



EXpertise Judiciaire -- impropre à sa destination

Par JAN0

Bonjour,

Après 2 ans d'attente, l'expert judiciaire mandaté par le TGI est enfin intervenu pour "expertiser" mon balcon et une chambre.

Dans le § DESORDRES, MALFAÇONS ET NON- CONFORMITÉS de son pré rapport (très détaillé, je suis en train de la lire) , il mentionne pour la chambre (je cite le rapport) :

1. Infiltrations en façade et à l'intérieur du logement

? Désordre constaté :

Traces de coulures en façade (eau et produits bitumeux), auréoles au plafond à la jonction mur/dalle, traces d'humidité au droit du linteau de baie vitrée.

? Analyse :

Phénomène d'infiltration récurrent depuis le balcon supérieur, lié à l'absence d'étanchéité conforme et au traitement défaillant des seuils.

? Conséquence :

Rend le bien impropre à sa destination (logement exposé à des infiltrations, humidité et risques de désordres structurels de l'ITE)

Ma question porte sur la notion de : Rend le bien impropre à sa destination

Juridiquement , que faut-il comprendre ?

L'occupation de cette pièce est elle "interdite" ?

Concernant notre balcon, je cite le rapport :

Garde-corps

? Désordre constaté :

? Écart mesuré de 12 cm entre montant et façade (au lieu de 11 cm maxi ? NF P 01-012). l'écart excessif entre le montant du garde-corps et la façade résulte d'un défaut de gros ?uvre (implantation ou tolérances de la dalle/façade), défaut qui n'a pas été corrigé lors de la pose du garde-corps.

? Ce vice n'a pas été signalé par l'entreprise chargée de la mise en place des garde-corps, alors que celle-ci devait alerter la maîtrise d'uvre en cas de non-conformité du support.

? Cette malfaçon constitue une atteinte à la destination de l'ouvrage au sens de la sécurité des personnes (risque de chute, non-respect des prescriptions de la norme NF P 01-012).

? Analyse :

Non-conformité aux normes de sécurité.

? Conséquence :

Risque de chute pour les enfants ? atteinte à la sécurité des personnes

Mes interrogations sur la notion de : une atteinte à la destination de l'ouvrage

Dois je comprendre que je ne peux "utiliser" le balcon ?

Edit : nous l'avons sécurisé "temporairement "

Je vous remercie de vos retours

Bonne Journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez maintenant confirmation des risques et devez prendre des précautions.

Ce rapport confirme aussi les malfaçons et permet à l'assurance décennale du constructeur de prendre en charge la

remise en conformité.

Par JANO

Bonjour

Merci yapasdequoi

Mais la DO est à ce jour non adressable, nous sommes toujours en GPA

Nous avons découvert (fortuitement) qu'il n'existait pas de PV de réception entre les entreprises et la MOE. Avec un constructeur en liquidation judiciaire, la 1/2 des entreprises en liquidation judiciaire ... c'est pas gagné cette affaire

At là , je ne vous décrit que mon cas perso, mais nous sommes la 1/2 de copropriétaires dans ce cas

Bref cela va être long ...

Par yapasdequoi

Prenez un avocat !

En vous groupant ce sera moins lourd et facilitera l'avancement de ce dossier.

Par yapasdequoi

Les malfaçons concernent les parties communes. Le conseil syndical et le syndic doivent aussi prendre part aux démarches, il serait utile de voter en AG un budget pour prendre un avocat aussi pour faire valoir les droits de la copropriété.

Par Nihilscio

Bonjour,

Après deux ans d'attente la durée de la garantie de parfait achèvement devrait être écoulée et l'assureur en dommages-ouvrage devrait intervenir pour corriger les désordres qui sont de nature à rendre la construction non conforme à sa destination.

Ce qui saute aux yeux est que le rapport de l'expert vous est favorable. Mais qui a pris l'initiative de faire désigner cet expert ? A la base, quel est exactement le litige ? Qui est opposé à qui ?

Les appartements ont-ils été vendus en l'état de futur achèvement (VEFA) ?

Si VEFA et non-achèvement, alors il y a un garant qui doit financer la poursuite du chantier jusqu'à son achèvement.

Si l'immeuble a été achevé sans réception, il est possible de faire prononcer la réception par décision de justice ce qui déclenchera les garanties légales des constructeurs.

Par JANO

Bonsoir,

@Nihilscio

A ce jour au niveau de notre copropriété , il y a 2 procédures judiciaires en cours et une 3ème qui sera lancée (nous sommes dans la phase consignation auprès de la CDC)

La 1ère est à mon initiative (j'ai mon avocat) et traitait de pbs d'infiltrations dans mon appartement et de sécurité au niveau de la rambarde. La procédure c'est Mr et Mme XX contre le syndicat des copropriétaires et c'est le TGI qui a mandaté Mr L'expert. Avant de lancer la procédure j'ai fait X lettre A/R auprès du constructeur et du syndic de l'époque, mais rien n'avait bougé et donc j'ai pris un avocat etc.... Ai-je été mal conseillé ?

La 2ème est à l'initiative du syndicat des copropriétaires (dont je fais partie) et traite des soucis suivants : Infiltrations

dans d'autres appartements + accès PMR non conforme + boîtes aux lettres non conformes (elles sont pour un intérieur , mais elles sont en extérieur et donc quand pluies, nous trouvons nos courriers "mouillés"

Pourquoi les 2 procédures n'ont pas été "regroupées" ? J'ai lancé ma procédure en 04/2022 et la seconde a été lancée en 04/2023.

Les appartements ont tous été vendus en VEFA , une importance dans le déroulé des décisions au niveau procédure ?

Le garant (je l'avais sollicité, même si je n'avais pas le droit..) a répondu que comme la MOE de l'époque avait considéré que le chantier était achevé , il avait terminé "sa mission". Tout cela nous l'avons appris lorsque j'ai posé les questions via lettre A/R

J'ai effectivement demandé au syndic et l'avocat représentant le syndicat de copropriétaires de prononcer une réception mais pas en 2023 mais en 2026 ? et également de voir pour la DAACT.

Les conclusions de tout cela : Il ne faut jamais lâcher une affaire , surtout lorsque vous avez les billes qui "prouvent" que vous avez "raison", bon il faut le démontrer.

Ensuite cela coûte cher et si vous n'avez pas le financement , c'est assez compliqué...Il faut être patient...

Par yapasdequoi

En effet ce type de procédure est longue et coûte cher.
Puisque vous avez un avocat, qu'attendez-vous du forum ?

Par JANO

Bonjour,

Avoir une idée de ce que cela voulait dire "juridiquement" IMPROPRE à SA DESTINATION ?

J'ai posé la question à mon avocat et j'attends la réponse

Et de part mon passé , j'essaie de comprendre un sujet....

Merci de vos retours

Par Nihilscio

Je n'ai pas insinué que vous avez été mal conseillé. Je vous ai simplement demandé des précisions pour bien comprendre quel était le problème.

Une chose qui est impropre à sa destination est une chose inutilisable pour ce à quoi elle a été faite ou dont la possibilité d'en user est fortement dégradée. Elle n'est pas forcément totalement inutilisable mais elle souffre de vices inacceptables. Par exemple une voiture dont le démarreur ne fonctionne pas peut tout de même rouler, on peut la faire démarrer en la poussant, mais on peut tout de même considérer qu'une voiture sans démarreur est impropre à sa destination.

Dans un logement sujet à des infiltrations d'eau venant de l'extérieur, le clos et le couvert sont déficients ce qui rend le logement impropre à sa destination. L'intérêt principal de cette qualification est qu'elle permet l'appel en garantie légale des constructeurs ou des assureurs en application de l'article 1792 du code civil : Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

La conclusion de l'expert étant que les infiltrations rendent l'immeuble impropre à sa destination, si le tribunal entérine la position de l'expert, l'assureur en dommages-ouvrages devra traiter les infiltrations. De même en ce qui concerne le garde-corps. Le risque de sécurité est suffisamment grave pour qu'il faille considérer que l'immeuble n'est pas conforme à sa destination et que ce défaut de conformité doit absolument être corrigé par l'assureur en dommages-ouvrage.

Il ne vous est pas interdit d'utiliser la chambre ou le balcon. Ce n'est pas vous qui êtes visé, c'est l'assureur : il ne doit pas laisser l'immeuble impropre à sa destination.

La garant avait raison. L'immeuble étant achevé, il n'avait plus rien à garantir. Mais il aurait fallu demander immédiatement au tribunal de prononcer la réception. C'est en effet la réception qui fait commencer les garanties légales des constructeurs comme en dispose l'article 1792-6 du code civil.

J'ai effectivement demandé au syndic et l'avocat représentant le syndicat de copropriétaires de prononcer une réception mais pas en 2023 mais en 2026 ?

Le syndic n'a pas qualité pour prononcer la réception. Celle-ci est prononcée par un acte conventionnel auquel sont parties le vendeur, le maître d'oeuvre et les entreprises. Si ces intervenants n'existent plus, leurs responsabilités sont dévolues à l'assureur dommages-ouvrage qui devra être appelé à intervenir à l'instance. Votre intérêt est que la date de la réception soit arrêtée dès maintenant mais sans rétroactivité pour pouvoir bénéficier encore pendant dix ans de la garantie légale des constructeurs.

Par JANO

Bonjour,
@Nihilscio
Je vous remercie de ce retour, c'est très clair
Merci
Bonne Journée