



Retard de livraison d'un appt cause intempérie

Par Visiteur

Bonjour,

Courant 2007 j'ai acheté un appartement neuf en état futur d'achèvement. La date de livraison prévisionnelle était 4ème trimestre 2008.

Le 22/11/2007, le constructeur m'informe d'un retard de 8 semaines sur le planning de livraison dû à des problèmes avec l'entreprise en charge des travaux de terrassement et des fondations.

Le 29/10/2008, le constructeur m'informe d'un retard de 12 semaines pour cause d'intempéries, justifiées avec un relevé indiquant le cumul des heures d'intempéries par mois, signé par le maître d'oeuvre du programme. (sans autre précision, et il n'est plus fait état des retards causés lors des fondations)

Le 02/11/2008 : Mise hors d'eau de la construction

J'ai demandé par courrier avec AR les justifications de ces intempéries. J'ai reçu une réponse négative m'indiquant que le contrat de vente ne prévoit qu'un certificat établi par l'architecte et que les intempéries sont une cause légitime de retard n'engageant aucun dédommagement.

Le 03/02/2009, le constructeur m'informe de 17 semaines de retard sur la livraison, avec de nouvelles intempéries alors que l'immeuble est hors d'eau.

De plus je reçois avec un mois de retard le courrier m'indiquant la date de livraison définitive (prévu 15 mai 09). Je devais recevoir ce courrier au mois 3 mois avant la date de livraison. Ce retard m'empêche de donner mon préavis dans les temps pour la location que j'occupe, et m'oblige à payer un mois de loyer inutilement.

Comment dois-je procéder pour que le préjudice subit par ces retards soit pris en compte par le constructeur, et être dédomagé des frais que cela induit(4200)?

Les problème des intempéries étant qu'ils ne sont pas justifiés, et le constructeur peut les utiliser pour ne pas me devoir de pénalité de retard.

Cordialement,

Par Visiteur

Bonjour,

Comment dois-je procéder pour que le préjudice subit par ces retards soit pris en compte par le constructeur, et être dédomagé des frais que cela induit(4200)?

Les problème des intempéries étant qu'ils ne sont pas justifiés, et le constructeur peut les utiliser pour ne pas me devoir de pénalité de retard.

Pour le retard qui n'est pas fautif et qui est effectivement lié aux intempéries, vous ne pouvez pas prétendre à des indemnités de retard. En revanche, pour le préjudice causé par une cause autre qu'une intempérie, vous avez en principe droit à dédommagement sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.

Ainsi par exemple, l'indemnisation du préjudice ci-après ne devrait faire l'objet d'aucun problème:

De plus je reçois avec un mois de retard le courrier m'indiquant la date de livraison définitive (prévu 15 mai 09). Je devais recevoir ce courrier au mois 3 mois avant la date de livraison.

En revanche, pour la question des intempéries que l'entrepreneur refuse de justifier, c'est plus délicat. Il conviendrait de saisir la justice de cette question et notamment faire un référé probatoire en vue de vous constituer la preuve que ce sont bien les intempéries qui sont à l'origine du retard. En effet, il appartient à l'entrepreneur de prouver la cause des retards mais il refusera de le faire si vous ne l'ordonnez pas en justice. Bref, je ne vous cache pas qu'il faudra prendre un avocat et que cela risque d'être compliqué.

Il n'empêche, rien ne vous prive de faire valoir cet élément dans une belle lettre recommandée AR.

Vous envoyez une lettre à l'entrepreneur, intitulée mise en demeure, dans laquelle vous demandez à l'entrepreneur de justifier le retard dû aux intempéries et de vous indemniser le préjudice lié au retard de la lettre vous indiquant la date de livraison définitive. Enfin, vous expliquez que s'il refuse de s'exécuter dans un délai raisonnable, vous n'hésitez pas à saisir le tribunal d'instance en vue de condamner l'entrepreneur à vous réparer le préjudice subi sur le fondement de l'article 1147 du Code civil et à vous rembourser les frais de procédure sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Bien cordialement.