Reception d'un logement acheté en vefa

Par Visiteur

J'ai procédé dernièrement à un état des lieux de mon appartement acheté dans le cadre d'une VEFA. Ai-je le droit de consigner chez un huissier ou un notaire le solde de 5% jusqu'à la levée de toutes les réserves, l'une portant sur le non respect d'une offre commerciale relative à la motorisation de volets roulants et toutes les autres portant sur des malfaçons ? Dans le cas où il y aurait consignation du solde, le promoteur, est-il dans l'obligation de me remettre les clefs ? Est-il en droit de refuser si la consignation est justifiée par des réserves non relatives à des défauts de conformité ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai procédé dernièrement à un état des lieux de mon appartement acheté dans le cadre d'une VEFA. Ai-je le droit de consigner chez un huissier ou un notaire le solde de 5% jusqu'à la levée de toutes les réserves, l'une portant sur le non respect d'une offre commerciale relative à la motorisation de volets roulants et toutes les autres portant sur des malfaçons ?

Conformément à l'article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur d'un contrat dit en "VEFA" peut retenir une garantie de 5% de la somme totale lorsque l'immeuble n'a pas fait l'objet d'un "parfait achèvement". Il convient donc de bien distinguer "l'achèvement" du "parfait achèvement"

L'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation donne de l'achèvement une définition mi-positive, mi-négative : l'immeuble est en effet réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination. Mais, d'un autre côté, ne sont pas pris en compte dans cette définition les défauts de conformité non substantiels et les malfaçons qui ne rendent pas ces ouvrages ou éléments d'équipement impropres à leur utilisation. Par conséquent, aux termes de l'article R. 261-1, l'immeuble est considéré comme achevé lorsqu'il est habitable conformément à sa destination contractuelle.

Dans votre cas l'immeuble est donc achevé mais il n'est pas pour autant "parfaitement achevé".

La non-conformité est la livraison d'une chose différente de celle promise. Autrement dit, le vendeur va livrer un immeuble correct, mais qui ne répond pas aux spécifications du contrat (à l'inverse du vice de construction dans lequel l'immeuble livré est bien conforme aux engagements contractuels, mais se trouve affecté d'une anomalie ou d'une défectuosité).

On rencontre habituellement deux types de défauts de conformité :

a) la non-fourniture des prestations promises : par exemple, absence des placards promis au contrat (Cass. 3e civ. 3 janv. 1979, Bull. civ. III, no 3, RD imm. 1979.477, obs. J.-C. Groslière et P. Jestaz).

b) la fourniture de prestations autres que celles promises : par exemple, livraison d'un quai d'arrimage de 8 m2 au lieu de 22 m2 promis (Cass. 3e civ. 14 déc. 1977, RD imm. 1979.84, obs. R. Saint-Alary.

En conséquence, pour poursuivre notre raisonnement, on peut dire que votre maison est achevée, mais qu'elle n'est pas conforme.

Conformément à l'article Article R261-14 du CCH:

Les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total :

35 p. 100 du prix à l'achèvement des fondations ;

70 p. 100 à la mise hors d'eau ;

95 p. 100 à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur ; toutefois il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

En conséquence, vous pouvez tout à fait conserver les 5% de la somme dans la mesure où le bien n'est pas conforme aux spécifications contractuelles.

Dans le cas où il y aurait consignation du solde, le promoteur, est-il dans l'obligation de me remettre les clefs ?

Le promoteur n'est nullement contraint de remettre les clés tant que l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une délivrance conforme. IL a néanmoins tout intérêt à le faire puisque dans le cas contraire, il peut être amené à payer des indemnités de retard.

Très cordialement.