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

Retard livraison appartement vefa, précisions

Par Visiteur

Bonjour, j'ai acheté en VEFA un appartement.
Signature chez le Notaire le 22/10/2010.
Livraison prévue 4e trimestre 2010.
24/11/2010: courrier du promoteur qui indique un retard de 3 mois cause intempéries au 4e Trimestre 2009 et 1er Trimestre 2010, soit 9 mois avant la signature de la vente. Livraison prévue donc fin Mars 2011 au lieu de fin décembre 2010. Pas de justificatif fourni de ce intempéries par le promoteur .
J'ai envoyé 2 AR, 1 pour demander un dédommagement du retard (intérêt intercalaires) car les intempéries ayant eu lieu 9 mois avant la signature, ils devait le savoir => réponse négative.
et l'autre AR pour demander les preuves de ces intempéries => pas de réponse à ce jour.
Que me conseillez vous? Quels sont mes droits?
Merci.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le délai de livraison fait partie de la définition même de la vente d'immeuble à construire et la jurisprudence considère que l'indication d'un délai est un élément essentiel du contrat (Cass. 3e civ. 20 mai 1980, Bull. civ. III, no 104, RD imm. 1980.439, obs. J.-C. Groslière et P. Jestaz ; 9 juill. 1986, Gaz. Pal. 1986.2, panor. 200).

Assez fréquemment, le vendeur stipule dans le contrat
une clause de majoration du délai d'achèvement en cas de survenance d'un certain nombre d'événements fortuits : intempéries, grève, indisponibilité de certains matériaux, changement des normes de sécurité, etc.

En effet, la construction d'un immeuble n'est pas une oeuvre scientifique d'une précision extraordinaire et le chantier est soumis à un certain nombre d'aléas ;
de telles clauses évitent donc au vendeur d'être automatiquement condamné en cas de retard dans l'achèvement, la jurisprudence étant très rigoureuse pour admettre que le retard est dû à un cas de force majeure.

En principe ces clauses sont licites dès
lors qu'elles sont conçues de façon raisonnable et accordent, par exemple, au vendeur une marge de retard d'un mois ou deux.

Deux points importants méritent tout de même d'être soulignés:

-D'une part, dans la mesure où cette clause d'exonération de responsabilité figure dans votre contrat de vente, il en va de l'essence même du contrat que de démarrer à compter de la conclusion de ce dernier. Le vendeur ne doit pas pouvoir, à bon dos, justifier par le retard survenu suite à des intempéries antérieures au contrat de vente dès lors qu'il était libre de fixer un délai d'achèvement plus long dans le contrat de vente.

-D'autre part, cette clause d'exonération étant une exception d'irresponsabilité, elle doit être démontrée par le vendeur notamment par la production de bulletins météorologiques ou par tout autre moyen.

Dans la mesure où le promoteur a refusé de répondre à vos demandes qui sont par ainsi bien justifiées, il convient alors de réfléchir quant à l'opportunité de saisir ou non, le tribunal de grande instance d'une demande en dommages et intérêts, sachant qu'une telle démarche prend du temps, et emporte certains frais.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse.