



Closoir faîtage mal installé par les constructeur

Par **AdelineZ**, le **14/05/2018** à **10:27**

Bonjour à tous,

je fais actuellement construire une maison individuelle, je me rends assez régulièrement sur le chantier pour voir l'avancement des travaux car j'habite à quelques rue de la construction en question, la toiture et les fenêtres ont été posées récemment et je me suis aperçu que le closoir de faîtage été mal installé, en effet il « n'épouse » pas la forme de la fuite il y a selon moi pour le futur un risque d'infiltration d'eau en cas de grosse pluies ou même de poudreuse en cas de neige et sans compter les petits rongeurs qui pourrait venir s'y loger et abîmer les éléments d'isolation, j'ai contacté le constructeur pour lui expliquer le souci ainsi qu'un autre car certain élément posé ne sont pas les bons comme la porte du garage qui est blanche alors qu'elle devrait être grise, j'attends qu'il me rappelle pour convenir d'un rdv sur le chantier afin de lui montrer les éléments qui posent problème, je voudrais savoir quel recours j'ai s'il refuse de corriger ces problèmes, surtout pour ce qui concerne la toiture car pour la porte de garage je pense que ça devrait vite se régler.

Merci beaucoup pour avoir lu ma question et merci beaucoup pour tous ceux qui y répondront.

Très bonne journée à vous

Par **morobar**, le **14/05/2018** à **11:44**

Bonjour,

Quel est le type de contrat de construction souscrit ?
EN principe c'est un CCMI, mais à vous de le confirmer.

Par **talcoat**, le **14/05/2018** à **19:16**

Bonjour,

Le chantier étant toujours en cours, il est seulement possible de faire des réclamations au constructeur -par écrit ou lors d'un rendez-vous de chantier.

Si les anomalies n'ont pas été reprises à la réception, il sera alors important de les mentionner en réserves et elles pourront également faire l'objet de sommes consignées sur le solde du prix.

Par **AdelineZ**, le **15/05/2018** à **07:04**

Bonjour,

Monobar, oui le contrat de construction est un CCMI.

Talcoat, et si ces anomalies sont mentionnées en réserve à la réception que ce passe t il, le constructeur a t il l'obligation d'y remédier? Ai je le droit de refusé la réception le temps que ce défaut n'ai pas corrigé?

Merci beaucoup pour votre aide je doit reconnaître que cela m'angoisse un peu quand même

Par **nihilscio**, le **15/05/2018** à **17:58**

Bonjour,

Si les réserves se justifient, le constructeur a l'obligation d'y remédier, en principe pendant la durée de la garantie de parfait achèvement qui est d'un an à compter de la réception. Mais vos craintes ne sont peut-être pas justifiées.

La question de refuser la réception est une question d'intérêt avant d'être une question de droit. La réception est l'acte par lequel vous prenez possession de la maison. Tant que vous ne l'aurez pas signée, le constructeur conservera les clefs et il sera dans son droit. Il ne faut pas retarder la réception plus que nécessaire. Si la maison n'est pas inhabitable, il vaut mieux accepter la réception en émettant des réserves.

Par **AdelineZ**, le **15/05/2018** à **19:11**

Bonjour nihilscio,

Je ne pense pas que mes crainte soit infondée un couvreur m'as confirmé que le closoir de

faîtage n'était pas posé comme il fallait, j'ai de plus comparer à d'autres maison du même constructeur, le closoir est très bien installé je pense que c'est le sous traitant qui a du vouloir aller trop vite j'aurais aimé vous poster des photos pour illustrer mes je ne sais pas comment on fait
En tout merci pour vos réponses

Par **talcoat**, le **15/05/2018 à 20:58**

Bonjour,

La garantie de parfait achèvement est de droit, mais la meilleur protection est de consigner le solde du prix en garantie de l'exécution des travaux réservés à la réception.

Par **nihilscio**, le **16/05/2018 à 00:16**

Cette consignation d'une retenue de garantie n'est possible que si elle est prévue au contrat (on ne se fait pas justice soi-même), ce qui est généralement le cas. Elle ne peut excéder 5% du prix de la construction (loi 71-584 du 16 juillet 1971).

Elle ne peut être pratiquée si le constructeur fournit en remplacement une caution personnelle et solidaire d'un établissement financier.

Par **AdelineZ**, le **16/05/2018 à 07:56**

Bonjour je vais vérifier cette clause dans le contrat, donc si elle est bien présente, le dernier déblocage de fond qui doit ce faire pour solder l'achat de la construction, je serai en droit de le retarder le temps que le constructeur n'a pas fait le nécessaire?
Ais je bien compris?

Par **nihilscio**, le **16/05/2018 à 09:06**

Je vous ai indiqué les dispositions générales en matière de travaux. Mais le contrat CCMI est un peu particulier. Les modalités de paiement font l'objet de l'article R 231-7 du code de la construction et de l'habitation.

S'il n'y a pas de réserve, vous devez payer le solde de 5% dans les huit jours.

S'il y a des réserves, vous pouvez retenir tout ou partie du solde jusqu'à la levée des réserves. La somme retenue doit être consignée.

Par **AdelineZ**, le **16/05/2018 à 10:30**

D'accords merci beaucoup pour votre aide j'espère tout de même que cela ne sera pas nécessaire
Bonne journée à vous

Par **talcoat**, le **16/05/2018 à 11:47**

Contrairement aux propos de @nishilo, le CCMI prévoit bien la possibilité de consigner:

La réglementation sur le contrat de construction de maison individuelle prévoit, dans le cas où des réserves sont formulées, la possibilité pour le maître d'ouvrage de retenir une somme au plus égale à 5 % du prix convenu jusqu'à la levée des réserves (CCH : R 231-7). Cette somme est consignée auprès d'un consignataire (banque, établissement financier, notaire...) accepté par les deux parties ou, à défaut, désigné par le président du TGI.

Ce n'est donc que sur le consignataire que les parties doivent s'entendre.

En tout état de cause, à défaut d'accord entre les parties la consignation peut être faite à la Caisse des dépôts et consignations.

Cependant si vous estimez que les 5% restant ne couvrent pas les travaux à reprendre, vous pouvez refuser la réception et exiger la mise en conformité avant la réception.

Par **nihilscio**, le **16/05/2018 à 12:22**

[citation]Contrairement aux propos de @nishilo, le CCMI prévoit bien la possibilité de consigner: [/citation]Dans votre précipitation à vouloir me contredire, vous n'avez visiblement pas lu la correction que j'ai apportée à mon premier message. Dans celle-ci je dis :

Les modalités de paiement font l'objet de l'article R 231-7 du code de la construction et de l'habitation.

S'il n'y a pas de réserve, vous devez payer le solde de 5% dans les huit jours.

S'il y a des réserves, vous pouvez retenir tout ou partie du solde jusqu'à la levée des réserves. La somme retenue doit être consignée.

En ce qui concerne la consignation, les particuliers faisant construire recourant généralement à l'emprunt et l'organisme prêteur payant alors directement le constructeur après accord du maître de l'ouvrage, la retenue est tout naturellement consignée auprès de cet organisme.

Comme je l'avais déjà dit, il est toujours possible de refuser la réception. Mais ce refus a pour conséquence de reporter la remise des clefs. Dans le cas présent, il est probablement

préférable d'accepter la réception en émettant des réserves.

Par **AdelineZ**, le **16/05/2018 à 14:59**

Merci pour tout ces renseignements je pense refuser la remise des clefs si le constructeur ne remédie pas à ce soucis d'ici là, je ne lui demande pas de régler cela pour demain je suis consciente qu'il va devoir faire déplacer une équipe de couvreur et donc que probablement il va falloir attendre un peu je veux simplement que le travail soit fait avant la remise des clefs, après vérification de la notice annexe du ccmi il y a bien une clause qui nous autorise à bloquer le solde, qui peut effectivement aller jusqu'à 5% du prix de la construction si nous constatons que des travaux ne fait fait, je pense donc y avoir recours si je constate qu'il y a de la mauvaise volonté de la par du constructeur car étant loger gratuitement par mon père jusqu'à la remise des clefs de ma maison je ne suis absolument pas dans l'urgence Je vous remercie encore une fois pour vos précieux conseils qui m'ont aidé à y voir plus clair et qui ont surtout contribué à me rassurer
Bonne journée à tous

Par **morobar**, le **16/05/2018 à 16:08**

Le pire est de refuser la remise des clés et le mieux de voir avec le constructeur, en lui indiquant la probabilité d'un sinistre à son encontre si les choses en restent là.
Je ne suis pas un spécialiste des closoirs en faitage et j'ignore donc la portée de votre constatation.

Par **AdelineZ**, le **16/05/2018 à 17:34**

Pourquoi dites-vous vous que c'est le pire, je dois reconnaître que vous me faites douter, ais je le droits d'accepter la remise des clefs en émettant des réserves comme expliquer plus haut, tout en bloquant le solde de la construction jusqu'à ce que les réserves soit levées ?

Par **talcoat**, le **16/05/2018 à 18:12**

@nihislo vous vous donnez trop d'importance, il ne s'agit pas de vous contredire, mais de corriger vos erreurs:

"Cette consignation d'une retenue de garantie n'est possible que si elle est prévue au contrat (on ne se fait pas justice soi-même)..."

or

"La réglementation sur le contrat de construction de maison individuelle prévoit, dans le cas où des réserves sont formulées, la possibilité pour le maître d'ouvrage de retenir une somme au plus égale à 5 % du prix convenu jusqu'à la levée des réserves (CCH : R 231-7)..."

Rien de plus.

Par **talcoat**, le **16/05/2018 à 18:21**

Bonjour,

Pour répondre à Adeline, il n'y a pas de raison de douter vous pouvez parfaitement procéder à la réception en émettant des réserves, prendre possession des lieux et sous 8 jours soit payer le solde du prix soit consigner tout ou partie des 5% restant à ce stade.

Cependant si vous estimez que les 5% restant ne couvrent pas les travaux à reprendre, vous pouvez refuser la réception et exiger la mise en conformité avant la réception, mais dans ce cas vous vous privez de la jouissance de la maison.

Par **nihilscio**, le **16/05/2018 à 18:24**

@talcoat, cette erreur, je l'avais corrigée moi-même à 9 h 06, avant que vous n'interveniez à 11 h 47. Je vous le signale pour la deuxième fois.

Vous ne lisez ce que vous avez envie de lire pour le pur plaisir de la polémique. C'est puéril.

Par **morobar**, le **17/05/2018 à 07:30**

hello @adelineZ,

[citation]Pourquoi dites-vous vous que c'est le pire,[/citation]

Car vous n'entrerez pas dans les lieux, et le constructeur ne bougera pas car s'il ne bouge pas avant la remise des clefs, il n'y a aucune raison qu'il bouge après.

Après quoi direction de tribunal.

Tout cela pour pas grand chose et qui peut faire l'objet d'une remise en état quand on est dans les lieux.

Par **AdelineZ**, le **17/05/2018 à 11:39**

Je pensais à tort qu'accepter la remise des clefs ne me donner pas la possibilité de bloquer le solde sous réserve donc si cela est possible pourquoi pas, je me disais que refuser la remise des clefs ferait bouger plus vite les choses dans la mesure où ils sont dans l'obligation de payer des pénalités de retard de livraison si la maison n'a pas été livrée à la date convenue

Par **morobar**, le **17/05/2018 à 15:05**

[citation] ils sont dans l'obligation de payer des pénalités de retard de livraison si la maison n'ai pas livré à la date convenue

[/citation]

Comme c'est vous qui refusez la livraison, les pénalités de retard ne sont pas acquises.

Par **AdelineZ**, le **18/05/2018 à 07:20**

Et le constructeur dispose de combien de temps pour faire le nécessaire afin que les réserves soient levée?

Et aussi peut il refuser les dites réserves, ce que je veux c'est quand je lui dirai qu'il y'a telle ou telle choses en réserve peut il me dire a non ça on ne le met pas en réserves c'est pas justifié (parce que je l'ai eu téléphone et il fait preuve d'une mauvaise foi sans nom) donc je m'attends à ce qu'il essaye de contourner le souci

Par **talcoat**, le **18/05/2018 à 21:20**

@morobar a raison de privilégier la réception, d'autant que la reprise du faîtage-inférieur au 5% du solde à payer- ne justifie pas un refus de réceptionner.

Pour sécuriser Adeline, il existe la faculté de se faire assister lors de la réception par un homme de l'art (architecte, bureau de contrôle...) qui pourra donner une caution technique aux réserves.

La contre partie, les réserves seront formulées le jour de la remise des clés sans attendre 8 jours et les sommes restant dues devront être, soit payées ou éventuellement consignées lors de la réception.

Par **nihilscio**, le **19/05/2018 à 00:28**

[citation]Et le constructeur dispose de combien de temps pour faire le nécessaire afin que les réserves soient levée?[/citation]Ce délai est fixé d'un commun accord entre le maître de l'ouvrage et le constructeur.

[citation]Et aussi peut il refuser les dites réserves, ce que je veux c'est quand je lui dirai qu'il y'a telle ou telle choses en réserve peut il me dire a non ça on ne le met pas en réserves c'est pas justifié (parce que je l'ai eu téléphone et il fait preuve d'une mauvaise foi sans nom) donc je m'attends à ce qu'il essaye de contourner le souci [/citation]Il peut contester le bien fondé des réserves mentionnées par le maître de l'ouvrage sans pour autant refuser la réception. Il y a alors un litige qui doit être réglé soit à l'amiable soit judiciairement.