



Achat d'un T2 en VEFA et litiges avec le constructeur

Par **Claradelsol93**, le **27/04/2017** à **14:41**

Bonjour,

J'ai acheté un T2 de 49 m² en VEFA qui va m'être livrée début juin et qui est situé à l'avant dernier étage sous un grand appartement muni d'une terrasse.

Le responsable du programme m'ayant fait une visite préalable de mon bien il y a un mois, j'ai constaté 1 problème majeur :

-> la présence d'un collecteur d'eaux pluviales (de la terrasse du dessus) dans la pièce principale, sous la forme d'un coffre de hauteur 38 cm et de largeur 40 cm collé aux murs et au plafond, partant du mur de façade et se poursuivant jusqu'à la gaine technique du coin cuisine sur 10 mètres (donc sur les 2 murs principaux du séjour). Il est associé à un soffite de 4 m² au niveau du couloir menant de l'entrée à la pièce principale.

1er problème : le collecteur d'eaux pluviales ceinture la moitié de la pièce principale et son impact visuel est très important et assombrit l'entrée. Ce qui diminue le volume des pièces.

2ème problème : le collecteur d'eaux pluviales entraînera des bruits sonores avec des risques de fuites dans le futur qui seront à ma charge.

3ème problème : dans une partie de l'entrée et la quasi-totalité des murs disponibles du salon et de l'espace cuisine, la hauteur sous plafond est seulement de 2.11 m, alors que la notice descriptive annexée au contrat de réservation et à l'acte de vente, prévoyait une hauteur sous plafond de 2.50 m. Cela ne me sera pas possible d'y mettre des meubles de plus de 2.11 m.

4ème problème : mon appartement perd de la valeur.

J'ai fait une demande de modification auprès du constructeur qui a été rejetée.

Le constructeur met en avant que dans l'acte de vente est stipulé :

"si des contraintes techniques survenaient en cours de construction de l'ensemble immobilier, le vendeur se réserve la possibilité de modifier les biens, notamment par l'adjonction de soffites, faux plafonds et retombée de poutres ou modification de structures".

Il rajoute que dans la notice descriptive de vente, sur laquelle il est indiqué "la hauteur libre du plancher fini à la sous face de la dalle supérieure sera de 2.50 m", sauf impossibilité technique ponctuelle.

Il précise qu'en pied de page du plan de l'appartement, est précisé : "les soffites sont à une hauteur de 210 cm" et que sur le plan existe en pointillé un soffite le long d'un des murs du séjour.

Et enfin, il note que ces éléments sont liés à des contraintes techniques. "Aussi ces soffites ne peuvent être retirés."

Ces soffites font perdre de la valeur à mon bien en cas de revente future. Le collecteur d'eaux pluviales aurait dû être passé à l'extérieur de l'appartement. Il va m'empêcher d'aménager la pièce principale, alors que ce n'est qu'un T2 et avoir des conséquences négatives, tant au niveau du bruit que des fuites.

J'attends que l'appartement corresponde au prix que j'ai payé et je ne veux pas subir les contraintes ou erreurs du promoteur car je pense qu'il aurait dû y penser avant avec l'architecte.

A quoi servent les plans d'immeubles et les études dans ce cas avant le lancement du programme ?

A aucun moment, le constructeur m'a informée de ces problèmes techniques. Pourtant il a bien une obligation d'information ?

Le constructeur est-il dans son droit ?

Est-ce normal de faire passer un collecteur d'eaux pluviales à l'intérieur d'un appartement ?

Le collecteur d'eaux pluviales est-il un soffite ?

Puis-je demander une baisse du prix, voir une annulation de la vente ?

Merci beaucoup pour vos avis.
Cordialement

Merci beaucoup pour vos avis.
Cordialement