



## Renoncement à achat VEFA place de parking inutilisable

Par **Baron R**, le **13/11/2016** à **19:45**

Bonjour,

J'ai signé un contrat de réservation auprès d'un promoteur immobilier en VEFA. Le contrat ayant été signé en fin de commercialisation des appartements, je n'ai versé "que" 1.500 € de frais de réservation.

A l'occasion de la réception du projet d'acte authentique, je me rends compte que la place de stationnement associée à cet appartement est inutilisable (2 m de large sur 5 m de long, entre une place normalisée 2,50 m de large par 5 m de long et une place non normalisée de 2,07 m de large par 5 m de long délimitée de l'autre côté par un mur).

Le promoteur m'indique qu'il n'a pas l'obligation de respecter la norme NF P91-120 qui définit les dimensions des places de parking. Ce point est précisé dans le contrat de réservation. En revanche, il m'assure oralement uniquement que les places sont fonctionnelles et que cela ne posera pas de problème. Il refuse évidemment de l'écrire.

Les plans présents sur le contrat de réservation ne mentionnent que la superficie indicative de la place. Je n'avais pas la possibilité de connaître cette situation auparavant.

Je songe sérieusement à renoncer à l'achat dans ces conditions.

Ce motif permet-il de récupérer les frais de réservation et de demander des dommages et intérêts ? En effet, j'ai acheté une cuisine et si je n'achète pas l'appartement elle me restera sur les bras.

Merci pour vos réponses et bonne soirée.

Bien cordialement

R

Par **Visiteur**, le **13/11/2016** à **20:38**

Bonsoir,

Le défaut de conformité en matière immobilière est traité principalement par les articles 1642-1 et 1648 du Code civil, ainsi que par les articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Votre contrat ne comporte pas de précision relative au parking, mais il comporte un parking, qui devrait faire au minimum 2,30 m

Prenez quand même conseil auprès d'un notaire différent de celui du vendeur, car en cas de défaut de conformité QUALIFIE DES SUBSTANCIEL, l'acquéreur ne paie pas le solde du prix tant qu'il n'y a pas mise en conformité. Il peut même le cas échéant demander la résolution de la vente.

Par **morobar**, le **14/11/2016** à **08:14**

Bjr,

La norme NF P91-120 indique 2,50 m sur 5 m pour un emplacement non handicapé.

Il faut augmenter pour l'emplacement handicapé de 0,80 m en largeur et 1,20 m en longueur.

Par **talcoat**, le **14/11/2016** à **21:18**

Bonjour,

Non @morobar, la norme NF 91-120 fait varier la largeur minimale de 2,60 avec un mur de chaque côté - 2,50 avec un mur d'un seul côté et 2,30 en absence de mur latéral...

Par contre, @prama n'est pas non plus dans le sujet puisqu'il s'agit d'une VEFA et que l'acte de vente n'est pas passé.

Il s'agit donc de savoir s'il est possible, en cas d'annulation, le remboursement du dépôt de garantie: la réponse est oui, à la condition de démontrer un défaut de conformité par rapport au descriptif joint au contrat de réservation (en l'absence de détail la norme doit s'appliquée). Par contre, aucune forme d'indemnisation de pourra être obtenue à l'appui d'une telle situation.

Cordialement

Par **ASKATASUN**, le 14/11/2016 à 23:59

Bonsoir,

Pour votre part vous pouvez invoquer le manque de loyauté du promoteur/vendeur ainsi que le défaut d'information, au sens de l'article 1602 du Code civil.

En effet, il a mentionné sur ses plans les surfaces des emplacements de parking et non leurs dimensions, aux alentours de 2 m de large, ce qui les rend incompatibles à l'usage auquel elles sont destinées, le stationnement d'une voiture.

Par **talcoat**, le 15/11/2016 à 10:36

Bonjour,

NON @astakun il s'agit de vente d'immeuble à construire et des conditions de restitution du dépôt de garantie...

Par **ASKATASUN**, le 15/11/2016 à 11:28

[citation]NON @astakun il s'agit de vente d'immeuble à construire et des conditions de restitution du dépôt de garantie...[/citation]

Dites nous pourquoi le Code civil ne trouverait pas à s'appliquer dans le cas d'une VEFA.....?  
?

Au stade de l'opération décrite, je suppose qu'un contrat de réservation a été signé dans la perspective d'une vente devant notaire.

L'intervenant nous explique qu'il ne se serait pas engagé à acheter ce bien à construire si il avait été informé que son parking ne pouvait pas accueillir sa voiture.

Au passage si les mots ont un sens, il ne s'agit pas d'un dépôt de garantie à récupérer, mais d'un acompte de réservation à valoir sur le prix de vente !

Par **talcoat**, le 15/11/2016 à 19:25

Bonjour,

@Asiatisan, vous semblez tout ignorer de la vente d'immeuble à construire...qui est réglementée par le code de la construction et de l'habitation.

Revoyez le CCH et vous pourrez constater aussi, que la vente peut-être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie **d'un dépôt de garantie** effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver...