



Changement de façade en catimini

Par **PATIBELLE**, le **26/09/2015** à **19:59**

Bonjour,

mon mari et moi avons acheté un T3 neuf en novembre 2013. Après maintes problèmes avec le promoteur, soit un an de retard de livraison pour 11 logements, je viens d'apprendre par hasard, un changement radical de façade, côté jardin. Pas de permis modificatif déposé en mairie, pas d'information pour nous, les 1ers acquéreurs!!!

Notre futur T3 est au dernier étage, à côté d'un studio et d'un T4 toujours invendus à ce jour. Le promoteur a donc décidé, sans nous avertir, de garder les balcons de 6m² pour notre T3 et le T4 à vendre, et de faire un balcon de 11m² pour déclencher sa vente. A l'origine, le balcon du studio était de 3m². En résumé, nous nous retrouvons avec un balcon mitoyen, avec un vis-à-vis important, pas du tout envisageable pour nous!!!

Puis-je casser la vente pour rupture de contrat, préjudice moral, non-respect du client, décision abusive ??????

Nous sommes consternés par un tel procédé. Nous sommes au 4ème appel de fonds honorés, bien-sûr.

Je vous remercie pour vos conseils avisés, sur notre attaque à faire contre ce promoteur irrespectueux et sans vergogne.

De tout coeur, MERCI, cet achat représente nos 35 ans d'économies de vie commune!!!!

Par **moisse**, le **27/09/2015** à **08:27**

Bonjour,

[citation]Puis-je casser la vente pour rupture de contrat[/citation]

Quelle rupture de contrat ?

C'est vous qui proposez cette rupture, le promoteur ne fait rien en ce sens.

[citation]préjudice moral[/citation]

Ce préjudice n'existe pas, personne n'est mort ni invalide, pas plus qu'insulté.

[citation] non-respect du client[/citation]

Encore un grief allégué, mais inexistant. J'y reviendrais plus loin.

[citation]décision abusive [/citation]

Bientôt vous allez évoquer une religion dans un pays laïc.

Les doléances que vous exprimez sont farfelues.

Par contre ce promoteur a modifié unilatéralement sans votre accord le produit vendu, en vous imposant une nouvelle mitoyenneté.

Vous pouvez donc demander réparation. Mais de là à soutenir qu'il s'agit d'un motif de résiliation du contrat, serait franchir un trop grand pas.

C'est jouable, sans certitude de prospérité.

Par **PATIBELLE**, le **27/09/2015 à 14:33**

Bonjour, Je ne vous demande pas de juger!!!! Seul un bon et sérieux juriste peut répondre à mes questions, la " messe " est dites....

Par **moisse**, le **27/09/2015 à 16:32**

Hé bien avant de trouver un juriste "bon et sérieux" qui approuve votre préjudice moral, vous allez faire du chemin.

AU moins jusqu'à Saturne.

Par **talcoat**, le **27/09/2015 à 18:41**

Bonjour,

On ne peut pas dire en effet que la réponse de @moisse intègre le droit de la vente d'immeuble...!

S'agissant de changements effectués par rapport au contrat d'en vente, voir à la plaquette publicitaire: ils doivent s'analyser comme des défauts de conformité et @Patibelle est parfaitement fondée à demander réparation du préjudice.

Premièrement, si la réception n'est pas prononcée, il est possible de refuser de constater l'achèvement et de refuser de payer le solde du prix en le consignand (ce qui n'empêche pas d'exiger la remise des clés).

Mais surtout l'acquéreur peut agir en justice en demandant soit l'exécution des prestations promises lorsque cela est possible, soit la résolution totale de la vente accompagnée de dommages -intérêts.

Il faut souligner que les tribunaux ont une large appréciation et qu'il a déjà été jugé que la modification d'un balcon ne justifiait pas forcément la résolution.

Cordialement

Par **ASKATASUN**, le **27/09/2015** à **23:42**

Bienvenus,

[citation]On ne peut pas dire en effet que la réponse de @moisse intègre le droit de la vente d'immeuble...! [/citation]

Peut être, mais la votre induit sans doute PATIBELLE dans l'erreur.

[citation]S'agissant de changements effectués par rapport au contrat de vente, voir à la plaquette publicitaire: ils doivent s'analyser comme des défauts de conformité et @Patibelle est parfaitement fondée à demander réparation du préjudice[/citation]

S'agissant d'une VEFA, il serait bien étonnant que le promoteur soit assez idiot pour ne pas s'être laissé la liberté de modifier son projet. A PATIBELLE de le confirmer? Quand à la plaquette publicitaire vous plaisantez sans doute en l'invoquant comme élément du contrat de vente.

[citation]Premièrement, si la réception n'est pas prononcée, il est possible de refuser de constater l'achèvement et de refuser de payer le solde du prix en le consignnant (ce qui n'empêche pas d'exiger la remise des clés)[/citation]

La réception est l'acte par lequel le propriétaire déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

Elle intervient à la demande du constructeur, lorsque l'ouvrage est achevé. Elle est prononcée contradictoirement soit à l'amiable, soit, à défaut, judiciairement (code civil, art. 1792-6, al. 1er).

Si le propriétaire refuse de réceptionner l'ouvrage alors qu'il est achevé, le constructeur est en droit de le mettre en demeure par lettre RAR d'avoir à procéder à la réception.

Le refus abusif de réceptionner par le propriétaire pourra faire l'objet d'une procédure judiciaire qui l'expose alors à verser des dommages et intérêts pour le préjudice subi par l'entreprise (CA Rouen, 1re ch. civ., 2 juill. 1968, Breton c/ SARL Carrelages et revêtements normands).

[citation]Il faut souligner que les tribunaux ont une large appréciation et qu'il a déjà été jugé que la modification d'un balcon ne justifiait pas forcément la résolution.[/citation]

Comme c'est la modification que conteste PATIBELLE pour un autre bien que le sien, il n'y a pas matière à saisir un juge.

Par **moisse**, le **28/09/2015** à **08:21**

Bonjour,

[citation]On ne peut pas dire en effet que la réponse de @moisse intègre le droit de la vente d'immeuble[/citation]

Ha bon ?

J'ai indiqué à notre contributeur que les qualifications dont il affuble la situation sont farfelues. Dire le contraire c'est de la pure flagornerie.

Pour le reste:

[citation]S'agissant de changements effectués par rapport au contrat d'en vente[/citation]

En quoi est-ce différent de mes propos:

"Par contre ce promoteur a modifié unilatéralement sans votre accord le produit vendu, en vous imposant une nouvelle mitoyenneté. "

Alors avant de dénigrer il vaut mieux relire et tourner 7 fois le clavier avant de tapoter.

Je vous ai apprécié plus performant dans bien des contributions

Enfin comme précisé par ailleurs le défaut de conformité n'affecte pas le bien acheté.

Par **talcoat**, le **28/09/2015** à **11:41**

Bonjour,

Les arguments avancés ignorent totalement le droit de la VEFA en confondant la réception des travaux avec les entreprises et la livraison avec l'acquéreur.

De même, ils méconnaissent totalement la jurisprudence en matière de conformité au descriptif qui est de droit commun et qui peut même fonder sa décision sur des écarts avec la plaquette publicitaire du projet et même si la résolution de la vente n'est pas toujours prononcée, subsistent malgré tout les dommages-intérêt possibles.

C'est donc à bon droit que @patibelle peut demander réparation avec des chances de prospérer (même si ce n'est pas la "prospérité").

Cordialement.

Par **ASKATASUN**, le **28/09/2015** à **23:18**

[citation]Il en est de même pour @askatasun qui ferait bien de réfléchir avant de poster des imbécilités.

Les arguments avenacés ignorent totalement le droit de la VEFA en confondant la réception des travaux avec les entreprises et la livraison avec l'acquéreur.[/citation]

Faites nous part de vos lumières sur ce qui distingue en Droit la réception de travaux et la livraison à l'acquéreur en VEFA.

[citation]De même, ils méconnaissent totalement la jurisprudence en matière de conformité au descriptif qui est de droit commun et qui peut même fonder sa décision sur des écarts avec la plaquette publicitaire du projet et même si la résolution de la vente n'est pas toujours prononcée, subsistent malgré tout les dommages-intérêt possibles. [/citation]

Pour les écarts avec la plaquette publicitaire, je n'ai jamais vu qu'un de ces documents soient contractuels, de surcroît il est toujours mentionné dessus qu'il s'agit de "Document et d'illustration non contractuels et libres d'interprétation de l'artiste".

Mais là aussi citez nous vos jurisprudences, on en sera moins bête.

[citation]C'est donc à bon droit que @patibelle peut demander réparation avec des chances de prospérer [/citation]

Peut être ? ! Mais elle doit être prévenue que ce type de procédure commence majoritairement par une expertise pour laquelle il faut faire l'avance de frais qui seront répercutés à la partie condamnée.

D'autre part c'est au demandeur de relever et de soumettre à l'expert judiciaire les écarts ou

malfaçons au contrat.

Et ça c'est pas du préjudice moral, de l'abus de confiance, etc...c'est de la technique du bâtiment pour laquelle il faut avoir quelques compétences ou se faire assister.

Par **talcoat**, le **29/09/2015** à **11:27**

Bonjour,

Toute réponse est recevable si elle est argumentée et juridiquement fondée, sinon l'on est dans des conversations dignes du café du commerce... et pour ce faire il vaut mieux maîtriser le sujet.

Et ce ne semble pas être le cas lorsque l'ont ne sait pas faire la différence entre réception et livraison!

Mais je veux bien faire œuvre de pédagogie:

Fondamentalement en matière de vente d'immeuble à construire, la notion d'achèvement se démarque très sensiblement de l'achèvement aux sens commun qui signifie exempt de vice et parfaitement conforme.

L'achèvement est une notion différente de la réception (voir, art.R 261-14 du CCH) et de la livraison (voir, art. R 261-14 du CCH) de l'immeuble objet de la vente.

En cas de défaut substantiel l'acquéreur peut refuser de payer le solde du prix : cela résulte à contrario de l'art. R 261-1 du CCH, et il pourra consigner le solde tout en exigeant la remise des clés, cette faculté étant formellement accordée en secteur protégé.

Bonne révision du Code de la construction et de l'habitation!!

Je reviens plus tard pour la suite du sujet.

Cordialement

Par **aie mac**, le **29/09/2015** à **12:06**

bonjour

[citation]Et ce ne semble pas être le cas lorsque l'ont ne sait pas faire la différence entre réception et livraison!

Mais je veux bien faire œuvre de pédagogie: [/citation]

ça me semble plus simple de se référer à L 262-1(alinéa 1 en particulier) à L 262-3 CCH pour différencier ces 2 notions...

Par **ASKATASUN**, le **29/09/2015** à **13:14**

Tout ça est très intéressant, mais la question nécessitant un éclairage est celle la !!

[citation]En résumé, nous nous retrouvons avec un balcon mitoyen, avec un vis-à-vis

important, pas du tout envisageable pour nous!!!

Puis-je casser la vente pour rupture de contrat, préjudice moral, non-respect du client, décision abusive ???[/citation]

L'ajout, par rapport au projet, d'un balcon supplémentaire mitoyen à celui de notre acheteuse est-il susceptible de lui offrir droit à réparation ou de lui donner la possibilité de d'annuler la vente ?

Par **talcoat**, le **29/09/2015** à **16:12**

Bonjour,

Déjà bien que vous commenciez à faire la différence entre livraison et réception...

Pour la suite, il convient de faire la distinction entre défaut de conformité et vice de construction.

En principe on doit retenir le défaut de conformité lorsque l'immeuble ne répond pas aux spécificités du contrat: lorsque par exemple les locaux n'ont pas la configuration prévue. Voir civ.3 janvier 1979 (absence de placards prévus); 20 février 1979 (cuisine livrée sans hotte promise); 19 février 1980 (loge de concierge non réalisée)...etc.

En outre, la jurisprudence considère que les promesses contenues dans les documents publicitaires entrent dans le champ contractuel; voir civ.2 avril 1979 Defrenois 1980.1.953. observations Souleau (revêtement de garage ne comportant pas de chape bouchardée). La jurisprudence est constante sur le sujet.

On a déjà vu la possibilité pour l'acquéreur de consigner le solde du prix, mais bien sûr il peut surtout agir en justice suivant la règle de droit commun, art. 1184, Al. 2 C. civ. Qui lui permet d'obtenir à son choix: soit l'exécution de la convention "lorsqu'elle est possible", soit la résolution totale ou partielle accompagnée de dommages-intérêts.

Dans le cas de @patibelle, j'ai déjà évoqué le très large pouvoir de décisions des juges du fond pour valider les conditions d'une résolution, sachant aussi que les dommages-intérêts suscitent moins de difficultés.

Il appartient à l'intéressé avec l'aide de son conseil de choisir le meilleur parti en fonction de la consistance réelle du dossier, car il y a bien un défaut de conformité par rapport au descriptif de l'immeuble au moment de l'acte de vente.

Cordialement

Par **ASKATASUN**, le **30/09/2015** à **12:23**

[citation]J'ai déjà évoqué le très large pouvoir de décisions des juges du fond pour valider les conditions d'une résolution[/citation]

Qui incontestablement existe, vous avez raison.

Mais le problème dans ce type de procédure, c'est que les juges n'ont aucune connaissance en bâtiment et s'en remettent 9 fois sur 10 aux conclusions de l'expert judiciaire qu'il faudra au

préalable faire désigner.

Donc il faudra pour PATIBELLE assurer en phase d'expertise l'avance des honoraires, qui ne seront pris charge par la partie défenderesse qu'en cas de succès de sa procédure et qui sont d'un cout moyen de 3475 € (source INFOSTAT ministère de la justice).

[citation]Il appartient à l'intéressé avec l'aide de son conseil de choisir le meilleur parti en fonction de la consistance réelle du dossier[/citation]

Là il faut rajouter les honoraires de son avocat, qui sont en moyenne rémunérés 180 € HT de l'heure.

[citation]car il y a bien un défaut de conformité par rapport au descriptif de l'immeuble au moment de l'acte de vente[/citation] Ca c'est votre avis, qui peut être recevable si vous avez examiné les clauses du contrat de vente.

Or dans le contrat de vente vous le savez sans doute, la notice technique qui est obligatoire est si succincte qu'elle ne décrit que les principes de réalisation du bâtiment et fait référence au PC obtenu.

Mais il probable que ce PC fera en phase de réalisation l'objet d'un modificatif accordé et derrière lequel, le promoteur s'abritera en cas de contentieux en affirmant que le bâtiment est conforme au droit à construire.

Donc la résolution de la vente me semble vouée à l'échec quant à l'octroi de dommages-intérêts, pas impossible mais ce n'est pas avec les seuls conseils d'un avocat que PATIBELLE y arrivera. Là, je parle d'expérience.

Par **talcoat**, le **30/09/2015** à **19:28**

Bonjour,

Nous voila déjà dans un registre plus cohérent.

Mais nous sommes sur un forum, non dans une consultation juridique : un avocat essayera de résoudre le litige amiablement avant d'engager son client dans une procédure, par contre même s'il n'est pas technicien du bâtiment, il peut parfaitement traiter des défaut de conformité qui ne sont pas des vices de construction... mais des écarts au descriptif.

D'autre part, il n'est pas exact de faire référence, comme base, à la notice technique jointe au contrat de réservation, alors que l'immeuble est presque terminé et donc que l'acte authentique s'y substitue avec pour référence le descriptif contractuel qui n'est pas succinct (en principe c'est le reflet des marchés de travaux passés avec les entreprises) et fait l'objet du dépôt de pièces chez le notaire.

Enfin, même si le promoteur, qui garde la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la livraison, peut effectuer des modifications en cours du programme; il ne peut s'y risquer sans s'exposer à des actions en revendications venant des acquéreurs ayant réitéré leur volonté par acte authentique devant notaire.

Si les conditions de résolution ou de dommages-intérêts existent ; il convient donc simplement de faire un bilan "coûts/avantages" avant d'engager une procédure qui peut

effectivement être longue et coûteuse.
Cordialement