



Achat d'un appartement en vefa

Par **grimaldi**, le **23/01/2011** à **11:54**

Bonjour,

J'ai souscrit à l'achat d'un appartement en VEFA. J'ai signé chez le Notaire un compromis de vente dans le cadre de cet achat. J'habite sur le continent, l'appartement est construit en corse.

Il est spécifié dans l'acte de réservation que cet appartement se trouve en rez de jardin en entrant dans le hall du bâtiment A à gauche. Il est de même mentionné au descriptif de construction que les cloisons seront exécutées en placoplatre double de 18mm.

Je viens de payer le dernier appel de fonds avant réception de cet appartement, et je me suis rendu sur place avant de solder le dernier appel de 5%.

Je constate que cet appartement n'est ni au rez de chaussée, ni au rez-de-jardin... qu'il ne se trouve pas en entrant à gauche dans le hall du bâtiment A, mais en R-1 (il faut descendre un étage pour y parvenir).

Je constate que les cloisons ont été exécutées avec deux épaisseurs de placoplatre de 13mm et non de 18mm.

En outre, je constate que la terrasse se trouve en contrebas du sol du séjour (22cm)... hors norme handicapés.. mais plus grave, la porte fenêtre de la cuisine, qui mène sur la terrasse, ne fait que 56cm d'ouverture au lieu des 75 réglementaires et prévus.

Quels sont mes droits ? - Puis-je retenir les 5% du solde ? - Je précise que cet appartement devait m'être livré le 30 juin 2009, mais qu'à ce jour, il ne m'a pas été livré et que je n'ai pas

été appelé pour la réception. Outre cela, je constate que les accès extérieurs sont d'une inclinaison très forte et ne sont pas terminés (pas de goudron, pas de portail (prévu au descriptif).. l'inclinaison est de 22% au lieu de 15% maximum autorisés...

Que dire et que faire ?

Par **jeetendra**, le **23/01/2011** à **12:38**

Bonjour, non respect de l'obligation de délivrance par le constructeur, le promoteur, vous êtes en droit de ne pas verser les 5% restant du solde (exception d'inexécution). Surtout au vu des malfaçons il faut rapidement prendre contact avec un avocat en vue de trouver une solution, procéder à une expertise, bon dimanche.

L'exception d'inexécution est un droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter totalement ou partiellement la prestation à laquelle elle est tenue tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due. [fluo]L'exception d'inexécution n'entraîne pas la disparition de l'obligation mais seulement son ajournement, c'est-à-dire la suspension de son obligation[/fluo].

VEFA, la consignation du prix

Dès lors que l'immeuble est supposé achevé, l'acquéreur doit verser 95% du prix. Mais l'achèvement n'implique pas l'absence de vices cachés ou de défauts de conformité.

[fluo]Si l'acquéreur fait des réserves relatives à la conformité de l'immeuble, il peut consigner 5% maximum du prix jusqu'à la réparation des désordres signalés.

La consignation garantit à l'acquéreur que le vendeur réalisera les mises en conformité réclamées. A défaut, l'acquéreur peut demander au juge l'autorisation d'utiliser les fonds consignés pour faire effectuer les travaux nécessaires.[/fluo]

Si la vente porte sur une maison individuelle pour laquelle le vendeur n'a pas fourni de garantie financière d'achèvement, la retenue maximum est de 15 %.

Le vendeur ne peut refuser de remettre les clés à l'acquéreur dès lors que ce dernier a consigné le solde du prix. En cas de refus abusif, il convient de saisir le juge des référés.

Par **grimaldi**, le **23/01/2011** à **13:04**

Merci de cette réponse. Le Notaire est-il responsable du fait que l'appartement qu'il décrit sur l'acte de Propriété, ne se trouve pas situé tel qu'il le décrit ?

Par **jeetendra**, le **23/01/2011** à **13:28**

concentrez pour l'instant vos efforts sur le promoteur immobilier, cordialement.

l'article 1831-1 du Code civil :

"Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite "Promoteur immobilier" s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. Il est notamment tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage."

Par **GUILVINEC 29**, le **10/11/2012** à **17:42**

IMPOSSIBLE DE TRAITER CE SUJET EN 2 LIGNES.
MAIS ON PEUT EN PARLER .POUR MOI ACHAT EN VEFA APPART DANS IMMEUBLE
CONSTRUIT PAR UN GROS PROMOTEUR.
LES RECOMMANDATIONS DU PERMIS N ONT PAS ETE UN GROS SOUCIS.

J.B