Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Maison VEFA/ SERVITUDE GAZ

Par Vitali

Bonjour,

Nous avons signé un contrat de réservation au mois de janvier pour une maison en VEFA avec un terrain de 1700 m2.

Nous avons vendu notre maison pour financer ce projet et dans l'attente nous sommes en location.
La livraison était prévue en avril/ mai 2022.

A 10 jours de la signature théorique , nous apprenons que la livraison se fera fin septembre 2022 et qu'il y a une servitude pour GRTGaz de 660 m2 où ne pouvons rien construire qui passe au milieu du terrain.
Nous n'en savions rien et c'est en lisant le projet d'acte que nous avons su pour cette servitude.

Nous avions projet de construire un abri de jardin et d'autres aménagements, ce qui sera impossible.

Et surtout, si il y a une revente dans quelques années et une division de lots autorisée, nous ne pourrons pas le faire car pas de construction possible.

Quels sont nos recours vis à vis du promoteur qui ne veut rien entendre et qui nous suggère de renoncer à la vente si ne nous sommes pas contents.
Nous avons quand même vendu notre maison pour financer ce projet, nous sommes en location ce qui représente une charge supplémentaire au vu des délais.

En vous remerciant pour votre aide,

Bien cordialement

Par Advocatus

Monsieur,

Il résulte de l'exposé des faits que vous avez signé, en janvier 2020,un contrat de réservation pour la vente d'un bien en l'état de futur achèvement (ou VEFA) dont la livraison était initialement prévue au printemps 2022.

Or, en prenant connaissance du projet d'acte de vente, vous vous apercevez qu'une servitude de gaz grève le terrain sur lequel viendra se construire le bien.

En premier lieu, il convient de rappeler l'obligation générale d'information pesant sur le vendeur, en l'occurrence, le promoteur. Elle est prévue à l'article 1602 du Code civil: "Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur."

À cet effet, les dispositions de l'article L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation énoncent que le contrat de réservation doit préciser: "les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé."

A fortiori, le vendeur professionnel met en jeu sa responsabilité lorsqu'il ne délivre pas les informations utiles à ce que l'acquéreur consente en toute connaissance de cause.

Sur ces points, la jurisprudence est abondante.

Dans le cas où l'information n'était pas délivrée ou partiellement délivrée, cela pourrait s'interpréter comme une réticence dolosive, c'est-à-dire une dissimulation volontaire d'informations destinée à vicier votre consentement.

En l'espèce, une servitude de gaz importante empêchant toute construction n'a pas été mentionnée sur le contrat

préliminaire.

Ainsi, le promoteur ne pouvait ignorer que la révélation de cet état de fait et de droit pouvait remettre en cause votre consentement.

D'un point de vue procédural et sous toutes réserves, vous pourriez saisir le Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble à construire et ainsi mettre en cause la responsabilité du promoteur pour dol.

Je vous invite à confier votre dossier, avant la signature de l'acte de vente, à un avocat.

Sincèrement.

Par Vitali

Merci pour votre retour,

Pensez vous qu'on puisse indiquer une clause spécifique ou paragraphe lors de la signature définitive chez le notaire concernant la date de livraison repoussée et la servitude gaz dont nous n'avions pas connaissance et si oui de quel type?

Bien cordialement