Image not found or type unknown

Copropriété / Parfait achèvement

Par **Studio105**, le **12/07/2021** à **15:12**

Bonjour,

Copropriétaire au sein d'une résidence neuve, dont les clefs ont été remises fin novembre 2020, notre première année de parfait achèvement n'est pas encore arrivée à terme. Notre promoteur a ouvert une procédure "Dommages-ouvrages" à l'occasion d'une problématique relative à des descentes et boîtes à eau mal posées, et conséquemment bruyantes.

Si jamais l'assureur du promoteur n'acceptait pas d'intervenir à ce sujet, suite au rapport de son experte, existe-t-il néanmoins une responsabilité du promoteur qui le rend garant du parfait achèvement des travaux, indépendamment du positionnement de son assurance ?

Autrement dit, y aurait-il moyen de l'obliger à trouver un autre prestataire pour remédier à la problématique engendrée par son premier prestataire défaillant (et qui ne donne plus suite, ni aux relances, ni à la convocation de l'experte)?

Remerciements anticipés pour toute piste.

Cordialement,

Gwenaëlle Fossard

Par **Chaber**, le **12/07/2021** à **15:25**

bonjour

lisez le lien ci-dessous

https://fouche-avocat.fr/a-moment-debute-lassurance-dommages-ouvrage/

Par **Parisien420**, le **12/07/2021** à **16:07**

Bonjour,

Pour répondre à votre question, il est nécessaire de prendre plusieurs éléments en

considération :

1) La DO (Dommages Ouvrages ou Garantie décennale) ne peut s'enclencher que si la GPA (Garantie de Parfait Achèvement) est restée infructeuse. Autrement dit, si une entreprise est défaillante, l'assureur de la DO peut parfaitement refuser la prise en charge de ce cette mal-façon, une autre entreprise pouvant très bien faire l'affaire.

2) La GPA reste incontournable pendant la 1ère année qui suit la réception, elle est justement faite pour répondre aux mal-façons ou vices de manière extrêmement large. Ainsi, il me semble ici que votre promoteur se défausse derrière la DO, car durant la durée de la GPA, le promoteur est le seul responsable de l'achèvement des travaux en bonne et due forme.

3) Tous les sinistres ne sont pas couverts par la DO. Pour que la DO soit déclenchée, il faut qu'il y ait un caractère particulier : gravité du sinistre mettant en péril la solidité de l'ouvrage, lieux impropres à leur destination ou encore découverte de vices cachés (=ils n'ont pas été consignés dans le PV de la réception). Attention, ce PV de réception n'a rien à voir avec le PV de livraison (=remise des clés) que vous avez établi pour les parties privatives et communes. Il s'agit ici de l'acceptation des travaux entrepris par le constructeur que le promoteur accepte (ou pas) avec réserves (ou pas). Le promoteur n'a aucune obligation de vous communiquer ce PV de réception, sauf réclamation par voie réglementaire (juge ou expert nommé par un tribunal).

Donc oui : il faut obliger le promoteur a terminer son travail et réparer les mal-façons car vous êtes encore couverts par la GPA et il n'y a aucune certitude que la DO prenne en charge votre sinistre.

Enfin, il faut savoir que les mal-façons couverts par la DO sont souvent très techniques et que la plupart du temps, il y a une procédure judiciaire à la clé, avec nomination d'un expert auprès des Tribunaux (et donc des frais à prévoir par le syndicat des copropriétaires, qui vous seront remboursés si vous gagnez la procédure).

Le mieux est de commencer par vous rapprocher de votre syndic et de votre conseil syndical pour voir ce qu'il en est exactement. Et surtout, ne vous fiez pas à ce que peut raconter le promoteur, il n'y a que les écrits signés de sa main qui restent...

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés