



Date faisant foi lettre recommandée avec AR

Par Sam63

Bonjour,

Je vais prochainement envoyer une lettre recommandée avec AR à mon constructeur pour lui signaler mes réserves. Je sais que légalement je dispose de 8 jours dans le cadre de mon CCMI. J'aimerais par contre savoir dans ce cas de figure quelle date fera foi quant à la lettre recommandée, je lis qu'il existe soit au premier passage soit à la réception par le destinataire. Car j'aimerais pas avoir de mauvaise surprise. Cordialement Monsieur Brunel.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est sur le PV de réception qu'il faut mentionner vos réserves.

On vous a déjà conseillé de vous faire assister par un expert lors de cette étape essentielle.

Le courrier RAR viendra après, si des réserves supplémentaires doivent être ajoutées.

En général c'est la date de présentation qui fait foi, sauf pour les congés locatifs.

Par Sam63

Bonsoir, oui je sais mais j'ai eu d'autres "échos" vis à vis des réserves. Il se peut que plus tard si j'ai un dommages-ouvrage qui est le même (ou ressemble) à un dommage que j'ai déjà eu en réserve, la DO fera tout pour ne pas m'indemniser.

Par yapasdequoi

Libre à vous de vous empêtrer sous les directives de votre constructeur.

Par Sam63

Ben je demande simplement les avis de tout le monde. Si maintenant vous me dites que vous êtes expert en réserve sur un CCMI pas de soucis. En tout cas je vous remercie

Par yapasdequoi

Il serait certainement utile pour vous d'en recruter un rapidement...

Ce n'est pas gratuit, mais peut vous éviter des déboires...

Mais c'est vous qui voyez.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si, comme je crois le comprendre, le constructeur vous laisse un délai de grâce de huit jours pour signaler un défaut apparent qui n'aurait pas été mentionné en réserve sur le procès verbal de réception, vous devez envoyer la lettre recommandée au plus tard le huitième jour à compter de la réception, la date de la réception important peu.

Qu'est-il exactement inscrit dans votre contrat ?

Quoi qu'il en soit, pour éviter les mauvaises surprises, le mieux est d'inscrire toutes les réserves sur le PV de réception.

la DO fera tout pour ne pas m'indemniser

Les assureurs ne font pas systématiquement tout pour refuser d'indemniser mais ils n'acceptent pas non plus tout sans plus ou moins de vérification.

Tout d'abord il est normal que l'assurance DO refuse d'indemniser pour un désordre signalé en réserve à la réception. Cela n'entre pas dans le champ de la garantie décennale mais dans celui de la garantie de parfait achèvement.

Ensuite, tous les désordres ne font pas l'objet d'une garantie décennale.

Il peut arriver qu'un désordre entrant dans le champ de la garantie décennale ait fait l'objet d'une réserve, que le constructeur ait réparé le désordre et que le maître de l'ouvrage ait en conséquence levé la réserve mais qu'il se reproduise à nouveau. En ce cas, l'assurance dommages-ouvrage ne peut refuser d'indemniser, à condition que la preuve de la levée de réserve lui soit apportée.

Je reste convaincu que le constructeur vous balade.

Par Geomanu

Bonjour,

Contrairement à ce qui a été écrit ici, ce n'est pas une largesse ou une manœuvre du constructeur qui permet d'émettre des réserves durant 8 jours après la réception : c'est la loi, et c'est inscrit dans le contrat CCMI.

Attention, on n'a plus ce délai de 8 jours si le maître d'ouvrage est accompagné professionnel de la construction lors de la réception : c'est donc un très mauvais conseil de dire qu'il est bien d'être accompagné d'un expert lors de la réception. Un expert avant, ou après la réception, oui, mais pas pendant.

Si on suspecte que le constructeur va faire du chantage aux clés (exiger le chèque des 5% censé être consigné à la CDC) lors de la réception, on peut se faire accompagner d'un huissier, qui pourra constater que la réception a bien été convoquée en bonne et due forme, et que le maître d'ouvrage prononcé sa réception sa maison.

Pour la date exacte de validité de la LRAR, désolé, je ne sais pas. Vous pouvez préférer la LREL.

Par Sam63

Merci pour votre réponse, quel avantage de faire une LREL qu'une LRAR ? Merci.

Pour les réserves oui je sais que c'est légal mais je demande si c'est mieux de laisser le PV vierge de réserve et de les mettre préférentiellement en recommander sous 8 jours

Par Nihilscio

Ces huit jours sont bien ceux qui sont mentionnés à l'article L231-8 du code de la construction et de l'habitation : Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

Pour la validité de la LRAR, article 668 du code de procédure civile : la date de la notification par voie postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre.

Le maître de l'ouvrage peut dénoncer les vices dans les huit jours.

Ce n'est pas : les vices doivent avoir été notifiés au constructeur dans les dix jours.

La lettre doit donc partir dans les huit jours et non être présentée ou reçue dans les huit jours.

Je ne pense pas que ce soit un bon conseil de tenir l'expert écarté de la rencontre entre le constructeur et le maître de l'ouvrage pour la réception.