Garantie parfaite achèvement

Par Didier17

Bonjour,
J'ai acheté un appartement neuf en RDC surélevé que j'ai réceptionné en mai 2022.
J'ai signalé un desordre en novembre 2022 par lettre recommandée :
Lors des grosses intempéries,des infiltrations d'eau provenant des étages supérieures provoquent d'importantes coulures jaunâtres sur mes enduits extérieurs de mur de terrasse.
Un rapport d'expert DO établit que l absence d'étanchéité des terrasses R + 1 et R + 2 est à l'origine du problème.
Le promoteur a fait traîner les choses pendant 2 ans en me promettant réparation lors de nos échanges verbaux. je l'ai quand même relancé à deux reprises par recommandé. Aujourd'hui il me dit qu'il n'a aucune obligation de réaliser ses travaux d'étanchéité et que mon désordre reste esthétique.

Mes questions sont :
Le promoteur me doit-il réparation dans ce contexte?? Si oui,n'est-il pas trop tard pour entamer une procédure judiciaire ?
Merci d'avance
Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour
L'extérieur est une partie commune.
C'est une démarche à soumettre au vote de l'AG.
J'espère que vous n'avez pas gardé le syndic du promoteur ?

Par Didier17

Merci pour votre réponse rapide.
Effectivement nous avons conservé le syndic proposé par le promoteur. Notre problème a toujours été évoqué en AG mais rien n'a été retranscrit sur les PV. J'ai juste envoyé des recommandés de mon côté.

Par yapasdequoi

Donc c'est comme si vous n'aviez rien fait.
Après 2 ans il faut saisir la dommage ouvrage.
Mais si ce sont de simples coulures sans dégradations de la structure, vous n'obtiendrez rien.
C'est le syndic qui doit faire la déclaration.
Que fait le conseil syndical ?

Par Didier17

La déclaration DO a bien était faite mais effectivement aucune prise en charge pour ces coulures extérieur.. par contre ma démarche individuelle entreprise dans le cadre de la garantie du parfait achèvement n'est elle pas recevable ?

Par yapasdequoi

Non car ce n'est pas une réserve privative.

Par Didier17

Ok j'ai tout compris... Et quand vous dites "j'espère que vous n'avez pas gardé le syndic du promoteur" je dois en déduire qu'ils sont de connivence pour faire du business et éviter d'être embêté mutuellement ? c'est bien ça ?

Par Didier17

De surcroît , lors de mon premier recommandé au promoteur en novembre 2022,j'avais mis en copie le syndic .. ils auraient quand même pu m'informer de la démarche concernant les parties communes.... En tout cas je vous remercie de tous ces éclaircissements..
Bonne journée

Par yapasdequoi

Rapprochez vous du conseil syndical.
Seule une action en concertation avec le CS et un vote en AG peuvent faire agir le syndic.
Toutefois si ces coulures ne sont qu'esthétiques, c'est rapé.

Changez de syndic dès que possible.

Par Didier17

Vraiment top ce forum.
Sans vouloir abuser j'aurais deux dernières questions :
1)Est-ce que ce désordre ,du simple fait qu'il soit à caractère esthétique,aurait pu être pris en charge par la garantie parfait d'achèvement si le syndic avait réagi à temps 2) Est-ce que la garantie décennale DO prendra en charge cette fois le problème si un jour il y a des infiltrations à l'intérieur du logement ?

Par yapasdequoi

1/ Peut être. Mais dans la 1ere année après livraison. Ayant gardé le syndic du promoteur, vous aviez peu de chance que ce soit pris en compte.

2/ Peut être. Tout dépend de l'origine des infiltrations ! D'autant plus que le promoteur indique qu'il n'y a pas d'étanchéité entre les terrasses, c'est sans relation avec d'éventuelles infiltrations.

Très franchement, vous allez devoir attendre le 1er ravalement dans une dizaine d'années.

Par JANO

Bonjour,

@Didier17 : Etant dans la même situation que vous, un petit retour d'expérience.

Immeuble construit entre 2019 -2021
Installations des copro entre 11/2021 et 04/2022
Réception des Parties communes 12/2022

Nous avions conservé le même syndic , que le syndic mis en place par le promoteur lors de la construction. Nous l'avons "dégagé" lors de la 2éme AG.
En effet, malgré nos relances (Conseil syndical et Avocat), il n'a pas adressé la GPA vs les désordres que nous avions constatés. Lors de l'AG nous ne lui avons pas donné quitus.

Concernant les infiltrations, les premiers impacts arrivent et notamment l'intérieur de certains appartements (auréoles) ,surtout ceux situés au 1er étage (Notre immeuble fait 2 étages).

Lors de la réception des PC , nous avions pris un expert et ce dernier confirme qu'il existe bien un soucis au niveau étanchéité vs la mise en place de l'ITE.

Dans un premier temps nous avons (le syndic) adressé la DO, et nous avons découvert qu'il n'y avait jamais eu de réception entre les entreprises et le promoteur / architecte en charge du suivi du chantier. La DO ne peut s'appliquer pour l'instant.

Nous avons donc lancé une procédure vers le TGI et la nomination d'un expert judiciaire est acté. Nous attendons sa venue pour constat etc....

Nous savons que nous sommes parti pour des mois / années, mais il ne faut rien lâcher , d'autant que les faits portent en notre faveur, mais attendons les décisions/recours ..

Ce qu'il faut aussi avoir en tête , ce sont les couts des procédures.
Pour l'expert : 3000 euros consignés à la CDC (pour l'instant)
Frais avocats : 2000 euros (pour l'instant)

Lors de la 1ére AG, nous avions provisionnés 10 000 euros

Comme vous, je trouve super ce forum.

Bonne Journée

Par Didier17

Bonjour"JANO"
Merci pour votre retour d'expérience.
En vous lisant je vois bien que vous avez pris toutes les précautions nécessaires et vous êtes toujours en procédure aujourd'hui.
J'espère que vous aurez gain de cause au vu de vos efforts.
Pour ma part c'était ma première acquisition en copropriété , avant j'étais propriétaire de maison individuelle c'était un peu plus simple, mais cette expérience me servira beaucoup ainsi que ce forum.
C'est vrai qu'il ne faut rien lâcher.
Bon courage
Didier

Par yapasdequoi

Etant nouvellement copropriétaire, vous auriez intérêt à bien lire le règlement de copropriété ainsi que la loi 65-557 qui régit le fonctionnement d'une copropriété avec son décret 67-223.

Pour commencer concentrez vous à bien identifier les parties communes et les parties privatives.