



Refus Rapport Bureau de contrôle

Par JANO

Bonjour,

Contexte : Dans le cadre de la construction de notre résidence (Achat en VEFA), au niveau des entreprises qui sont intervenues, une d'entre elle était un bureau de contrôle. Jusqu'à là rien d'anormal.

Nous souhaitons (le Conseil syndical & le Syndic en charge de la gestion de notre copropriété) avoir une visibilité sur ce rapport, rapport rédigé par ce BC.

Pourquoi : Lors de la réception des parties communes, nous avons mentionnés de très nombreuses réserves (Sécurité des rambardeuses --> Non conformes -- Non Conformité RT 2012 etc Accès PMR non conforme etc..).

Nous souhaitons voir si le bureau de contrôle a lui aussi mentionné certaines "anomalies" , et voir si cela est en phase avec nos réserves.

Nous lui avons demandé ce rapport , mais il refuse, sous prétexte qu'il est confidentiel !!!!!

Y a t-il des textes juridiques qui nous permettent d'avoir ce rapport ?

Ce qu'il faut savoir :
Promoteur en liquidation judiciaire
Pas de PV de livraison entre les entreprises et le promoteur
Procédure en cours

Lors d'un autre mail , je vous avais demandé des information sur un sujet connexe.

Merci

Par Henriri

Hello !

Ce rapport appartient à qui l'a commandité. Il n'est pas dû à votre copropriété, à moins que la loi l'impose (ex : le DPE). Si l'enjeu est important la copropriété a intérêt à commandité un rapport de conformité réglementaire des éléments du bâtiment qui sont en cause si j'ai bien compris, qui pourra servir une action de sa part.

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,
S'il y a une procédure en cours, cette question sortie de son contexte trouvera une réponse générique :
- le rapport appartient à celui qui l'a commandé.

Pour votre cas précis, demandez à votre avocat et/ou faites intervenir la Dommages-Ouvrages.

Par JANO

Bonjour,

Je vous remercie de vos retours.

Nous allons adresser le sujet vers notre avocat, la DO faisant tout, pour ne rien faire vs pas de réception de notre copro entre les entreprises et le promoteur, et donc elle considère que nous sommes toujours dans la phase "parfait achèvement" .

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Pas de PV de livraison entre les entreprises et le promoteur
Procédure en cours

Les entreprises ne livrent rien. Lorsque l'immeuble est achevé, le vendeur, qui détient les pouvoirs de maître de l'ouvrage, et les entreprises étant intervenues comme constructeurs, procèdent à une réception telle qu'elle est définie à l'article 1792-6 du code civil.

Il est aberrant que l'immeuble ou des parties de l'immeuble puissent être livrées avant la réception. Si l'immeuble est achevé, les acheteurs doivent exiger une réception qui peut être judiciaire à défaut d'être conventionnelle.

Si l'immeuble n'est pas achevé, il faut faire intervenir le garant. Les acheteurs sont en effet en droit de le saisir en cas de défaillance financière du vendeur comme prévu à l'article L261-10-1 du code de la construction et de l'habitation.

La question du rapport du bureau d'études est un détail mais, si l'on considère que, lorsqu'un immeuble est vendu en l'état de futur achèvement, le rapport où est dressé un état de l'immeuble porte sur ce qui est la propriété des acheteurs et non celle du vendeur, on ne peut qu'en déduire que le vendeur doit communiquer ce rapport aux acheteurs.

L'assurance dommages-ouvrage ne prend effet qu'à la fin de la période de parfait achèvement laquelle commence à la réception. En l'absence de réception, il est parfaitement normal que l'assureur dommages-ouvrage refuse d'intervenir.

Sur quoi porte la procédure en cours et quelles sont les parties à l'instance ?

Par JANO

Bonjour,

@Nihilscio

Autant pour moi, sur les notions de livraisons et réception. Je vous remercie pour vos suggestions. Notre situation est complexe et dès le départ nus n'avons pas été aidé par notre syndic (Nous en avons changé), malgré des relances tant au niveau directeur d'agence que vers la PDG du groupe.

Dans le cadre de la procédure c'est ce que nous demandons (en autres) au niveau réception, qu'une date soit définie.

La procédure (en référé) au niveau "parties" concerne l'ensemble des entreprises qui sont intervenues sur le chantier + la MOE (L'architecte, qui a suivi l'ensemble du chantier) + L'assurance DO + Le mandataire liquidateur + syndicat des copropriétaires

La procédure au niveau périmètre recouvre l'ensemble de nos réserves.

Nous avons fait réaliser 2 rapports d'expertise, dont un missionné par la DO (Notre syndic ayant ouvert un dossier vers la DO).Ce rapport (DRAFT), dans ses conclusions mettait en cause l'architecte (manque flagrant au niveau suivi chantier). Effectivement du fait qu'il n'existe pas de "réception" en tant que telle , la DO ne donne pas suite pour l'instant.

Faire intervenir le garant, j'ai essayé à titre personnel , et la réponse a été la suivante : La MOE (L'architecte, qui a suivi l'ensemble du chantier) a libéré le garant , car il considérait que notre immeuble était conforme vs l'article L261-10-1 du code de la construction et de l'habitation.

Nous n'avons pas le document (pour l'instant)

Comme nous sommes tenaces , nous ne lâchons rien, mais c'est quand même épuisant vs les lenteurs de notre justice.

Merci

Par Nihilscio

Ce n'est pas le maître d'oeuvre qui libère le garant. Le garant est libéré lorsque l'immeuble est achevé et je ne vois pas comment il est possible de déclarer l'immeuble achevé avant la réception. Si le vendeur est défaillant, le garant doit prendre la suite. Il devra probablement faire nommer un administrateur ad hoc. Votre avocat devrait agir en vue d'une réception assurée par les soins du garant.