



Malfaçon en cours de construction URGENT

Par **Vince26**, le **04/06/2018 à 22:12**

Bonjour,rrnrJe suis en cours de construction de bureaux ERP et d'une maison mitoyenne locative. Malgré mes alertes, le constructeur (CCMI) a construit les 2 bâtiments à 70 cm en dessous du niveau demandé. Du coup le chemin d'accès de la rue au bureau/maison ne respecte pas les normes ERP/PMR. rnQue faire à ce stade, cloison terminée ,rnLettre mise en demeure ? rnAttente livraison et réserves ?rnEst-ce que la DO va raser les constructions et reconstruire ou est ce qu'ils vont me proposer une indemnisation ?rnMerci.

Par **CarolineDenambride**, le **05/06/2018 à 17:09**

Bonjour, rnrrnrIl convient d'adresser une lettre de mise en demeure pour mise aux normes + contacter la DO. rnrrnCordialement, rnrrnCaroline DENAMBRIDE rnAvocate

Par **Vince26**, le **05/06/2018 à 17:19**

Bonjour,rrnrMerci pour votre retour.rnrJe peux dès à présent contacter la DO alors que le bien n'est pas terminé et pas livré ?rnrrnCordialement.

Par **CarolineDenambride**, le **05/06/2018 à 17:26**

Re-bonjour, rnrrnL'assurance dommage ouvrage protège le propriétaire des désordres de

nature décennale pendant 10 ans à partir de la réception des travaux. rnrnToutefois l'article L242-1 du code des assurances prévoit de pouvoir faire fonctionner l'assurance dommage ouvrage pendant les travaux en cas de défaillance de l'entreprise. rnrnUn certain formalisme est nécessaire pour faire jouer cette garantie.rnrnL'article L242-1 précise que la garantie est acquise avant la réception des travaux, lorsque, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations.rnrnLe maître d'ouvrage devra donc dans un premier temps mettre en demeure le constructeur de réparer les dommages, puis dans un second temps obtenir la résiliation du contrat soit à l'amiable soit judiciairement.rnrnNaturellement, cette mise en jeu n'est possible qu'en cas de volonté de résilier le contrat. rnrnCordialement, rnrnCaroline DENAMBRIDE
rnrnAvocate

Par **talcoat**, le **05/06/2018 à 21:50**

Bonjour,rnrnLa solution proposée par @caroline n'est pas réaliste...rnrnIL faut attendre la réception des ouvrages en dénonçant des à présent les désordres constatés et négocier avec le constructeur.

Par **Vince26**, le **05/06/2018 à 22:56**

Bonsoir,rnrnAttendre la réception des ouvrages il ne restera plus que 5% à payer soit 8500€, ce qui ne fait pas un gros moyen de pression !rnrnDénoncer les désordres auprès du constructeur c'est déjà fait par mail. Il faut le faire à l'assureur ? Au constructeur par LRAR ?rnrnMerci

Par **CarolineDenambride**, le **05/06/2018 à 23:19**

Bonsoir rnrnVous devriez doubler d'un LRAR au constructeur en sus de l'email.
rnrnCordialement rnrnCaroline DENAMBRIDE rnrnAvocate

Par **Tisuisse**, le **06/06/2018 à 07:14**

Bonjour,rnrnEt toujours tout confirmer par LR/AR au constructeur, les courriels me semblent insuffisants; comme preuve irréfutable de votre demande.

Par **Vince26**, le **06/06/2018 à 07:50**

Merci à tous pour vos réponses.rnrnJe rencontre demain matin le Constructeur sur site. Je ne sais pas encore si il va m'apporter des solutions techniques ou si il va me proposer un arrangement.rnrnSi c'est un arrangement financier, quid de la non conformité ERP et accès

PMR. rnFaut il faire une modification du PC ?rnEst ce que la non conformité m'empêche de louer la maison et les bureaux (uniquement pour des travailleurs) ?

Par **morobar**, le **06/06/2018 à 09:26**

Bonjour,rnCe qui paraît gênant ici c'est la mention d'un CCMI pour la construction d'un établissement commercial recevant du public.

Par **talcoat**, le **06/06/2018 à 11:46**

Bonjour,rnEtant donné l'erreur d'implantation qui compromet la conformité de l'ouvrage, c'est soit des mesures compensatoires de mise en conformité soit la démolition avec une action en justice à la clé.rnDans ces conditions la présence d'un avocat (spécialiste du sujet) paraît indispensable, une lettre de mise en demeure étant insuffisante et la désignation d'un expert judiciaire souhaitable.

Par **Vince26**, le **06/06/2018 à 19:19**

Bonjour,rnrnJe suis passé par un Architecte pour les plans/PC (car en SCI) puis j'ai négocié avec des constructeurs la construction.rnJ'ai vu mon Archi ce matin, effectivement à ce stade il m'indique que PC est non conforme + Accessibilité qui ne sera pas obtenu... donc DAT pas possible à terme.rnJe vais voir la teneur des échanges demain avec le constructeur.rnrnTalcoat vous arrivé à la même conclusion que mon Archi ;-)rnMon Archi pense que la DO (après livraison) ne va pas fonctionner car problème soulevé lors de la construction et qui est une erreur d'implantation et non un pb sur l'ouvrage.rnrnMorobar, mon archi m'a dit la même chose.rnrnJe pense que l'on va être bien loin de l'arrangement amiable évoqué par l'avocate rencontrée pour un avis voire plus... qui me disait d'être raisonnable soit 10.000 à 20.000 € maxi d'indemnité à négocier !!!

Par **Vince26**, le **12/06/2018 à 18:56**

Bonjour à tous, rnconstructeur vu la semaine dernière aucune recherche de leur côté, rdv est pris ce vendredi avec un spécialiste de l'accessibilité (à leur charge) afin de voir si des solutions techniques sont possibles.rnA ce stade je suis peut être trop sympa mais j'attends le rdv.rnComme je ne suis pas sûr d'aboutir à titre amiable, je souhaite trouver un avocat spécialiste en droit immobilier sur le 26/07.rnAvez vous un ou deux noms à me donner?

Par **Tisuisse**, le **13/06/2018 à 06:18**

Voyez le greffe de votre tribunal, il vous donnera la liste des avocats du barreau avec les spécialités de chacun.

Par **Vince26**, le **13/06/2018** à **06:58**

Merci pour votre retour, j'ai également un métier réglementé donc je sais très bien qu'à diplôme égal tout le monde n'a pas la même capacité. Je cherche surtout une recommandation si c'est possible.