



Retard livraison vefa, vente immobilière ...

Par Visiteur

NOUS AVONS ETE LIVRE DE NOTRE MAISON LE 18 NOVEMBRE 2010; (ACHAT VEFA - DATE DE LIVRAISON PREVUE 30 SEPTEMBRE 2010)

POUR POUVOIR ENTRER DANS LA MAISON,LE JOUR DE LA RECEPTION,LE PROMOTEUR NOUS A OBLIGE A PAYER L'INTEGRALITE DE LA SOMME DE LA MAISON. CHOSE QUE NOUS AVONS REALISER SOUS LA PRESSION.

CEPENDANT, A CE JOUR NOUS N'AVONS TOUJOURS PAS DE COMPTEUR EDF ET PTT (LE RESEAU DANS LE DOMAINE PUBLIC N'EST TOUJOURS PAS REALISE) LA MAISON EST DONC INABITABLE CAR PAS DE COURANT ET IMPOSSIBILITE DE CHAUFFER LA MAISON.SELON LA NOTICE DESCRIPTIVE, C'EST AU PROMOTEUR DE NOUS VIABILISER LE TERRAIN. QUELLE EST LE MODELE DE LETTRE, EN M'APPUYANT SUE DES ARTICLES DE LOIS, ET EN RENUMERANT LES INDEMNITES DUES,PUIS-JE ENVOYER AU PROMOTEUR?

Par Visiteur

Chère madame,

NOUS AVONS ETE LIVRE DE NOTRE MAISON LE 18 NOVEMBRE 2010; (ACHAT VEFA - DATE DE LIVRAISON PREVUE 30 SEPTEMBRE 2010)

POUR POUVOIR ENTRER DANS LA MAISON,LE JOUR DE LA RECEPTION,LE PROMOTEUR NOUS A OBLIGE A PAYER L'INTEGRALITE DE LA SOMME DE LA MAISON. CHOSE QUE NOUS AVONS REALISER SOUS LA PRESSION.

CEPENDANT, A CE JOUR NOUS N'AVONS TOUJOURS PAS DE COMPTEUR EDF ET PTT (LE RESEAU DANS LE DOMAINE PUBLIC N'EST TOUJOURS PAS REALISE) LA MAISON EST DONC INABITABLE CAR PAS DE COURANT ET IMPOSSIBILITE DE CHAUFFER LA MAISON.SELON LA NOTICE DESCRIPTIVE, C'EST AU PROMOTEUR DE NOUS VIABILISER LE TERRAIN. QUELLE EST LE MODELE DE LETTRE, EN M'APPUYANT SUE DES ARTICLES DE LOIS, ET EN RENUMERANT LES INDEMNITES DUES,PUIS-JE ENVOYER AU PROMOTEUR?

Conformément à l'article R231-14 du CCH:

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.

Cet article du Code de la construction de l'habitation qui prévoit que l'indemnité de retard en cas de livraison ne peut pas être inférieure à 1/3000ème du prix par jour de retard 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.

Toujours est-il que vous pouvez vous en servir pour évaluer l'indemnité de retard dans la livraison.

S'agissant des articles plus généraux, ce sont les articles 1134 et 1147 du Code civil qui disposent que:

-Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.
Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.
Elles doivent être exécutées de bonne foi.

-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.

En conséquence, pour adresser une mise en demeure au promoteur, vous devez:

-Faire un rappel des faits qui vous concernent.

-Mettre en demeure le promoteur de livrer l'immeuble dans un état conforme à ce qui est prévu dans le contrat de VEFA, et de verser des dommages et intérêts sur le fondement des articles 1134 et 1147 du Code civil. A défaut de réponse favorable de sa part dans un délai de 15 jours, vous n'hésitez pas à saisir le tribunal territorialement compétent.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.