



Droit à rétractation après le délai légal

Par **sylvinhio34**, le 16/12/2017 à 11:08

Bonjour,

Il y a quelques semaines, je craquais pour un achat immobilier. Un appartement T2 neuf de 39,1m² pour mettre en location.

Après un court délai de réflexion et malgré quelques imperfections, j'ai donc signé un contrat de réservation. Puis j'ai pris le temps de réfléchir à l'agencement de cet appartement, l'installation de la cuisine équipée et de placards.

Pendant ce temps le délai de rétractation de 10 jours consécutif à la réception du recommandé du promoteur, courait toujours. Délai pendant lequel j'ai demandé à avoir accès aux plans électriques, afin de voir comment la disposition était envisageable.

Et là, 1ère surprise, les radiateurs sont placés en dépit du bon sens, n'importe comment. Selon l'unique disposition possible (peu de possibilités sur un T2), le radiateurs allait se retrouver coincé derrière le canapé ! Les prises électriques + antenne TV + RJ45 se trouvant elles à l'opposé. Rien n'est pensé en terme de praticité mais en terme de simplicité. De plus, j'imaginai plutôt intervertir les prises (emplacement futur de la tv) et le canapé, pour des raisons d'espace et de praticité vis-à-vis d'une baie vitrée sur le mur adjacent (de fait le radiateur se retrouverait derrière la tv). Bref, les prises et le radiateurs sont placés au plus simple => 1er effet kiss cool
Après de multiples demandes, aucune modification n'est possible de par l'avancement du chantier.

2ème surprise, je reçois les papiers du notaire et je constate que la surface du bien est en fait de 38,6m² !
Pas de quoi en faire un drame certes, mais c'est d'autant plus préjudiciable que la surface de l'appartement n'est pas grande et l'agencement pas pratique du tout (et cela représente tout de même un écart de 2000 euros).

Je sais qu'un écart de 5% est légalement acceptable au moment de la livraison. Mais ici, la situation est différente. Je constate un écart entre le bon de réservation signé et la surface annoncée sur les papiers officiels du notaire. J'ai donc signé pour une surface erronée.

Il ne s'agit que de petits soucis, mais mis bout-à-bout, cela commence à faire beaucoup. Je souhaite donc savoir dans quelle mesure je peux me rétracter, le délai officiel légal étant dépassé.

Je vous remercie par avance de votre aide,

Cordialement

Par **youris**, le 16/12/2017 à 11:39

Bonjour,

le contrat préliminaire ou contrat de réservation doit, selon l'article L261-15 du code de la construction et de l'habitation, comporter :

" Ce contrat doit comporter les **indications essentielles** relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

.....

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16 du code de la consommation n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire."

comme le contrat de réservation doit comporter que les indications essentielles, je crains que la petite différence de surface ne soit pas un motif suffisant pour vous rétracter surtout que vous avez dépassé le délai de rétractation.

essayer de négocier avec le promoteur.

salutations

Par **sylvinhio34**, le 16/12/2017 à 11:43

Bonjour Youris,

je vous remercie pour votre réponse.

J'imagine que c'est la deuxième partie qui me concerne le plus "si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire" ?

Par contre, de quoi parle-t-on lorsqu'on dit "Ils sont restitués" ? S'agit-il du chèque de caution transmis lors de la réservation ?

Merci,

Cordialement