



VEFA Perte d'une chambre à cause de variation des cotes

Par Lilaa

Bonjour,

J'ai besoin de conseil par rapport à mon futur appartement acheté en VEFA chez un grand promoteur immobilier de la région parisienne.

Sa surface habitable est de 94,5m² d'après le plan architecte, mais le plan est fourni à titre indicatif.

Sur l'Acte de vente, il est précisé qu'une tolérance de 4% en diminution de la surface habitable totale de l'appartement est admise.

Tel que décrit dans l'Acte de vente dans un autre article, l'appartement est un 5 pièces comprenant 4 chambres, un salon, une cuisine, etc.

Mon problème est qu'après mesures prises par moi-même en visite de pré-livraison et reconstitution sur un logiciel de dessin, on se rend compte qu'on a perdu 2m² au total, (toujours compris dans la tolérance), mais sur l'une des chambre, on est passé de 9,1m² à 8,75m², donc ce n'est plus une chambre selon le décret de loi n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (surface minimum pour une chambre décente est fixée à 9 m²).

En effet, on a remarqué visuellement une anomalie pendant la visite des cloisons et le promoteur nous a répondu qu'il a fallu renforcer les doublages d'isolation sur la façade pour respecter les exigences techniques relatives à la certification environnementale.

Ensuite, dans la visite de pré-livraison, nous avons pris des mesures avec un mètre (écarts de 6-10cm dans les chambres) et j'ai redessiné l'appartement sur un logiciel métier Revit (je suis ingénieur BIM), d'où la fâcheuse découverte.

Sachant que nous voudrions revendre l'appartement dans 5-6 ans et que la perte de la chambre risque de peser sur le prix, on ne sait pas du tout comment procéder.

La livraison définitive est prévue dans 3 semaines, nous devons compléter les 10% de paiement restants et on ne sait pas comment s'y prendre :

- envoyer un courrier AR au promoteur pour l'alerter sur ce problème et demander une réduction du prix ? ou de refaire les travaux d'isolation de façon à entrer dans les 9m² de surface mini de la chambre ?
- attendre la livraison, faire venir un huissier pour constater les écarts de mesures ? ou faire venir un expert de bâtiment ?
- autre voie ?

Merci de vos retours

Par Nihilscio

Bonjour,

Même amputée de 0,25 m², la chambre de 9 m² restera une chambre. Le décret mentionné définit ce qu'est un logement décent. Un tel logement doit comporter une pièce principale d'une surface minimale de 9 m². Ce décret ne fixe pas de surface minimale pour les chambres d'un logement.

Par AGeorges

Bonsoir,

Les notions de surface minimum pour chambre concernent les chambres meublées seules.

le promoteur nous a répondu qu'il a fallu renforcer les doublages d'isolation sur la façade

Quand on renforce l'isolation pour une façade , il s'agit d'une isolation par l'extérieur et cela peut 'gonfler' l'aspect extérieur de la maison, mais pas réduire les dimensions intérieures. Le promoteur vous a raconté n'importe quoi.