Image not found or type unknown

Livraison d'un appartement sans condition

publié le **25/02/2016**, vu **3092 fois**, Auteur : Emmanuel Charbit, Avocat

Décision intéressante à l'encontre de Gindi le promoteur immobilier bien connu rendue par la Cour des Petites Créances de Tel Aviv (Tviot Ktanot). Toute signature de renonciation à poursuites à l'encontre du kablan lors de la livraison est nulle et ouvre la voie à indemnisations.

Le promoteur immobilier Gindi (Sarona, Shaul Hamelekh 2, Love à Tel Aviv entre autre) a été condamné en fin d'année dernière à verser à l'un de ses acheteurs dans le projet Sarona la somme de 15.000 NIS. Le promoteur avait exigé que l'acheteur signe le jour de la livraison et de la remise des clés sur un document affirmant sa renonciation à toutes assignations et poursuites.

Cette histoire est celle de M. Bar Sade qui venait prendre possession de son appartement dans l'un des immeubles construits par Gindi à Sarona. A son arrivée au bureau de la société, il s'est vu annoncé que s'il ne signait pas un document de renonciation, il ne se verrait pas remettre les clés de son appartement.

L'acquéreur a refusé de signer malgré le déménagement engagé le même jour et la société Gindi a refusé de remettre les clés – la remise des clés et de l'appartement a donc tout bonnement été décalée *sine die*.

Pour l'acquéreur, la société Gindi a donc été en retard dans la date contractuelle de livraison et il était donc dans son droit à demander un dédommagement légal.

L'acquéreur s'est alors tourné vers la Cour des Petites Créances - Tviot Ktanot (inférieur à 35.000 NIS) et a demandé le versement de dommages et intérêts, au nom du déménagement qui a dû être reporté et au nom du conditionnement de la livraison de l'appartement à la signature d'une renonciation de poursuites.

Le 16.11.2015, la décision du juge a condamné la société Gindi au versement de 15.000 NIS ; 5.900 NIS pour le déménagement engagé et annulé, 7.500 NIS au nom du préjudice moral résultant de la tentative de faire signer l'acquéreur sur un document non valide et enfin 1.600 NIS de frais de justice.

Il faut bien comprendre que le moment de la livraison (« mesira » en hébreu) se fait suite au règlement total par l'acquéreur du prix d'achat auquel se sont ajoutés le montant de l'inflation, les frais d'avocats du promoteur/kablan, et les connexions au réseau électrique, d'eau , etc…

Du jour de la livraison, l’appartement passe sous la propriété effective de l’acheteur et il est habituel d’organiser avec un représentant du promoteur/kablan une première visite de l’appartement fini durant laquelle lui seront remises les clés. Lors de cette visite, il est possible de remarquer certains défauts, mais la plupart des acquéreurs ne sont pas des experts ou des ingénieurs et le moment de la livraison attendu depuis des années ne se prête pas forcement à cela, c’est en partie pour cette raison que les promoteurs souhaitent faire signer des documentsde renonciation de poursuites.

Un document de renonciation est sans valeur

Bien évidemment, la signature abusive de ce document, ne vous empêchera pas de réclamer des réparations si par la suite certains défauts apparaissaient. Bien souvent, le contrat signé au début du processus d’achat offre une période d’un an pendant laquelle, le kablan recevra vos demandes de réparations/corrections/rectifications.

En effet, la loi sur la vente (appartement) comprend de nombreux articles relatifs à la période de garantie, aux obligations du kablan et à celle de l’acheteur. Par exemple, le kablan ne peut justifier son retard dans la livraison ou la non rectification des défauts par la pression mise par l’acheteur pour récupérer son appartement ou par sa non compréhension et ne peut donc pas tourner le dos à ses obligations légales.

La loi fixe d’ailleurs qu'est nulle toute renonciation aux droits de l’acheteur relatifs à la non-conformité, la réalisation de réparation dans l’appartement ou la prise de possession, qui sont des conditions du transfert des droits à l’acheteur.

Il faut donc se souvenir qu’au jour de la livraison de votre appartement, il n’y a pas à signer de document de renonciation de poursuites et que le kablan ne peut conditionner la remise des clés et la livraison de l’appartement à la signature d’un tel document.

Ce document ne constitue pas une consultation juridique et ne remplace pas un conseil juridique et/ou fiscal spécifique. Nous serons heureux de répondre à toutes vos questions juridiques. Notre cabinet est spécialisé en droit immobilier, des successions, en création et gestion de sociétés et en matière de propriété intellectuelle.

Maître Emmanuel Charbit

mail: emmanuel@charbitlaw.com

tél: +972 54 22 89 869

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés