



Pénalités de retard de livraison appartement vefa

Par Visiteur

Bonsoir,

J'ai signé en janvier 2007 le contrat d'achat de l'appartement (VEFA) pour livraison 4ème trimestre 2008. L'acte notarié signé en avril 2008 confirmait ce délais. La remise des clés a été effectuée le 05 novembre 2010 avec 1 certain nombres de réserves. (24 mois de retard)

Historique:

- En avril 2009, j'envoie 1 courriel au Promoteur lui demandant des explications sur le pourquoi du retard et, par la même occasion aborde l'indemnisation de retard. Dans la réponse Il m'est donné 1 date de livraison, juillet 2009, non appliquée et écrit que l'aspect indemnités sera vu à la livraison de l'appartement.

- Le 13 novembre 2009 nous sommes conviés par le Promoteur à 1 "réunion d'information" sur la situation de l'entreprise. L'accent est mis sur l'aspect désastreux, catastrophique des finances, mettant ainsi, parce ce Stratagème, l'auditoire mal à l'aise, en condition pour avaler la "pilule" et nous sommes repartis avec quelque chèques d'intérêts intercalaires (8/10 mois de retard)

- ensuite livraison en mars 2010

- ensuite en juin 2010

et finalement les clés ont été remises le 05 novembre 2010 avec 1 certain nombres de réserves.

Côté financier:

Il me reste à débloquer 2% de fin de travaux plus 5% de remise des clés. Le financement est assuré par BNP Paribas;

Après réclamations suivies de négociations il m'est proposé

l'équivalent des 2% + 800? d'assurance DI.

Ma question:

Sur quel n° d'Article dois je m'appuyer, Code Construction et Habitat ou Code Civil, pour contraindre le Promoteur à me verser les 1/3000 que l'on lit partout dans les Forums.

Sincères salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma question:

Sur quel n° d'Article dois je m'appuyer, Code Construction et Habitat ou Code Civil, pour contraindre le Promoteur à me verser les 1/3000 que l'on lit partout dans les Forums.

Sincères salutations

JQ

Cela n'est en fait prévu dans aucun texte pour la construction d'un appartement. En effet, l'article R231-14 du Code de la construction de l'habitation prévoit que l'indemnité de retard en cas de livraison ne peut pas être inférieure à 1/3000ème du prix par jour de retard. MAIS cet article ne vise que le cas d'une construction de maison individuelle avec fourniture de plan (Contrat de CCMI et non pas de VEFA).

Par équilibre, cet argument est souvent invoqué dans le cadre d'un VEFA dans la mesure où les situations ne sont pas radicalement différentes mais le juge, le cas échéant, n'est absolument pas tenu par ce chiffre.

Article R*231-14 du Code de la construction et de l'habitation:

En cas de retard de livraison, les pénalités prévues au i de l'article L. 231-2 ne peuvent être fixées à un montant

inférieur à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard.

Le contrat peut prévoir à la charge du maître de l'ouvrage une pénalité pour retard de paiement. Toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 p. 100 par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3 000 du prix par jour de retard.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Oui, je me doutais un peu de votre réponse. Je citais l'Article des 1/3000 en exemple, ce aurait été relativement aisé à mettre en oeuvre.

Maintenant concrètement, qu'est ce qu'il est possible de faire dans mon cas. J'ai quand même perdu 24 loyers + l'impossibilité de défiscaliser sur 2 ans. Si le CCH ne peut rien, que dit le Code Civil à ce propos, (suggestion), l'Article 1384 et les suivants? Que diable, il doit bien exister 1 moyen, de sorte à éduquer, freiner ces arnaqueurs?

Excusez moi si je paraîs exigeant, il faut bien voir que l'on s'est fichu du monde sans vergogne pendant 2 ans et ça me déplaît fortement.

Des dates de livraison nous étaient communiquées de temps à autre tout en sachant quelles ne seraient pas tenues, sans doute histoire de calmer les copropriétaires...

Et, ça continu avec un programme à Mamers, même topo. Le chantier est stopé depuis 8/9 mois

Merci encore des infos que vous ne manquerez pas de me communiquer.

Sincères salutations.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai quand même perdu 24 loyers + l'impossibilité de défiscaliser sur 2 ans. Si le CCH ne peut rien, que dit le Code Civil à ce propos, (suggestion), l'Article 1384 et les suivants? Que diable, il doit bien exister 1 moyen, de sorte à éduquer, freiner ces arnaqueurs?

Attention, j'ai bien dit que la règle des 1/ 3000ème ne s'appliquait pas ici. Je n'ai pas pour autant dit ou plutôt écrit que votre préjudice n'avait pas lieu d'être réparé. Simplement, votre préjudice doit être précisément calculé "à la sueur de votre front" si je puis dire, et "armé de votre calculatrice".

Quant à l'article 1384, vous n'étiez pas très loin.. C'est en réalité l'article 1147 du Code civil qui dispose que:

Article 1147

Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

Excusez moi si je paraîs exigeant, il faut bien voir que l'on s'est fichu du monde sans vergogne pendant 2 ans et ça me déplaît fortement.

Ne vous excusez pas, je serais moi aussi "furax" dans cette situation.

Très cordialement.