



Construction appart en vefa non conforme

Par Visiteur

Bonsoir,

J'ai signé en 2008 un contrat de vefa pour un appartement comprenant un 4 pieces + 1 terrasse et 1 RDC+ 1 parking. lors de la signature je n'ai eu qu'un plan 2D de l'appartement.

j'ai eu un rendez vous pour faire un état des lieux, chose que j'ai faite, mais ayant signalé plusieurs reserves je n'ai pas souhaité donné le chèque des 5%, le vendeur n'a pas souhaité livrer l'appartement.

J'ai mis le chèque des 5% chez le notaire et j'ai demandé au vendeur un nouvel état des lieux.

Voici ce que j'ai mis comme reserves:

- sur la surface habitable: manque de 0,5 m² sur une surface de 77,5m²; dimensionnement des chanmbres différent de ce qui était prévu (nottament chambre parentale(surface de 2,7*3,8 au lieu de 2,8*3,8).
- Sur le jardin: manque de 5m² sur une surface de 43 m².
- presence de deux balcons au premier étage, non prévus lors de la signature du contrat.
- terrasse basse de 10 cm du jardin et l'appartement.
- terrain exterieur avoisinant surelevé de 1m50.

Ma question: est quelles sont les recours que j'ai pour être dédomager du DOL subit?

Merci de votre aide et retour.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai signé en 2008 un contrat de vefa pour un appartement comprenant un 4 pieces + 1 terrasse et 1 RDC+ 1 parking. lors de la signature je n'ai eu qu'un plan 2D de l'appartement.

j'ai eu un rendez vous pour faire un état des lieux, chose que j'ai faite, mais ayant signalé plusieurs reserves je n'ai pas souhaité donné le chèque des 5%, le vendeur n'a pas souhaité livrer l'appartement.

J'ai mis le chèque des 5% chez le notaire et j'ai demandé au vendeur un nouvel état des lieux.

Voici ce que j'ai mis comme reserves:

- sur la surface habitable: manque de 0,5 m² sur une surface de 77,5m²; dimensionnement des chanmbres différent de ce qui était prévu (nottament chambre parentale(surface de 2,7*3,8 au lieu de 2,8*3,8).
- Sur le jardin: manque de 5m² sur une surface de 43 m².
- presence de deux balcons au premier étage, non prévus lors de la signature du contrat.
- terrasse basse de 10 cm du jardin et l'appartement.
- terrain exterieur avoisinant surelevé de 1m50.

Ma question: est quelles sont les recours que j'ai pour être dédomager du DOL subit?

Merci de votre aide et retour.

On ne peut pas parler d'un dol qui exprime l'idée d'une tromperie. Il n'est pas rare que les plans soient modifiés dans le cadre d'un VEFA et cela n'inclut pas toujours une intention frauduleuse.

Toutefois pour répondre à votre question, le vendeur est soumis à une obligation de délivrance d'une chose conforme (article 1134 et 1147 du Code civil). Si le bien livré n'est pas conforme au bien que vous avez commandé, vous avez la possibilité d'obtenir la nullité du contrat sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

En conséquence, si le bien ne correspond plus à vos attentes, vous avez la possibilité de négocier une rupture à l'amiable ou bien de demander en justice la résolution du contrat, sachant que dans ce cas, il convient de prendre en compte les frais d'avocat plus la longueur de la procédure.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

A priori je n'ai pas la possibilité de négocier une résolution du contrat, je vous demande simplement d'un point de vue juridique, quels articles de loi puis je invoqué dans mon cas par rapport aux manques de surfaces 4m² /42m² sur la surface de jardin, et 0,4 m² sur une surface habitable de 76m², et surtout par rapport aux désagrément par rapport à la présence de balcons sur ma terrasse non signalé lors de la signature.

Quels articles présents dans le droit d'habitation puis je invoquer?

Le devoir de conseil peut-il être invoqué dans ce cadre?

Merci par avance

Par Visiteur

Cher monsieur,

A priori je n'ai pas la possibilité de négocier une résolution du contrat, je vous demande simplement d'un point de vue juridique, quels articles de loi puis je invoqué dans mon cas par rapport aux manques de surfaces 4m² /42m² sur la surface de jardin, et 0,4 m² sur une surface habitable de 76m², et surtout par rapport aux désagrément par rapport à la présence de balcons sur ma terrasse non signalé lors de la signature.

Quels articles présents dans le droit d'habitation puis je invoquer?

En fait, c'est la jurisprudence, au visa de l'article 1604 du Code civil qui élaboré l'obligation de délivrance d'une chose conforme.

"La non conformité de la chose vendue aux spécifications contractuelles constitue un manquement du vendeur à son obligation de délivrance d'une chose conforme": Cass. 1ère Civ. 5 mai 1993, Bull. civ. 1, n°158.

C'est sur la base de cette jurisprudence que vous pouvez prétendre à la résolution du contrat ou à des dommages et intérêts.

Très cordialement.