



retard delais de construction

Par **elodie13**, le **19/09/2010** à **13:15**

bonjour. apres avoir réservé (reservation signé) un appartement sur plan, je rencontre un problème. en effet, la date de livraison était prévue pour le 1er trimestre 2012, on m'annonce aujourd'hui que ce délais est reporté au 2ème trimestre 2012. n'étant pas d'accord avec ce délais, pour des raisons financières notamment, je souhaite tout abandonner. par contre, l'offre de crédit m'a été accordé il a y 3 mois et je paie l'assurance relative à celui-ci. pensez-vous que je puisse donc annuler cet achat et surtout sans frais, sachant que nous ne sommes pas passé chez lz notaire pour l'instant. merci d'avance

Par **Christophe MORHAN**, le **19/09/2010** à **19:22**

il s'agit bien d'un logement en vefa ?

de quand date la signatutre de votre contrat de réservation?

Vous a t'il déjà été notifié par lettre recommandée ou remis contre récépissé?

Application de l'article L 271-1 du code de la construction:

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire

ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours."

Le droit de rétractation

La possibilité, pour un acquéreur non professionnel, de se rétracter durant un délai de sept jours. Ce délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception contenant le contrat de réservation, ou de sa remise en main propre contre récépissé.

L'acquéreur doit se rétracter dans les mêmes règles.

Par **Christophe MORHAN**, le **19/09/2010** à **19:34**

complément:

Après le délai de 7 jours, l'acquéreur peut encore se rétracter, mais il perdra alors son dépôt de garantie.

La rétractation se fait par lettre recommandée avec accusé de réception.

avez vous vraiment une date dutoir de prévu dans votre contrat de réservation pour la livraison de votre logement?

Par **elodie13**, le **19/09/2010** à **20:03**

tout d'abord, merci d'avoir répondu.

oui, il s'agit bien d'un logement vefa.

j'ai bien reçu par lettre recommandé le contrat(au mois de juin me semble-t-il), à renvoyer sous 7 jours en effet. celui-ci stipule que la ate de livraison sera pour le 1er trimestre 2012(rien de plus préci). au téléphone, le responsable de la vente du programme m'a informé que ce delais serait repoussé au second trimestre.

donc selon vous, je peux me retracter et donc perdre mon dépôt de garanti seulement? ce qui m'inquiete également c'est qu'au niveau de la banque tout est accordé au niveau du crédit et je ne sais pas s'il est possible de tout annulé.

Par **Christophe MORHAN**, le **19/09/2010** à **23:16**

Le formalisme du contrat de réservation

Il doit être rédigé par écrit (sous seing privé) et comporter, à peine de nullité, des mentions obligatoires destinées à éclairer le réservataire sur le projet de vente. Il peut se conclure à tout moment mais le plus souvent en cours de construction.

La Loi permet au promoteur de renoncer à l'opération si les réservataires se font rares, à condition de leur restituer les dépôts de garantie (Art L261-15 al4 CCH).

Les mentions obligatoires au contrat de réservation sont prévues aux articles L261-15 al 2, R261-25, R261-26 CCH :

- Surface habitable approximative de l'immeuble objet du contrat
- Nombre de pièces principales
- Énumération des pièces de service, dépendances et dégagements
- Situation dans l'immeuble du local réservé (si le contrat porte seulement sur une partie de l'immeuble à construire)
- Note technique annexée au contrat et indiquant la qualité de la construction
- Prix prévisionnel de vente et les modalités de révision dans les limites et conditions de L261-11-1 et R261-15
- Date prévisionnelle de conclusion du contrat définitif de vente.
- Indication des prêts que le requérant s'engage à faire obtenir au réservataire avec précision de leur montant, de leur conditions et du nom du prêteur

ATTENTION !

Ne sont pas concernés les prêts dont le réservataire fait son affaire personnelle : dans ce cas et si le réservataire n'obtient pas le prêt en question, il ne pourra pas récupérer le dépôt à la sortie du CPR.

Les obligations du contrat préliminaire.

L'obligation de réservation

Le réservant (vendeur d'immeuble à construire) s'engage à réserver au réservataire (l'acheteur éventuel) tout ou partie d'un immeuble à construire en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie (art L261-15 al2), le réservataire ne contractant pas l'obligation d'acquérir.

L'obligation de réservation n'engage pas le réservant à vendre exactement l'immeuble ou la partie d'immeuble décrit dans le contrat préliminaire. Ce que le vendeur s'engage à réserver à l'acheteur est simplement un local dont les caractéristiques précises restent encore à fixer.

Différence sur ce point avec la promesse de vente.

Le réservant ne contracte aucune obligation de vendre, pas plus que le réservataire ne s'engage à acquérir l'immeuble réservé.

Le vendeur peut d'ailleurs se réserver la possibilité de modifier son projet. Toutefois, son obligation de renseignement et d'exécution de bonne foi l'oblige à prévenir le réservataire des modifications importantes et imprévues apportées au bien réservé, afin que ce dernier puisse éventuellement se retirer du projet.

Toutefois, tout dépend de l'état de la construction et du projet au moment où l'acquéreur conclut la vente définitive. S'il y a un contrat préliminaire de réservation alors que la construction est déjà entamée, les tribunaux voient dans le contrat préliminaire de réservation une promesse de vente car il y a une croyance légitime de l'acquéreur en la vente. Il y a donc violation de l'obligation de vente avec versement de dommages-intérêts.

En revanche si le vendeur ne vend plus alors que la construction n'est qu'au stade de projet, il

n'y a pas violation et donc pas de versement de dommages-intérêts possibles.

Le versement du dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation effectuée par le vendeur, le réservataire contracte seulement l'obligation de lui verser un dépôt de garantie.

Le versement du dépôt de garantie est un élément constitutif du CPR. Il est aussi la seule obligation du réservataire.

Le réservataire peut sortir du contrat en récupérant ou en perdant son dépôt de garantie selon les raisons de sa décision (art 261-31 CCH).

La possibilité de perdre le dépôt en renonçant au projet autorise à considérer le réservataire comme débiteur d'une obligation alternative : acquérir ou payer une sorte de dédit par l'abandon du dépôt au réservant. Le réservataire ne s'engage pas à acquérir, pas plus que le réservant ne s'oblige à vendre.

Cas de restitution du dépôt de garantie sans retenue ni pénalité : art R261-31 CCH :

- non conclusion de la vente dans le délai prévu du fait du vendeur....
- Prix définitif de vente excédant de plus de 5% du prix prévisionnel éventuellement révisé quelles qu'en soient les causes
- Non obtention des prêts prévus au contrat préliminaire (sauf ceux dont le réservataire déclare faire son affaire personnelle)
- Montant des prêts obtenus inférieur de 10% aux prévisions du contrat préliminaire
- Absence de réalisation de l'un des éléments d'équipement prévus au contrat
- Réduction de la valeur supérieure à 10% de l'immeuble ou de la partie d'immeuble liée à une diminution de sa consistance ou de la qualité de ses ouvrages.

Dans ces six cas, le réservataire doit alors notifier au réservant et au dépositaire sa demande de remboursement par lettre recommandée avec accusé réception si l'abandon résulte du fait du réservataire. En revanche, si la vente ne se réalise pas du fait du vendeur sans motif légitime, l'avocat peut réclamer au cours d'une procédure une condamnation à dommages et intérêt.

La jurisprudence accorde par ailleurs, un « droit de retrait » par lequel la Cour de cassation reconnaît au réservataire en cas de modifications importantes des biens réservés la restitution du dépôt de garantie.

tout ce laius pour vous dire que normalement votre contrat de réservation doit mentionner la date prévisionnelle de signature du contrat définitif.

si celle ci est absente ou n'est pas respectée du fait du vendeur, la renonciation après les 7 jours pourrait donner lieu à la restitution du dépôt de garantie. voir article R 261-31 cité plus haut.

de ce même article je déduis la possibilité de renonciation en perdant le dépôt de garantie hors les 6 cas prévus à cet article.

// votre prêt, je sèche.

avez vous contacté l'ADIL de votre département?