



## Indemnité de privation de jouissance immobilière

-----  
Par Visiteur

Association de défense de propriétaires de 18 maisons jumelées construites par Partenord et livrées en 12/2006, l'un de nos membres a mis à jour, en voulant agrandir sa maison, une malfaçon du système d'évacuation des EP. Alors que les plans déposés en mairie et à la CAD (communauté de communes) sont conformes aux exigences de la CAD (1 système individuel par maison), il s'avère qu'une tranchée drainante unique a été faite, à cheval sur la limite de propriété (donc 1 système pour 2 maisons). Après plusieurs réunions publiques avec les différents intervenants, Partenord nous propose un règlement amiable avec creusement en façade de chaque maison, d'un nouveau système d'évacuation des eaux pluviales et désactivation du système non-conforme existant.

Ces malfaçons et les travaux nécessaires entraînent une gêne certaine pour l'ensemble des résidents (démontage des clôtures, plantations mises à mal, retard dans des projets d'aménagement pour certains, nuisances sonores, boue, etc.).

Partenord s'engage à ce que les propriétés soient remises dans l'état initial (clôtures reposées, terres évacuées, réengazonnement...). Mais là où, il y a 2 mois, il était question (verbalement) d'indemniser chacun de nous pour le trouble de jouissance occasionné, nous nous sommes entendu dire par le médiateur/expert, lors de la dernière réunion, qu'il n'était plus question d'indemnité (toujours verbalement).

Nous avons 2 solutions pour résoudre cette affaire :

- aller en justice où la malfaçon sera reconnue sans aucun problème et indemnisée comme il se doit,
- accepter le règlement à l'amiable, plus rapide.

L'indemnisation au titre de la privation de jouissance nous paraît indispensable, pour chaque propriétaire, mais surtout pour celui qui a découvert la malfaçon car il a réalisé lui-même les travaux nécessaires au détournement des EP dans un système individuel.

La question que nous nous posons et que nous vous soumettons :

- le fait d'accepter le règlement à l'amiable interdit-il la perception d'indemnités ?

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous avons 2 solutions pour résoudre cette affaire :

- aller en justice où la malfaçon sera reconnue sans aucun problème et indemnisée comme il se doit,
- accepter le règlement à l'amiable, plus rapide.

L'indemnisation au titre de la privation de jouissance nous paraît indispensable, pour chaque propriétaire, mais surtout pour celui qui a découvert la malfaçon car il a réalisé lui-même les travaux nécessaires au détournement des EP dans un système individuel.

La question que nous nous posons et que nous vous soumettons :

- le fait d'accepter le règlement à l'amiable interdit-il la perception d'indemnités ?

Combien de temps vont durer les travaux de rénovation? Combien souhaiteriez vous obtenir?

Qu'entendez vous par: le fait d'accepter le règlement à l'amiable interdit-il la perception d'indemnités ?

Vous aimeriez éventuellement accepter le règlement amiable puis aller en justice pour percevoir des dommages et intérêts?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,  
Pour répondre à vos questions :

1) Partenord nous annonce une durée d'intervention de 15 jours pour l'ensemble des maisons. Nous le souhaitons vivement mais pensons, qu'en réalité, le délai sera plus long eu égard aux particularités de chacun (existence d'allées carrelées, par ex). Ce problème a été mis à jour en juin 2009 et devrait se régler, en principe pour la fin 2010. Nous demandons des indemnités à hauteur de 600 EUR HT pour chacun (3 200 pour notre voisin ayant lui-même effectué ces travaux). Ces chiffres sont extraits d'un devis établi par l'entreprise coupable des malfaçons. Cette entreprise comptait à l'époque, sur une prise en charge de ces indemnités par son assurance. Celle-ci ayant refusé, l'entrepreneur remet en cause ces indemnités.

2) En fait, je voulais dire : Si nous acceptons un règlement amiable, l'entreprise coupable est-elle en droit de refuser de nous indemniser au titre de la privation de jouissance ?

3) Si nous acceptons un règlement amiable, c'est pour éviter d'aller en justice. Le R.A. est beaucoup plus rapide. Ce que nous ne voulons pas, c'est que les différents intervenants profitent de nous et de notre ignorance du droit pour nous flouer de quelque façon que ce soit. Ce problème a été découvert depuis bientôt 1 an. Depuis, tout le monde est dans l'attente et les projets sont mis entre parenthèses tant que le problème n'est pas résolu :

- Travaux d'aménagement ou d'agrandissement sur cette parcelle de terrain rendue non-constructible depuis que la non-conformité des systèmes d'évacuation des EP est connue de la mairie et de la communauté de communes,
- Vente de nos maisons, au risque de devoir consentir une moins-value?

En résumé, si nous obtenons un règlement amiable correct incluant des Indemnités pour Privation de Jouissance, nous n'irons pas ensuite en justice pour réclamer des Dommages et Intérêts. Nous tirerons un trait sur cette affaire.

J'espère avoir répondu correctement à l'ensemble de vos questions

Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Partenord nous annonce une durée d'intervention de 15 jours pour l'ensemble des maisons. Nous le souhaitons vivement mais pensons, qu'en réalité, le délai sera plus long eu égard aux particularités de chacun (existence d'allées carrelées, par ex). Ce problème a été mis à jour en juin 2009 et devrait se régler, en principe pour la fin 2010. Nous demandons des indemnités à hauteur de 600 EUR HT pour chacun (3 200 pour notre voisin ayant lui-même effectué ces travaux). Ces chiffres sont extraits d'un devis établi par l'entreprise coupable des malfaçons. Cette entreprise comptait à l'époque, sur une prise en charge de ces indemnités par son assurance. Celle-ci ayant refusé, l'entrepreneur remet en cause ces indemnités.

2) En fait, je voulais dire : Si nous acceptons un règlement amiable, l'entreprise coupable est-elle en droit de refuser de nous indemniser au titre de la privation de jouissance ?

En principe non. Cela étant, une proposition amiable contient le plus souvent une clause transactionnelle prévoyant qu'en contrepartie du règlement amiable, vous vous refusez à tout recours contre l'entreprise en cause. En conséquence, dans une grande majorité des cas, l'acceptation du règlement amiable vous empêche bel et bien l'exercice d'une action judiciaire.

Ce qui serait judicieux, ce serait de prendre un avocat chargé de représenter l'ensemble des copropriétaires. Ainsi, il pourra être un interlocuteur unique pour l'entreprise; il pourra défendre vos intérêts et ses frais seront absorbés par l'existence d'une pluralité de copropriétaires.

En résumé, si nous obtenons un règlement amiable correct incluant des Indemnités pour Privation de Jouissance, nous n'irons pas ensuite en justice pour réclamer des Dommages et Intérêts. Nous tirerons un trait sur cette affaire.

Dans ce cas, prenez un avocat, non pour aller en justice mais tout simplement pour bien faciliter les négociations.

Très cordialement.