



Pb après la réception d'une maison neuve.

Par Visiteur

Bonjour, j'ai signé un contrat de construction d'une maison neuve auprès d'un constructeur. Ce contrat prend fin le 31/12/09. J'ai effectué la réception de la maison le 6/06/09. J'ai notifié au constructeur -via un procès verbal, signé par les deux parties les malfaçons constatées. Ces malfaçons concernent le carrelage de ma terrasse, l'enduit de la façade, etc... et ne m'empêche pas d'habiter la maison.

En outre, j'ai conservé les 5% du montant total de la construction. Nous sommes le 30/10/09 et depuis, le constructeur ne donne plus signe de vie. Ma question est la suivante : que dois-je faire ? attendre la fin de mon contrat ? négocier avec lui le coût des travaux ? lui transmettre une mise en demeure ?

Ps : Je n'ai pas envie de me lancer dans une procédure judiciaire sauf si j'y suis obligé.

Merci pour votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

En outre, j'ai conservé les 5% du montant total de la construction. Nous sommes le 30/10/09 et depuis, le constructeur ne donne plus signe de vie. Ma question est la suivante : que dois-je faire ? attendre la fin de mon contrat ? négocier avec lui le coût des travaux ? lui transmettre une mise en demeure ?

Ps : Je n'ai pas envie de me lancer dans une procédure judiciaire sauf si j'y suis obligé.

Je comprends votre envie de ne pas aller en justice mais pour autant, ce n'est pas une raison pour se laisser faire! Le promoteur est astreint à des obligations contractuelles, notamment en matière de garantie de parfait achèvement.

L'article 1792-6 du Code civil dispose que:

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

En conséquence, il serait intéressant d'adresser une mise en demeure à votre entrepreneur le rappelant à son obligation de réparer les malfaçons constatées et faisant référence à l'article 1792-6 du Code civil.

S'il ne répond pas, je vous invite à contacter un huissier afin qu'il délivre personnellement une mise en demeure à cet entrepreneur.

Si ce dernier ne fait toujours rien, vous pourrez faire exécuter ces travaux vous même, au frais de l'entrepreneur.

Très cordialement.