



Définition de l'achèvement

Par **Azerty2a20**, le **25/04/2020** à **15:21**

Bonjour,

J'aurais aimé avoir une précision sur la définition de l'achèvement définie par l'article R.261-1 du code l'habitation.

Pour résumé j'ai acquis un appartement en VEFA sur un programme en R+4. Le promoteur a un nouveau permis délivré pour monter deux étages supplémentaires pour en faire un R+6. A ce jour le second oeuvre a déjà débuté sur tout les appartements R+4.

La question est est-ce que le promoteur peut faire rentrer les acquéreurs dans la résidence quand tout les ouvrages des bâtiments R+4 seront achevés alors qu'il y aurait des travaux de gros oeuvre sur les 2 étages supplémentaires ? Si il attend l'achevement des 2 étages pour faire rentrer les acheteurs cela aura pour conséquence de décaler la date de livraison ?

En vous remerciant par avance,

Cordialement,

Par **Visiteur**, le **25/04/2020** à **18:23**

Bjr@vous

Il serait prudent de ne pas signer une livraison dans ces conditions et donc de ne pas verser le solde du contrat.

En effet, si 2 étages supplémentaires doivent être ajoutés, l'immeuble ne correspond plus à celui auquel vous vous attendiez et qui vous a séduit. De plus, quid des problèmes d'étanchéité sans toiture ?

Personnellement, je conseillerais de voir un avocat spécialisé en droit de l'immobilier, qu examinera votre contrat et saura vous dire si votre intérêt est de faire jouer les clauses relatives au retard de livraison ou à la non conformité.

Par **Azerty2a20**, le **25/04/2020** à **20:57**

Bonjour à vous et merci d'avoir répondu.

Je suis tout à fait d'accord avec vous sur le fait que l'immeuble perd toute sa configuration d'origine et qu'il n'aurait plus son charme. En fait c'est un bien que j'ai réservé en 2016 (livraison prévue fin 2018) et signé chez le notaire 2017 (nouvelle date décalée à fin 2019).

Fin 2018 je suis notifié par le promoteur comme quoi les travaux ont pris du retard a cause des intempéries et du fait que le sol présentait des risques pour les fondations , il annonce un décalage de livraison au 1er trimestre 2021... juste 1 mois plus tard je suis notifié par le notaire comme quoi le promoteur se donne le droit de faire niveaux supplémentaires si obtention du permis et donc laisse le choix aux acheteurs de se désister ou pas de leur achat ... mais vous imaginez bien qu'avec les assurances emprunteurs et les frais intercalaires débités je n'ai eu le choix que de garder mon bien en me faisant à l'idée qu'il y aurait ces 2 niveaux.

Aujourd'hui nous sommes en 2020. Debut Mars je reçoit un courrier promoteur disant que les acheteurs ne doivent pas s'inquiéter du fait que les 2 niveaux supplémentaires se fassent et que le délai de livraison 1er trimestre 2021 sera honoré.

Sauf que malheureusement le permis a bel et bien été accordé par l'urbanisme le 17 Mars 2020. Le gros œuvre des 6 bâtiments du projet initial a été finalisé courant février avec mise hors d'eau, cela veut dire qu'il faudra attendre l'achèvement total des 2 niveaux pour enfin rentrer dans la résidence et étant donné la situation actuelle nous ne savons pas les problèmes que ça va engendrer ... tout en sachant que les travaux de ces 2 niveaux ne pourront commencer qu'après vérification de non recours donc pas avant septembre à mon avis :(et je doute que le 1er trimestre 2021 sera respecté.

Oui je il faudrait que je prenne conseil auprès d'un avocat spécialisé en droit immobilier mais combien cela peut-il coûter etc ??

Encore merci pour votre réponse

Cordialement

Par **Visiteur**, le **25/04/2020** à **21:25**

Vous pouvez consulter une liste de professionnels auprès du Barreau le plus proche de votre domicile (qui, de plus, dispose souvent d'un site internet proposant un annuaire avec un moteur de recherche par spécialisation), mais aussi au tribunal de votre ville.

Un bon avocat vous informera dès le premier contact au sujet des honoraires, variables d'un avocat à l'autre, car dépendent de multiples facteurs tels que ses conditions de travail (grandeur du cabinet, présence d'assistants...), sa notoriété, son expérience, mais aussi de la difficulté de votre affaire et de votre situation financière.