pour vos retours

Par Nihilscio

Le garant a donc reçu une attestation d'achèvement ce qui le libère. Mais il est aberrant que cette constatation n'ait pas été précédée de la réception. Celle-ci devra être prononcée judiciairement. Les copropriétaires devront être patients. C'est nécessairement compliqué parce que les diverses entreprises concernées devront toutes êtes appelées à intervenir et que le syndicat des copropriétaires ne peut être confondu avec le maître de l'ouvrage. Le syndicat ne représente les copropriétaires que pour les parties communes.

Par JANO

Bonsoir,

@Nihilscio : En phase, de toutes façon nous savons que cela sera long et surtout aucune idée sur les résultats

J'ai regardé l'article R261-1 du code de la construction et je m'interroge sur cette décision de l'architecte qui a rédigé cette attestation , dans la mesure ou nous avons

--> Un local poubelle insalubre (Rapport de la mairie qui l'atteste)

--> Un pbs de sécurité au niveau d'une rambarde relative à un balcon (écart > 11 cm entre le mur et la dernière rambarde)

--> Une entrée de notre copropriété non conforme vs les personnes à mobilité réduite (confirmé par un rapport d'expert. Le seuil de la porte est > 3 cm)

donc je ne sais pas si ces faits (non exhaustifs) rentrent dans ce qui est indiqué à savoir : impropres à leur utilisation

---
Par yapasdequoi

Ce sont des réserves à notifier dans la 1ere année après la réception.
Par contre les infiltrations rendent l'immeuble impropre à son utilisation.

Par Nihilscio

aucune idée sur les résultats
Si, vous êtes assurés au moins d'une alternative, soit l'immeuble est réellement achevé et le tribunal prononcera la réception ainsi que la date de celle-ci, soit le tribunal constatera qu'il n'est pas achevé et contraindra le garant à achever l'immeuble à ses frais et à procéder à la réception.

L'insalubrité du local poubelles et la non-conformité de la porte d'entrée s'il ne sont pas de la responsabilité du garant est probablement de celle de l'assurance dommages-ouvrage.

Idem pour la rambarde mais, si elle est partie privative, le copropriétaire concerné devra lui-même demander la mise aux normes. Il pourrait se joindre au syndicat : à voir avec l'avocat.

Il est possible que tous les défauts n'entrent pas dans le cadre de la garantie décennale mais avant cela il y a une garantie de parfait achèvement qui oblige le constructeur à lever les réserves exprimées lors de la réception. Il y a probablement matière à engager la responsabilité du garant ou de la personne ayant attesté de l'achèvement, celle-ci étant obligatoirement assurée pour ses fautes professionnelles. L'avocat a du travail.

Par JANO

Bonsoir
@Nihilscio
Sur le sujet la rambarde, le copropriétaire (c'est moi) , ai demandé à l'avocat représentant le syndicat des copropriétaires de prendre en compte ce sujet. La rambarde est considérée comme une partie commune (j'ai regardé le RCP)

Les avocats ont du travail

A titre perso, j'ai pris un avocat car dés notre entrée dans les lieux nous avons constatés des dysfonctionnements et nous attendons la venue de l'expert judiciaire

Ensuite le syndicat des copropriétaires à pris un autre avocat suite aux réserves que nous avions constatées lors de la réception des parties communes et nous attendons la venue de l'expert judiciaire, à priori c'est le même

Ce qu'il faut savoir :
-- Installation des copropriétaires entre 12/2021 et 05/2022
-- Réception des parties communes en 12/2022 (ce n'est pas une erreur)
-- L'architecte considère que le bâtiment est achevé en 11/2021

Le syndic de l'époque était transparent / incompétent et d'aucune plus value, il a été remplacé lors de notre AG de 03/2023

Il nous faudra être patient

Merci