

Promoteur mué sur les levés de réserves restantes et malfaçons

Par **deolinda**, le **29/04/2009** à **11:35**

Par la présente, je souhaiterais connaître les démarches à entreprendre vis à vis de notre promoteur.

Nous avons souhaité construire (en 06/2006) en VEFA. En 07/2007 nous avons pris possession des lieux malgré le fait que les lieux n'étaient pas livrables. Nous leur avons remis l'intégralité de la somme demandée (les 5% compris) pour pouvoir prétendre à la remise des clés.

Pendant 2 mois, un défilé d'entreprise de tout corps de métier est venu achever les travaux restant.

A cette remise de clé, nous avons établi une liste de réserve conséquente, qui a été complétée au fil de l'année.

Malgré un nombre inconcevable de lettre en recommandée et de mise en demeure adressée au promoteur pour venir lever les réserves dues, nous sommes à ce jour sans nouvelles de leur part. Quelques interventions insignifiantes sont faites à leur bon vouloir, pour nous faire perdre du temps et nous user (voir si nous laissons tomber).

Fatigué de tourner en rond, j'ai voulu par le biais de mon assurance maison, faire intervenir un expert, pour constater le nombre important de malfaçon. J'ai appris à mon grand regret (19/03/2008) que je n'avais pas de protection juridique. Mon assureur refuse donc de me mandater un expert et donc d'intervenir. J'ai donc à partir de ce jour, souscrit à la protection juridique.

Je sais également que nous avons "la garantie ouvrage" et la "garantie décennale" mais je ne sais pas comment les démarcher, ce que l'on peut leur demander exactement, etc. J'ai pris contact avec eux courant 2008, ils m'ont indiqué que je devais mettre en demeure les entreprises. Je leur ai expliqué que je ne pouvais pas avoir de contact direct avec les corps de métiers, que c'était le promoteur qui mettait en demeure les entreprises. La SMABTP (assureur de dommage ouvrage et de garantie décennale) n'a toujours pas donné suite à notre dossier.

Aujourd'hui, nous nous sentons désarmés face à ce problème et ne savons plus par où commencer, qui contacter, que demander, comment le formuler pour qu'une fois pour toute nous puissions être levés des réserves restantes et surtout que l'on intervienne rapidement sur des malfaçons importantes.

Pourriez vous porter une attention toute particulière à ma demande, et me faire savoir votre avis sur le sujet.

Par **ardendu56**, le **29/04/2009** à **16:12**

deolinda, bonjour

Le constructeur auquel vous aviez confié la construction a abandonné le chantier. Vous avez donc alerté immédiatement l'établissement qui le garantissait. Comme le chantier a déjà excédé de 2 mois le délai prévu pour la remise des clés, vous pouviez demander au garant les pénalités dues par le constructeur pour retard de livraison.

Votre maison n'est pas terminée et il fait la sourde oreille sur ce point, insistez en faisant valoir que le refus d'exécution du contrat pourrait lui coûter, en plus, des dommages et intérêts, des pénalités au garant du constructeur.

Depuis le 1er décembre 1991, les constructeurs de maisons individuelles sur catalogue sont tenus d'avoir une garantie de livraison. Le garant prend le relais du constructeur pour mener à terme les travaux en cas de défaillance de ce dernier. Il paie également les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours et supporte les dépassements de prix occasionnés par la reprise du chantier par un autre constructeur, avec éventuellement une franchise n'excédant pas 5 % du prix de la construction. Le garant peut être une entreprise d'assurances ou un établissement de crédit, tous agréés par un organisme officiel. L'absence de garantie est sanctionnée pénalement. Le constructeur doit vous remettre une attestation. Vérifiez bien qu'elle fait référence à votre construction.

Vous pouvez contacter un avocat par le biais de la Maison de Justice et de Droit. Accessible gratuitement à tous sans rendez-vous, la Maison de Justice et du Droit assure une justice de proximité au service des citoyens. Elle propose une aide confidentielle en matière d'informations et de conseils sur les droits et obligations de chacun. 40% des motifs de consultation concernent le droit à la famille et le droit des personnes. Les demandes particulières y sont bien sûr traitées, comme celles relevant du droit du logement, de la consommation, droit des étrangers ou même droit administratif.

Règlement amiable

A raison de quatre permanences dans le mois, des médiateurs et conciliateurs de justice sont à même d'apporter une aide au citoyen en vue de régler des différends de nature civile tels que les litiges en matière de consommation, le voisinage ou même le logement. La médiation civile et la conciliation facilitant ainsi le règlement amiable des conflits entre particuliers.

Quelles sont les activités de la Maison de Justice et du Droit ?

L'accès au droit

La Maison de Justice et du Droit est un lieu d'accueil, d'écoute, d'information et d'orientation.

Vous y trouvez :

- un accueil et une information juridique assurés par du personnel détaché du Tribunal de Grande Instance.
- une permanence d'orientation juridique de l'agent d'accès au droit mis à disposition par le Conseil Départemental de l'Aide Juridique.
- une permanence éducative à destination des familles
- Des consultations juridiques

- par des professionnels du droit, chargés de l'assistance ou de la représentation des justiciables devant les juridictions.

- par des notaires.

- Le règlement des conflits entre particuliers

Des médiateurs et des conciliateurs de justice sont présents à la Maison de Justice et du Droit pour régler des différends de nature civile (litiges en matière de consommation, voisinage, logement...)

Mais aussi la DGCCRF Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes (DGCCRF).

La DGCCRF vérifie le respect des conditions d'exercice de la profession d'intermédiaire immobilier prévu par la loi du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet.

Dans ce cadre, plus de 16 800 actions de contrôle ont été réalisées en 2007 dans des domaines aussi variés que l'intermédiation immobilière (agences immobilières) la construction de maisons individuelles, le diagnostic technique immobilier ou l'administration d'immeubles.

Par téléphone, pour les sujets complexes, 3939 qui vous mettra en relation avec Info service consommation

J'espère que ces renseignements vous permettront d'avancer.

Bien à vous.

Par **deolinda**, le **30/04/2009** à **09:19**

Deux ans après la remise de clé, les levées de réserves n'ayant pas été levées intégralement, et des malfaçons se faisant apparaître, pensez-vous que l'intervention d'un expert serait judicieux ? Exemple de malfaçon :

- * Escalier mal fixé, et pourtant déjà réparé par leur soin, dégrade la faïence au sol de notre salle de bain,

- * Mauvaise insonorisation des maisons vendues, comme individuelles et non mitouennes,

- * Dalle de béton du 1er étage, pas de niveau,

- * Fisure large (d'une pièce d'1 €) du garage à la chambre,

- * Muret de clôture pas de niveau, etc,

- * Grosses fissure sur un des murs de façade, etc...

Par **ardendu56**, le **30/04/2009** à **14:11**

deolinda, bonjour

OUI pour l'avocat. Pour l'expert, attendez un peu; votre l'avocat va vous le conseiller et peut être aura-t-il un expert spécialisé en droit du bâtiment, dans son carnet d'adresse. Dans l'immédiat, des photos suffiront à votre avocat.

La "MAISON DE JUSTICE ET DU DROIT" pourra vous aider à clore votre dossier.

Vous pouvez passer par votre assurance maison, si vous avez une protection juridique. La DGCCRF pourrait, elle aussi, faire avancer les choses.

Bien à vous.