Image not found or type unknown

Malfaçon en cours de construction URGENT

Par **Vince26**, le **04/06/2018** à **22:12**

Bonjour,

Je suis en cours de construction de bureaux ERP et d'une maison mitoyenne locative. Malgré mes alertes, le constructeur (CCMI) a construit les 2 bâtiments à 70 cm en dessous du niveau demandé. Du coup le chemin d'accès de la rue au bureau/maison ne respecte pas les normes ERP/PMR.
Que faire à ce stade, cloison terminée ,
Lettre mise en demeure ?
Attente livraison et réserves ?
Est-ce que la DO va raser les constructions et reconstruire ou est ce qu'ils vont me proposer une indemnisation ?

Merci.

Par **CarolineDenambride**, le **05/06/2018** à **17:09**

Bonjour,

Il convient d'adresser une lettre de mise en demeure pour mise aux normes + contacter la DO.

Cordialement,

Caroline DENAMBRIDE
Avocate

Par **Vince26**, le **05/06/2018** à **17:19**

Bonjour,

Merci pour votre retour.

Je peux dès à présent contacter la DO alors que le bien n'est pas terminé et pas livré ?

Cordialement.

Par **CarolineDenambride**, le **05/06/2018** à **17:26**

Re-bonjour,

L'assurance dommage ouvrage protège le propriétaire des désordres de nature décennale pendant 10 ans à partir de la réception des travaux.

Toutefois l'article L242-1 du code des assurances prévoit de pouvoir faire fonctionner l'assurance dommage ouvrage pendant les travaux en cas de défaillance de l'entreprise.

Un certain formalisme est nécessaire pour faire jouer cette garantie.

L'article L242-1 précise que la garantie est acquise avant la réception des travaux, lorsque, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations.

Le maître d'ouvrage devra donc dans un premier temps mettre en demeure le constructeur de réparer les dommages, puis dans un second temps obtenir la résiliation du contrat soit à l'amiable soit judiciairement.

Naturellement, cette mise en jeu n'est possible qu'en cas de volonté de résilier le contrat.

Cordialement,

Caroline DENAMBRIDE
Avocate

Par **talcoat**, le **05/06/2018** à **21:50**

Bonjour,
La solution proposée par @caroline n'est pas réaliste...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

IL faut attendre la réception des ouvrages en dénonçant des à présent les désordres constatés et négocier avec le constructeur.

Par **Vince26**, le **05/06/2018** à **22:56**

Bonsoir,
Attendre la réception des ouvrages il ne restera plus que 5% à payer soit 8500€, ce qui ne fait pas un gros moyen de pression !
Dénoncer les désordres auprès du constructeur c'est déjà fait par mail. Il faut le faire à l'assureur ? Au constructeur par LRAR ?
Merci

Par **CarolineDenambride**, le **05/06/2018** à **23:19**

Bonsoir

Vous devriez doubler d'un LRAR au constructeur en sus de l'email.

Cordialement

Caroline DENAMBRIDE
Avocate

Par **Tisuisse**, le **06/06/2018** à **07:14**

Bonjour,

Et toujours tout confirmer par LR/AR au constructeur, les courriels me semblent insuffisants; comme preuve irréfutable de votre demande.

Par **Vince26**, le **06/06/2018** à **07:50**

Merci à tous pour vos réponses.

Je rencontre demain matin le Constructeur sur site. Je ne sais pas encore si il va m'apporter des solutions techniques ou si il va me proposer un arrangement.
Si c'est un arrangement financier, quid de la non conformité ERP et accès PMR.
Faut il faire une modification du PC ?
Est ce que la non conformité m'empêche de louer la maison et les bureaux (uniquement pour des travailleurs) ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **06/06/2018** à **09:26**

Bonjour,
Ce qui parait gênant ici c'est la mention d'un CCMI pour la construction d'un établissement commercial recevant du public.

Par **talcoat**, le **06/06/2018** à **11:46**

Bonjour,
Etant donné l'erreur d'implantation qui compromet la conformité de l'ouvrage, c'est soit des mesures compensatoires de mise en conformité soit la démolition avec une action en justice à la clé.
Dans ces conditions la présence d'un avocat (spécialiste du sujet) parait indispensable, une lettre de mise en demeure étant insuffisante et la désignation d'un expert judiciaire souhaitable.

Par **Vince26**, le **06/06/2018** à **19:19**

Bonjour,

Je suis passé par un Architecte pour les plans/PC (car en SCI) puis j'ai négocié avec des constructeurs la construction.
J'ai vu mon Archi ce matin, effectivement à ce stade il m'indique que PC est non conforme + Accessibilité qui ne sera pas obtenu… donc DAT pas possible à terme.
Je vais voir la teneur des échanges demain avec le constructeur.

Talcoat vous arrivé à la même conclusion que mon Archi ;-)
Mon Archi pense que la DO (après livraison) ne va pas fonctionner car problème soulevé lors de la construction et qui est une erreur d'implantation et non un pb sur l'ouvrage.

Morobar, mon archi m'a dit la même chose.

Je pense que l'on va être bien loin de l'arrangement amiable évoqué par l'avocate rencontrée pour un avis voire plus… qui me disait d'être raisonnable soit 10.000 à 20.000 € maxi d'indemnité à négocier !!!

Par **Vince26**, le **12/06/2018** à **18:56**

Bonjour à tous,
constructeur vu la semaine dernière aucune recherche de leur coté, rdv est pris ce vendredi avec un spécialiste de l'accessibilité (à leur charge) afin de voir si des solutions techniques sont possibles.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

A ce stade je suis peut être trop sympa mais j'attends le rdv.
Comme je ne suis pas sûr d'aboutir à titre amiable, je souhaite trouver un avocat spécialiste en droit immobilier sur le 26/07.
Avez vous un ou deux noms à me donner?

Par **Tisuisse**, le **13/06/2018** à **06:18**

Voyez le greffe de votre tribunal, il vous donnera la liste des avocats du barreau avec les spécialités de chacun.

Par **Vince26**, le **13/06/2018** à **06:58**

Merci pour votre retour, j'ai également un métier réglementé donc je sais très bien qu'à diplôme égal tout le monde n'a pas la même capacité. Je cherche surtout une recommandation si c'est possible.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés