



Garantie biennale constructeur VEFA 2009

Par **Booops**, le **10/04/2024** à **05:37**

Bonjour,

Dans le cadre d'une biennale, y a-t-il obligation légale de tracer les interventions?

La législation en vigueur entre 2009 et 2011 permet-elle au groupe gestionnaire de percevoir des indemnités? Si oui à quel titre? Et sous quel libellé doivent elles être enregistrées dans les comptes gestionnaire?

Merci pour vos réponses.

Par **Marck.ESP**, le **10/04/2024** à **09:06**

Bonjour et bienvenue sur LegaVox
Ne pas omettre les salutations d'usage svp.

Par **Parisien420**, le **10/04/2024** à **22:08**

Bonjour,

De quelles indemnités parlez-vous?

En principe, la garantie biennale oblige l'entreprise qui a fourni et installé l'équipement, de le réparer voire de le remplacer, et ce pendant 2 ans à compter de la réception des travaux.

Cela peut concerner un équipement privatif ou un équipement collectif.

Il n'y a donc pas, en principe, d'indemnités au titre de la garantie biennale, sauf si l'entreprise n'a pas pu réparer ou remplacer l'équipement défectueux, et que des indemnités ont été perçues pour faire réparer/remplacer cet équipement défectueux par une autre entreprise, mais je n'ai jamais vu cela.

Il faudrait préciser le contexte et votre question.

Par **Boops**, le 12/04/2024 à 00:33

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

J apporte donc deux précisions, le premier intervenant n a ni réparé ni remplacé ce qui s avère être non remplaçable à savoir, un soucis sur le bâti, il a colmater plusieurs fissures visibles sur les plafonds de toutes les pièces qui réapparaissent aujourd'hui.

Le second intervenant m a simplement donné un conseil, puis a vérifié avec sa main que le système fonctionnait correctement sans prendre de mesures objectives pour attester du bon fonctionnement de la VMC simple flux opérante uniquement dans la salle de bain et insuffisante pour la pièce principale.

Aucune réparation ni remplacement n a eu lieu. Est ce qu'une entreprise liée au gestionnaire aurait pu percevoir des indemnités? Ou l'entreprise gestionnaire directement sous un libellé en lien avec des interventions de ce type dans le cadre d'une garantie biennale?

Le gestionnaire a-t-il une obligation légale de tracer ces interventions étant donné qu'elles interviennent dans le cadre d'une date comprise dans les années de garanties construction biennale/décennale de 0 à 12 ans?

Ai-je assez précisé le contexte ou avez-vous besoin de plus de précisions ?

Par **Parisien420**, le 12/04/2024 à 23:00

Bonjour,

Merci pour ces précisions, je crois avoir à peu près compris.

Quels que soient les sinistres couverts par les garanties spécifiques aux VEFA, aucune indemnité ne peut être versée au syndicat, le constructeur étant obligé de lever les non-conformités quelles qu'elles soient (sauf à ce que l'entreprise ait fait faillite, auquel cas, des indemnités peuvent être versées pour réparer les désordres, mais je n'ai jamais eu connaissance de ce cas de figure).

L'objet d'une garantie est de réparer les dysfonctionnements, pas de verser des indemnités comme pourrait le faire une assurance (prenez l'exemple des garanties sur lave-linge par exemple : le constructeur vous le répare ou vous le remplace).

Une observation toutefois : votre copropriété date de 2009, donc à ce jour, vous ne bénéficiez plus d'aucune garantie VEFA, à savoir :

- la garantie de parfait achèvement qui dure 1 an
- la garantie biennale qui dure 2 ans
- la garantie décennale et la garantie Dommages Ouvrage qui durent 10 ans.

Ces 3 garanties ont pour point de départ la réception des travaux acceptée par le promoteur , et actée par un procès verbal. Aucune garantie ne dure 12 ans.

Pour en revenir à vos 2 désordres :

- les fissures relèvent du bâti et auraient du relever de la garantie Dommages Ouvrage uniquement si ces fissures compromettent la solidité de l'immeuble. La plupart du temps, des fissures de type "surfaciues" apparaissent dans quasiment toutes les constructions neuves, ceci étant du au fait que la nouvelle construction a besoin de trouver sa place, son équilibre sur le terrain sur lequel elle est construite. Ces fissures superficielles ne sont jamais prises en compte dans les garanties car elles ne compromettent pas la solidité de l'ouvrage et c'est juste un problème esthétique. Les fissures doivent être peu profondes et ne pas dépasser 2 mm d'épaisseur. Dans tous les cas, les fissures se surveillent au cours du temps, car parfois cela peut s'aggraver.

- La VMC aurait du relever de la garantie biennale. Son bon fonctionnement se vérifie simplement en mettant une feuille de papier toilette sur la bouche d'extraction : si elle reste collée et ne tombe pas, votre VMC fonctionne parfaitement (attention que la feuille ne soit pas aspirée dans la gaine...!). Le moteur de la VMC doit être vérifié une fois par an, ce qui permet de savoir si les gaines ne sont pas bouchées (par des résidus ou par les habitants eux-mêmes) par constatation d'un vieillissement prématuré du moteur. Toutefois, il est nécessaire de vérifier l'état des gaines tous les 10 ans. Aucune obligation réglementaire n'existe pour l'entretien des VMC, excepté pour les VMC gaz.

Enfin, toutes les interventions qui relèvent des parties communes doivent être traçées dans les livres du syndic. Il faut, bien entendu, que le syndic ait été au courant de malfaçons ou de sinistres ayant pu déclencher ces garanties. Si des interventions ont été faites sans que le syndic ne le sache, il ne peut rien garder dans ses archives.

Dans le cas où le syndic était bien au courant, et qu'un expert a été mandaté, il doit garder le rapport des experts et la position de l'assurance qui relève de la garantie.

En conclusion, il semble que vos 2 désordres n'ont visiblement pas été considérés comme tels. Si le syndic était au courant et que des experts sont venus, le syndic peut vous fournir les rapports et la position de l'assureur, ici, sinistres classés sans suite apparemment.

Par **Booops**, le **17/04/2024** à **22:13**

Bonjour,

Merci pour toutes ces précisions qui me sont utiles pour compléter encore mes demandes d'informations en complément des vôtres.

La VMC bien que privative et ayant un lien direct avec les autres membres de l'immeuble, le syndic a-t-il intérêt à mettre en place le passage régulier d'un professionnel pour procéder au bon entretien et/ou vérifier son bon fonctionnement de celles-ci?

La VMC après le passage du technicien n'a jamais fonctionné au niveau de la pièce principale. Aucune mesure objective de prise du taux d'humidité n'a été effectuée. Je vis depuis 12 ans avec un taux d'humidité largement supérieur aux normes DPE. La différence entre l'intérieur et l'extérieur est effarante 65% dans la pièce où la VMC fonctionne alors qu'il y a 46% dehors. Taux d'hygrométrie sur carrelage 121 au lieu de 48. Le gestionnaire ne l'a donc pas tracé. Mon état de santé concernant la dermatologie est juste catastrophique à tous les niveaux. Cet hiver, j'ai inhalé du gaz inodore et incolore à plusieurs reprises avec une humidité difficile à supporter. En février des conséquences sur mon poumon droit ont été effarantes entre autres en terme de douleur mais pas que....je suis attendue d'examen et demandes des examens médicaux complémentaires et supplémentaires. Rien des normes DPE est aux normes.

A qui incombe la responsabilité de le mesurer? Expert de l'assurance habitation? expert du syndic? Autre expert PJ? A ma charge? Qui dois-je tenir responsable de cette insalubrité? Ai-je un espoir que l'assurance de la copropriété mette le DPE aux normes actuelles? Peut-on me reloger à garantie équivalentes, étant donné que mon état somatique s'aggrave au fur et à mesure que je continue de vivre ici.

Merci d'avance pour votre réponse.

Bonne soirée

Par **Parisien420**, le **18/04/2024** à **01:34**

Bonsoir,

Votre situation est compliquée car vous mélangez les problèmes.

Pour faire simple :

- il est difficile d'établir un lien de causalité entre votre état de santé et le taux d'humidité de votre appartement (si toutefois il est prouvé qu'il est anormalement élevé); pour ce faire il faudrait faire appel à plusieurs catégories d'experts (dont un en médecine) qui vont vous coûter très cher avec le risque de ne rien pouvoir prouver.

- la VMC d'une copropriété est un équipement commun, de sorte que si elle ne fonctionne pas correctement chez vous, ce doit être la même chose dans les autres appartements.

- pour qu'un appartement soit correctement ventilé, il faut que le moteur soit correctement réglé permettant une extraction d'air suffisante, il faut que les gaines (collectives) ne soient pas obstruées, il faut que les autres habitants n'aient pas bouché leur bouche d'extraction (beaucoup le font car ça fait trop de bruit) ce qui conduit à un dérèglement général sur tout l'immeuble, il faut que les entrées d'air situées au niveau des fenêtres (quand celles-ci sont fermées) soient suffisantes.

- si vous ne constatez aucune trace d'humidité sur vos murs ou sur vos fenêtres, il sera difficile de prouver que votre humidité est un sinistre (65% ce n'est pas si excessif).

Vous pouvez essayer de mettre un déshumidificateur dans votre pièce principale.

Sinon :

- l'entretien de la VMC se vote en AG des copropriétaires

- il n'incombe à personne de mesurer le taux d'humidité, ces mesures sont de la compétence des experts parceque vous avez constaté un sinistre dans votre appartement

- si vous considérez que votre logement est insalubre, faite une déclaration en Mairie qui pourra vous dire si votre appartement répond aux critères d'insalubrité, et si c'est le cas vous pourriez être relogé (les démarches sont fastidieuses)

- l'assurance de la copropriété ne prendra en charge qu'un dysfonctionnement significatif de la VMC, uniquement si ce dysfonctionnement n'est pas le fait d'une mauvaise utilisation, si la VMC bénéficie d'un contrat d'entretien (ce qui n'est pas le cas visiblement) et si c'est prévu dans le contrat d'assurance. Mais quoiqu'il en soit, ce pas une assurance qui va remettre votre logement aux normes

- si vous voulez agir en justice, rapprochez-vous d'un avocat et parlez avec vos voisins. Vous pouvez aussi envisager de déménager.

Ca devient trop technique et trop complexe de pouvoir vous donner une autre réponse. Désolé.

Par **Booops**, le **18/04/2024** à **04:49**

Merci beaucoup pour votre réponse plus que complète car vous avez été très clair et répondu à toutes mes questions en me donnant des informations prdcises en fonction de la situation complexe dans la quelle je me trouve et votre expérience plus que significative dans le domaine.

Encore Merci