



## Mise en demeure suite à des sommes impayées

-----  
Par Visiteur

Bonjour, mon constructeur me réclame le solde de sommes impayées concernant les 5% restant d'une construction en VEFA réceptionnée le 23/02/2007 (date livraison prévue 31/12/2006). A la réception, il restait un nombre de travaux à finir qui ont été soldés en date du 22/02/2008 près d'un an plus tard et pour lesquels j'ai versé 60% de la somme restant due. Le fait majeur concerne d'une part le retard de livraison (2 mois) mais également la livraison de la maison avec l'accès non disponible (distance > 120m en raison d'un pont à construire par le constructeur + déménagement à faire...) soldé 15 jours plus tard, pas d'électricité sur place en période d'hiver (soldé 6 semaines plus tard par mon seul acharnement) et pas de ligne téléphonique en bonne et due forme de façon à pouvoir être raccordé tout de suite (soldé 2 mois 1/2 après). J'ai payé à la mise en conformité des travaux restants (28/02/2008) la somme de 12000? (60% de la somme due) et ai demandé une prise en compte des préjudices liés à la précarité de notre situation à l'arrivée dans les lieux et ai proposé en solde la somme de 2000? en sus qui n'a pas été acceptée par mon constructeur. Il me renvoie un courrier en date du 16/09/2008 d'une contre proposition me réclamant 5400? au lieu des 2000 proposés. Je n'ai pas donné suite à ce courrier depuis. Hier le 20/01/2010 je reçois le courrier d'un avocat me mettant en demeure de payer la totalité de la somme restante et m'expliquant gentilleusement que rien ne s'opposait à ce paiement depuis la mise en conformité des travaux. Il n'existe malheureusement aucune close de pénalités de retard sur mon contrat de réservation, cependant j'estime que la livraison d'une maison d'un montant de 400000? ne doit pas s'apparenter à l'arrivée au camping... Je tiens à préciser que les raisons invoquées par le constructeur concernant le retard ne peuvent pas être justifiées pour conditions météo étant donné le climat plutôt serein de l'hiver 2006-2007 et la finition de travaux principalement en intérieur... J'aimerais avoir votre avis concernant ma ligne de conduite à tenir vis à vis de cette mise en demeure (elle ne mentionne aucune échéance d'ailleurs?). Je pensai renégocier avec l'avocat à condition qu'il soit encore possible de le faire mais n'ai pas l'intention de payer la totalité de la somme non plus... Quel est votre avis de juriste, est-ce qu'un procès m'est favorable ou dois-je m'orienter (résigné) vers le paiement? Merci d'avance.  
Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'aimerais avoir votre avis concernant ma ligne de conduite à tenir vis à vis de cette mise en demeure (elle ne mentionne aucune échéance d'ailleurs?). Je pensai renégocier avec l'avocat à condition qu'il soit encore possible de le faire mais n'ai pas l'intention de payer la totalité de la somme non plus... Quel est votre avis de juriste, est-ce qu'un procès m'est favorable ou dois-je m'orienter (résigné) vers le paiement? Merci d'avance.

Je rejoins l'avis de l'avocat, bien que ce dernier soit justement payé pour représenter son client.

Conformément à votre contrat de VEFA, vous êtes astreint à une obligation de paiement tandis que votre promoteur a une obligation de construction selon les termes prévus par votre contrat.

A ce titre, il est possible, en saisissant le tribunal de grande instance, d'obtenir des dommages et intérêts susceptible de réparer l'intégralité du retard dont vous avez été victime.

Mais la loi ne vous offre pas le droit de vous faire justice vous même. Ainsi, vous n'avez pas le droit de conserver une partie du prix dès lors que conformément au contrat conclut, le PV de conformité a bien été signé.

Si vous ne payez pas, la justice vous condamnera à le faire.

Reste à savoir si vous avez intérêt à saisir le tribunal?

C'est une décision qui vous appartient.

Vous avez toutes les chances de gagner et d'obtenir une indemnisation pour votre préjudice mais est-ce que cela en vaut vraiment la peine? Entre les frais d'avocats, les ennuis engendrés par une action en justice etc, je pense, mais tout ceci n'est que très personnel, que le jeu n'en vaut pas la chandelle. Mais c'est à vous de voir.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci.  
Juste une petite précision: puis-je alors payer le montant de la première proposition et non à présent la totalité du paiement puisque je possède cette proposition écrite?

Merci d'avance.  
Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

puis-je alors payer le montant de la première proposition et non à présent la totalité du paiement puisque je possède cette proposition écrite?

Si vous détenez une proposition écrite et que cette dernière ne prévoit pas de délai pour accepter la proposition, alors c'est tout à fait jouable. Ce document pouvant ainsi être analysé en une remise de dette opérant décharge partielle.

Serait-il possible que vous me scanniez ce document histoire d'opérer des vérifications?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci de votre réponse.  
Désolé pour ma réponse tardive, voici une copie du texte concernant la proposition (je n'arrive pas à joindre de document scanné...).

Cordialement

"Monsieur,

Votre proposition de régler à hauteur de 2000? votre dette d'un montant de 7818.40? est parfaitement inacceptable.

Nous consentons à titre commercial un rabais de 2400?.

Vous restez donc nous devoir la somme de 5418.40? pour laquelle un règlement échelonné peut être envisagé.

A vous lire.

Meilleures salutations"

Cette lettre est en Recommandé AR en date du 16.09.2008.  
Merci pour votre aide.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans ce cas, je confirme mon premier avis. Cette lettre vaut décharge partielle de la dette et vous ne devez payer que la somme figurant dans ce courrier soit 5418.40 euros.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci pour votre aide et pour la précision de vos avis qui vont à présent m'aider à prendre la bonne décision.

Bien cordialement.