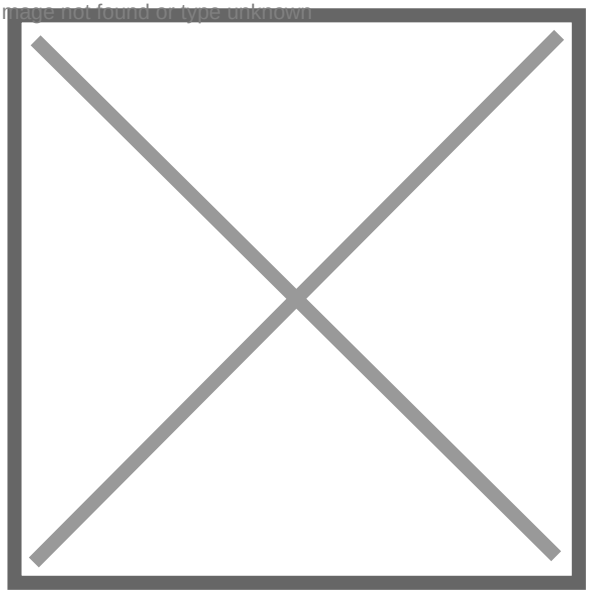
Image not found or type unknown



Litige nexity : réduction de la terrasse / contrat réservation

Par **kio**, le **23/11/2009** à **11:57**

Bonjour

En juin 2009, j'ai réservé un T2 en VEFA de 40.90m² + **11.65m²** pour la terrasse (6m*2m), je n'ai pas encore signé chez le notaire, cela devrait arriver fin décembre.
Dans le contrat de réservation, sur la page récapitulant le prix, les n° du lots (appart, parking, box) et la surface, il y a bien mentionné la surface habitable de 40.90m² mais pas la surface annexe de 11.65m².
En revanche, le plan de l'appartement annexé au contrat et signé par le promoteur et moi indique bien la surface de 11.65m² pour le balcon.

Aujourd'hui, en novembre 2009, mon promoteur m'envoie le plan définitif de l'appartement et là, mauvaise surprise :
La surface habitable passe à 41.05m² soit 15cm² de plus, çà pourrait être une bonne nouvelle si dans le même temps, la dimension de mon balcon n'avait pas grandement diminué.
Désormais le balcon mesure 4.58m*2m = **9.16m²** soit -22% de surface.
Mon promoteur me dit que les surfaces annexes ne sont jamais garanties ! Donc en gros, j'ai rien à dire, c'est comme çà...

Je savais qu’en VEFA, il y a une tolérance de 5% sur les surfaces et que l'on ne peut rien réclamer si cela varie (dans le mauvais sens). Mais il n'est indiqué nulle part et on ne m'a jamais prévenu lorsque j'ai signé que le balcon pouvait être modifié à ce point sans que je ne puisse rien dire : je perds 2.5m² dans l'affaire tout de même, on est loin des "5%".

Le prix du m² de l'appart est de 3170€, les 15cm² supplémentaire valent donc +470€,
En divisant par 3 le prix/m² pour estimer le balcon, 3170/3 = 1056€ * 2.5m² = -2640€,
Soit une moins value globale de 2170€.

J'aimerais donc savoir s'il est vrai que les surfaces annexes ne sont pas garanties par le contrat de réservation que j'ai signé mais que le promoteur à lui-même signé et qui l'engage tout autant que moi ?
Et si j'ai le "droit" de mon coté pour obliger mon promoteur à me donner une compensation pour cette moins-value (soit en réduction du prix de vente, soit une prise en charge partielle du montant des futures modifs que je vais apporter au plan) ?

J'ai peur que si je vais faire une réclamation sans des arguments forts, il ne fera rien. Il serait même ravi que j'annule la vente car il revendrait cet appart plus cher qu'il ne me l'a vendu à l'époque. (Je l'ai réservé dès le lancement commercial à un prix plus bas que le prix auquel il a vendu les dernier T2 de cette résidence.)

Merci

Cordialement
Florent

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés