



Origine d'un nouveau retard de livraison mensongère

Par **laetitiabbs**, le **26/12/2009** à **15:03**

Bonjour,

Notre constructeur nous annonce de jour d'un nouveau retard de livraison qu'il met sur le compte des intempéries subit entre JUIN 08 et FEV 09 ainsi que sur dépôt de bilan de la société de gros oeuvre qui eu lieu en FEV 09.

Ces évènements avaient déjà décalé la livraison d'un trimestre soit le 1er trimestre 10 au lieu du 4eme trimestre 09, ce que nous avons totalement accepté puisque nous savions que le constructeur n'était pas en cause.

Le chantier a repris en Mars 09 avec nouvelle société de gros oeuvre qui a mis les bouchées doubles. Depuis Juin 09, les travaux de Mise Hors d'Eau et Hors d'Air sont lents. Nous avons envoyé un grand nombre de mails au constructeur afin d'avoir des infos, mails restants tjs sans réponse.

Or, pour faire suite à nos mails inquiets, le constructeur nous a écrit en date du 13/08/09 en disant que le retard était rattrapé et que les décalages légers sur un chantier de telle envergure (86 logements répartis en 5 batiments et 18 villas) ne mettaient en rien en péril la date de livraison au 1er trimestre.

Le maitre d'oeuvre avec qui nous sommes en relation de manière régulière, nous a confirmé par oral et par mail que les délais seraient normalement respecter.

Nous devons recevoir entre 15/11 et 15/12 un courrier nous informant de la quinzaine de livraison (info donnée par Directrice du programme le 15/10 par tel).

N'ayant rien reçu, nous avons contacté difficilement la directrice qui nous a annoncé un nouveau retard de livraison d'un trimestre minimum. En premier elle a utilisé des termes techniques (inconnus pour nous qui ne sommes pas dans le batiment) puis perdant pieds elle s'est rabattu sur les intempéries subit dernièrement.

Or, nous avons retenu dans ses explications techniques un terme VRD "voirie et réseaux de distribution" qui attiré notre attention. Nous avons donc posé la question dans un LRAR le fait qu'ils auraient pu omettre ou mal évaluer les raccordements du programme.

Lors d'une conversation téléphonique avec le maitre d'oeuvre, nous lui avons fait part de nos doutes qu'il a malheureusement confirmé de manière officieuse. Un oubli a été fait concernant le raccordement EDF et un

permis de construire pour un nouveau transformateur a été déposé seulement le 23/12.
Que pouvons-nous faire pour leur demander réparation financière ou matérielle concernant trimestre de retard supp annoncé ce jour ??? Comment pouvons-nous procéder pour négo amiable ?
Merci d'avance pour l'aide que vous apporterez

Par **pydingrando**, le **28/12/2009** à **03:16**

Bonsoir,
Sans engager de polémique votre constructeur (promoteur) est tenu de vous informer par LRAR à chaque fois qu'un événement se produit de nature à rentrer dans les clauses légales de décalage de livraison qui sont précisées dans l'acte de vente. C'est une démarche qu'il a dû ou aurait dû faire déjà lors du dépôt de bilan de la première société de gros œuvre. Si il ne l'a pas fait déjà le trimestre que vous acceptez est normalement redevable d'indemnités de retard. Concernant les intempéries c'est une excuse classique qui ne tiens en aucun cas pour un trimestre surtout si comme je vous l'indiquais elle n'ont ni été justifiée (caisse des congés payés par exemple), ni notifiées précisément jour pour jour par LRAR.
Pour connaître le montant de la réparation financière auquel vous avez droit retournez au document de vente (d'achat) que vous avez signé chez le notaire (pas les documents de réservation) mais les actes de ventes définitifs cela doit être défini clairement, c'est-à-dire le montant des indemnités par jour de retard, si tel n'est pas le cas la règle dans un achat en VEFA (sur plan) c'est que l'indemnisation doit être égale au préjudice financier que ce retard de livraison a entraîné pour vous (double loyer, intérêts sur les prêts, déplacements etc...).
Si vous voulez régler ce litige à l'amiable, commencez par envoyer une lettre recommandée décrivant les préjudices que vous subissez financièrement donnez les montants (ne soyez pas timides le promoteur voudra négocier), dans cette lettre expliquez que vous connaissez la cause du retard.
Je vous conseille donc parallèlement à cela de vous renseigner en direct à ERDF (fournisseur de réseau d'EDF) Vous trouverez facilement leur coordonnées par l'intermédiaire d'EDF, sur les causes réelles de ce retard. En tant que maître d'œuvre (c'est votre statut) ils ne peuvent vous refuser ce renseignement.
Après ce que vous décrivez le promoteur à du faire une demande de convention tardive à ERDF (c'est obligatoire dans ce genre de programme) et découvrir que cette convention ne pourrait être signée que si un transformateur était mis en place (vu le nombre de logements); d'où une demande certainement de permis modificatif pour le transformateur (délai d'obtention: UN MOIS). Une fois le transformateur construit la convention sera signée....quelque fois cela prend du temps.
Enfin je ne sais pas où vous en êtes dans le règlement des appels de fonds mais souvent la jurisprudence quand il y a conflit demande à ce que les indemnités de retard soient déduites de l'appel de fonds "équipement" c'est-à-dire l'avant dernier et pas sur celui de la livraison (car si il y a des malheurs vous ne pourrez plus rien consigner).
J'espère avoir été clair et vous avoir aidé <http://www.construction-conseil.fr/>
Si vous le souhaitez tenez moi au courant
serinitas