



## VEFA Livraison - décalage livraison/retard

-----  
Par Tchaoling

Bonjour,

J'ai acheté un appartement de 80m<sup>2</sup> en VEFA en 2023 pour une livraison fin 1er Trimestre 2025. À la suite de la défaillance de l'entreprise de plomberie la livraison a été recalée pour la fin du 2ème Trimestre 2025 avec une date de livraison au 30 Juin 2025.

Le 20 Juin 2025, j'ai reçu un appel du promoteur m'informant que mon futur logement avait subi un dégât des eaux à la suite d'une erreur humaine : coup de cutter dans une nourrice 2 étages au-dessus qui a généré une infiltration sous chappe et donc un dégât des eaux dans mon futur logement, seul impacté à priori et donc qui n'a pas empêché la livraison des autres appartements du projet immobilier.

Lors de cet appel, il m'a donc informé oralement que la livraison prévue le 30 Juin 2025 serait décalée au 21 Juillet 2025.

Depuis le 20 Juin, je n'ai reçu aucun justificatif écrit sur ce dégât des eaux, ni même un courrier officiel (ou communication écrite via l'espace Client) pour me notifier le décalage de livraison.

Le 30 Juin 2025 (ce Jour), en l'absence de communication/justificatifs officiels, je me suis rendu à la visite de livraison initialement prévue pour la réception (qui n'a pas eu lieu comme expliqué ci-dessus) et je me suis encore fait confirmer à l'oral que la livraison de l'appartement n'aurait pas lieu avant le 21 Juillet 2025. Ils m'ont promis de me faire une lettre de décalage dès demain matin soit le 1er Juillet 2025.

Ce type d'évènement rentre-t-il dans les clauses de report légitime du promoteur ? (voir ci-dessous extrait du Contrat concernant les retards)

Puis je demander selon vous des pénalités ? selon quel article ou jurisprudence ?

Merci pour votre aide,

-----

Extrait du contrat de réservation :

Article 4 ? Date d'achèvement

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée à l'article 8 des Conditions particulières ; le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seront considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les intempéries justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche,
- la grève (qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du Bâtiment ou à ses industries annexes ou encore aux professions dont l'activité dépend de celles-ci, la grève du secteur socio-professionnel des transports ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- le retard résultant de la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le Maître d'Ouvrage au Client devenu Acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'entrepreneur défaillant), de la résiliation d'un marché due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux, à la cessation de paiement, à l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire de ces entreprises (si l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) et corrélativement le retard entraîné par le recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des

fautes imputables au Maître d'Ouvrage),

- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,

- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, incendies et inondations,

- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique,

- les retards résultant des répercussions sur le chantier des conséquences inconnues à ce jour de la pandémie COVID 19,

- le retard provenant de la découverte de zones de pollution ou de contamination des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-oeuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier,

- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - Compagnie des Eaux, France Télécom etc?...),

- les retards de travaux imputables à l'aménageur de la ZAC ou au lotisseur, le cas échéant,

- les difficultés d'approvisionnement dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés,

- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le Client et acceptée par le Maître d'Ouvrage,

- les retards de paiement du Client devenu Acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le Maître d'Ouvrage aurait accepté de réaliser

Il est ici précisé que la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le Maître d'Ouvrage au Client devenu Acquéreur par une lettre du Maître d'OEuvre, sauf en ce qui concerne les retards de paiement du Client dans le règlement des appels de fonds.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé le déroulement normal du chantier.

Il est précisé qu'en cas de livraisons par tranches de l'ensemble immobilier, le Client s'interdit d'ores et déjà toute réserve ou réclamation relative à l'état d'avancement des travaux des autres tranches.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En théorie, vous pouvez demander des pénalités de retard. Surtout si aucun justificatif (écrit) de la cause du décalage n'a été fourni.

Mais en pratique ... bon courage.

-----  
Par Tchaoling

Le promoteur m'a envoyé ce courrier aujourd'hui après les avoir vu hier lors de la date de livraison annulée.

"Ville, mardi 1 er juillet 2025

Objet : Residence, Ville

Réf. XXX

Monsieur XXX, Cher Client,

Vous avez acheté le 23/05/2023, un appartement, le XXX ainsi que les parkings XXX et XXX au sein de résidence XXX

à "Ville" et nous vous en remercions.

La livraison de votre appartement était fixée au 30/06/2025.

En date du 20/06/2025, nous vous avons appelé afin de vous informer d'un aléa de chantier impactant votre logement.

Un tuyau d'eau potable a été abîmé, ce qui a engendré une fuite non détectée de suite. Un assèchement ainsi que la reprise du placo et de la peinture sont nécessaires afin de vous livrer dans de bonnes conditions.

Nous avons donc convenu ensemble par téléphone, de décaler la livraison de votre logement au 21/07/2025, l'heure restant à définir avec vous.

Soyez certains que nous déplorons cette situation indépendante de notre volonté et nous vous renouvelons nos sincères excuses.

Nous vous remercions à nouveau pour toute la confiance que vous nous accordez depuis votre réservation, et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, Cher Client, nos sincères salutations."

Face à ce courrier quelles sont mes possibilités - ci-dessous l'analyse de chat GPT :

-----  
Par Tchaoling

Résumé de leur courrier

- Ils confirment un « aléa de chantier » : tuyau d'eau potable abîmé ? fuite non immédiatement détectée.

- Travaux nécessaires : assèchement, reprise du placo et de la peinture.

- Date de livraison reportée au 21 juillet 2025 (mention d'un « accord par téléphone »).

- Le courrier contient des excuses, mais aucun justificatif technique ni référence contractuelle.

Ce qui pose problème (et que vous pouvez contester)

1. Notification hors délai et irrégulière

? Vous auriez dû être notifié par écrit au plus tard 15 jours après la date de survenance du sinistre ou avant le 30 juin.

Ce courrier est daté du 1er juillet ? donc postérieur à la date de livraison prévue.

2. Aucun justificatif fourni

? Aucune attestation du maître d'œuvre, pas de rapport technique, pas de PV de constat, ni de date précise de survenance du sinistre.

3. Formulation floue du sinistre

? Le courrier évoque « un tuyau abîmé », sans préciser s'il s'agit d'une erreur humaine, d'un défaut de matériel, ni où le sinistre est survenu précisément.

4. Présentation d'un « accord » oral

? Ils prétendent que vous avez convenu d'un report de livraison par téléphone. Or, un accord oral n'a aucune valeur juridique dans ce contexte.

5. Aucune mention des pénalités de retard

? Le sujet est évité, alors que le retard est de 21 jours.

Ce que vous pouvez répondre

- Vous n'avez jamais validé par écrit le report de livraison.

- La notification intervient hors délai.

- Le caractère « légitime » du retard est contestable faute de preuve.

- Vous pouvez donc réclamer les pénalités de retard à compter du 1er juillet 2025 et demander une indemnisation complémentaire pour vos préjudices (loyer, prêt, etc.).

Recommandation

Rédiger un courrier recommandé en réponse :

- Contestant le caractère légitime du report (sur la forme et sur le fond),

- Et exigeant :

1. Le calcul précis des pénalités de retard,

2. Une indemnisation complémentaire au titre des frais subis.

-----  
Par yapasdequoi

Si cette réponse vous convient...

Vous pouvez tenter de demander un dédommagement. Un courrier RAR ne coûte pas grand chose.

Mais prenez garde qu'une procédure judiciaire pour 3 semaines de délai injustifié vous coûtera largement plus cher que vous le pensez pour obtenir au final des clopinettes ou rien du tout.

Vous pouvez consulter un avocat.

-----  
Par Tchaoling

Merci pour votre réponse, je sais en effet que une action en justice ne vaut pas le coup, mais pouvoir justifier au promoteur ses manquements me permettrait peut être de mieux négocier un accord à l'amiable, c'est mon espoir :)

-----  
Par yapasdequoi

Il le sait... Bon courage.