



## Réserves non levées des parties communes

-----  
Par Visiteur

Bonjour,  
j'ai emménagé en juillet 2007 dans un appartement acheté EEFA (6 pages de réserves à la réception des clés). Avant l'expiration du délai d'un an et face au silence du promoteur malgré de nombreux courriers, j'ai dû l'assigner (procédure en cours). Concernant les parties communes, idem avec 15 pages de réserves que j'ai finalement obtenues à force de courriers au syndic! Certaines ont été levées mais les plus importantes et les plus graves n'ont toujours pas de réponse. Il s'agit d'inondations, d'infiltrations à travers les murs des s-sols. Le promoteur a "botté en touche" et considère que ces phénomènes qui, à mes yeux, sont de graves malfaçons, pourtant constatées à la livraison, relèvent de la DO. Le Conseil Syndical ne semble pas très combatif et le syndic dit avoir déposé un recours en DO, obtempérant ainsi au promoteur. Je m'inquiète pour mon patrimoine qui représente toute une vie de travail. Le syndic a-t-il fait son travail en n'exigeant pas la levée des réserves ? Puis-je exiger copie du recours en DO ? Que faire en tant que copropriétaire ? J'ai 63 ans et suis fatiguée devant autant de malhonnêteté et de mépris. Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

j'ai emménagé en juillet 2007 dans un appartement acheté EEFA (6 pages de réserves à la réception des clés). Avant l'expiration du délai d'un an et face au silence du promoteur malgré de nombreux courriers, j'ai dû l'assigner (procédure en cours). Concernant les parties communes, idem avec 15 pages de réserves que j'ai finalement obtenues à force de courriers au syndic! Certaines ont été levées mais les plus importantes et les plus graves n'ont toujours pas de réponse. Il s'agit d'inondations, d'infiltrations à travers les murs des s-sols. Le promoteur a "botté en touche" et considère que ces phénomènes qui, à mes yeux, sont de graves malfaçons, pourtant constatées à la livraison, relèvent de la DO. Le Conseil Syndical ne semble pas très combatif et le syndic dit avoir déposé un recours en DO, obtempérant ainsi au promoteur. Je m'inquiète pour mon patrimoine qui représente toute une vie de travail. Le syndic a-t-il fait son travail en n'exigeant pas la levée des réserves ? Puis-je exiger copie du recours en DO ? Que faire en tant que copropriétaire ?

Dans le cadre d'un VEFA, l'assurance dommage-ouvrage est contractée par le promoteur, la garantie décennale étant souscrite par le maître d'oeuvre.

Le syndic n'a donc en réalité pas le pouvoir pour faire agir l'assurance dommage-ouvrage du promoteur. C'est bien la responsabilité du constructeur qu'il convient d'engager; c'est ensuite à lui de décider de faire jouer ou non son assurance.

En outre, s'agissant des dommages affectant les parties communes, il est erroné de confier au syndic le pouvoir de décider et d'agir seul quant aux malfaçons. En effet, selon une jurisprudence constante, dès lors que le copropriétaire subit un préjudice personnel, il peut agir seul contre le copropriétaire pour obtenir réparation de ce préjudice.

En effet, toutes les fois que le copropriétaire subit un préjudice personnel, que le dommage affecte les parties privatives et les parties communes (Civ. 3e, 14 mai 1974, Bull. civ. III, no 190 ; 28 avr. 1981, Bull. civ. III, no 83), il peut également exercer l'action.

En conséquence, il serait judicieux de joindre cette action sur les parties communes à votre action déjà engagée quant aux parties privatives.

Très cordialement.  
-----

Par Visiteur

Merci pour votre réponse. Concernant les réserves non levées dans les parties communes et pour lesquelles le promoteur les a "basculées" vers la DO. Avait-il le droit d'agir ainsi ? Est-il trop tard pour le mettre en demeure de réparer les désordres mentionnés sur les réserves ?

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Concernant les réserves non levées dans les parties communes et pour lesquelles le promoteur les a "basculées" vers la DO. Avait-il le droit d'agir ainsi ? Est-il trop tard pour le mettre en demeure de réparer les désordres mentionnés sur les réserves ?

IL convient de bien distinguer la personne qui est responsable de celle qui va effectivement rembourser le dommage.

De fait, le constructeur est ici le seul responsable de la livraison et donc des défauts de conformité, mais il appartient à l'assurance dommage ouvrage de rembourser effectivement les dégâts.

En pratique, en cas de refus de paiement, on assigne le promoteur, qui appelle en garantie son assurance: Le promoteur est reconnu responsable mais c'est l'assurance DO qui paie.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci, tout est clair.

Bien cordialement.