



# DOMMAGE OUVRAGE QUI NE FONCTIONN PAS

Par **MCLR**, le **17/12/2012** à **13:55**

Bonjour,

Nous avons un appartement au dernier étage d'une résidence qui a 5 ans. nous nous battons depuis 2 ans avec l'assurance Dommage Ouvrage au sujet de ce que nous qualifions une malfaçon sur le toiture, et qui nous promet des dizaines de fuites d'ici 5 à 10 ans.

En bref; les tenons du faux plafonds étaient trop long et dépassent l'épaisseur de la charpente de 0,5 cm, le zinc est déformé sur chaque vis qui dépasse et se perce petit à petit ... nous avons à peu près 80 trous en possible formation ....

Nous avons demandé à la DO de prendre en charge le problème globalement ( et non à chaque fois qu'un trou se perce ( Soit déjà 4 fuites dans l'année passée), pour refaire le toit . Elle ne veut entendre parler que des désordres ( donc de traiter chaque trou un par un) et refuse toute notion de malfaçon ou de vice qui compromettrait la destination de la toiture (faite normalement pour être étanche à terme sur plus de 10 ans....).

Les experts passent et repassent sans que rien ne se passent ( ceux de la DO).

Que nous conseillez vous de faire?

- est ce selon vous une malfaçon (ou un vice) au sens juridique du terme ?
- devons nous faire constater la malfaçon (si oui à question 1) par un huissier ou un expert ?
- devons nous engager une procédure juridique , et si oui, auprès de l'architecte ? de la DO ? de l'entreprise qui a fait les faux plafonds?
- vu les témoignages de divers personnes sur internet , sur le panier de crabes que constituent les experts entre eux, les tribunaux et les assurances DO, resp. Civile, et sur les délais et coût que cela implique a-t-on une alternative plus efficace ?

Merci de votre aide ....

Par **damlot**, le **19/12/2012** à **01:10**

Bonjour,

La garantie due par l'assureur DO porte sur les réparations nécessaires pour mettre fin à un désordre de nature décennale, au sens de l'article 1792 du Code civil, c'est-à-dire ceux qui "compromettent la solidité de l'ouvrage" ou ceux "qui le rendent impropre à sa destination".

Votre situation appelle donc 2 questions, de nature différente :

1. la garantie est-elle due, c'est-à-dire le désordre est-il de nature décennale ?

2. si oui, quels sont les réparations nécessaires pour y mettre fin ?

Je ne suis pas technicien, ni expert, et je ne pourrai donc pas répondre à la première question. Toutefois, vous semblez indiquer que l'assurance DO a déjà pris en charge des réparations : j'en conclus qu'elle a donc elle-même admis que les désordres relèvent bien de sa garantie ...

En fait, votre vraie question est : des réparations ponctuelles sont-elles des réparations suffisantes pour mettre fin aux désordres de nature décennale qui ont été constatés sur votre toiture ?

A partir du moment où les problèmes se renouvellent, j'ai tendance à considérer que les réparations ponctuelles sont insuffisantes.

Je suppose que l'assureur DO préfère payer des "petites réparations" en attendant que le délai de 10 ans arrive à son terme ...

Malheureusement, il n'existe pas d'autres moyens de faire entendre raison à un assureur qui campe sur ses positions que de saisir les tribunaux.

Je vous concède qu'il s'agit de procédures généralement longues et assez coûteuses, mais c'est le sort de votre maison qui est en jeu.

En tout cas, je vous conseille de consulter un avocat qui a des connaissances minimum en droit de la construction, car c'est une matière complexe et remplie de "pièges juridiques".

Bonne chance.

PS : s'agissant du coût de la procédure, vous pouvez sans doute bénéficier d'une prise en charge (au moins partielle) auprès de votre assurance habitation, qui inclut une garantie de protection juridique pour les problèmes liés à votre habitation.

Par **MCLR**, le **19/12/2012 à 10:09**

Merci beaucoup de votre éclairage qui me fait penser que la seule route sera effectivement les tribunaux.

très belle journée

Par **pieton78**, le **20/12/2012 à 14:38**

Si je comprend bien! vous êtes en copropriété?

combien de lots?

Avez-vous un syndic professionnel?

Si oui, le désordre que vous évoquez est à la charge du syndicat de copropriétaires.

Demandez l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine A-G d'une résolution autorisant le syndic d'ester en justice à votre propos.

Vous pouvez l'assortir d'une décision du conseil syndical pour la résolution initiale ne soit pas obligatoire et définitive.

Vous (le syndic) informe l'assurance en DO de la décision de l'A-G; ça devrait les faire bouger...

Par **MCLR**, le **20/12/2012 à 14:51**

Bonjour,

Depuis le début nous avons tout lancé avec le syndic de copropriété, nous avons même changé de syndic pour cette raison, car nous avons l'impression que ce désordre ne motivait pas trop notre précédent syndic. Donc ce n'est pas cela qui a fait bouger davantage la DO. nous avons 14 lots dont 2 ( nous et notre voisin) directement impactés par les désordres à venir.

Le problème est: peut on légalement avoir de bonnes chances de gagner une procédure pour vice ou malfaçon nuisant à la destination de protection du toit ?( toutes les pointes de vis qui poussent le zinc sont apparentes à l'oeil nu ( à peu près 80 sur toute la toiture) et on peut déjà voir sur une partie d'entre elles que le perçage du zinc est en cours sous l'effet du temps).

Est ce la DO ou la responsabilité du plaquiste, ou celle de l'architecte et/ou promoteur qu'il faut engager ?

Merci dans tous les cas de votre éclairage....( peut être des lumières de Noël ?)

Par **pieton78**, le **21/12/2012 à 11:44**

D'après ce que vous décrivez, c'est la garantie décennale qui couvre ce désordre (avez-vous le contrat et donc la date d'échéance)

C'est étonnant que l'assurance ne réagisse pas, s'il reste 5 ans c'est beaucoup pour jouer la montre!

Le syndic a dû faire une déclaration en recommandé, il a bien eu une réponse?

L'immeuble est-il assuré chez le même assureur que la couverture en garantie décennale (souscrite par le promoteur, mais qui n'est plus concerné)?

Aller voir l'assureur de l'immeuble et demander lui ce que vous devez faire.

Si le désordre entraîne des dégradations à votre appartement ou ailleurs, c'est cet assureur qui couvrira, il a donc tout intérêt à ce que le problème soit résolu rapidement.

Par **MCLR**, le **21/12/2012** à **12:41**

Merci de cet éclairage....bonne idée d'intégrer notre assureur dans la boucle..Très belles fêtes de fin d'année