



Achat VEFA, le promoteur se désiste après la signature du contrat.

Par **172sp**, le **12/12/2024** à **15:37**

Bonjour à tous,

Dans le cadre d'un achat en VEFA d'un box, j'ai signé un contrat de réservation. Sur ce contrat de réservation, est stipulé, une durée de validité du contrat de 3 mois après signature des deux parties (ce qui est assez court en soi).

Le notaire du promoteur m'a envoyé un contrat par LRAR AR24, mais ce dernier est erroné, il mentionne un parking au lieu d'un box, et il en est de même pour l'EDD-RCP. Ce dernier indique que les emplacements sont réputés non boxables. Le notaire du promoteur m'a indiqué via mon notaire qu'il ferait inscrire que le parking sera livré boxé. Je lui ai indiqué les problématiques que cela engendrait et je n'ai plus eu de nouvelles depuis. Malgré mes relances au notaire, ainsi qu'aux services du promoteur.

Aujourd'hui, le promoteur m'indique par LRAR que le contrat est caduc à cause du dépassement de la durée de validité et que par conséquent, il me rendait à titre commercial l'argent sous séquestre (copie à son notaire). Alors que je n'ai pas eu l'occasion de signer, et aucun rappel ou avertissement ne m'a été envoyé par qui que ce soit. Les quelques contacts que j'ai eus m'ont demandé de patienter.

Est-ce que cette manœuvre est légale ? Cela me semble contrevenir à l'article 1583 du Code civil qui est d'interprétation stricte d'après Cass. Civ., 3ème, 30 novembre 2022, n° 21-24.436. Est-ce qu'une telle clause est abusive au sens de l'article R212-2 du Code de la consommation ?

PS : lors de la signature du contrat, la première AG avait déjà eu lieu, et le chantier était déjà réceptionné par le promoteur.

Je vous remercie d'avance pour votre aide.

Par **Fructidor**, le **13/12/2024** à **11:10**

Salutations

Il s'agit donc d'une évolution par rapport à votre sujet précédent ?

(qui donna lieu à un affrontement stérile...)

Par **172sp**, le **13/12/2024** à **11:17**

Bonjour,

Oui, il s'agit d'une évolution par rapport à mon sujet précédent.

Je me suis permis d'en recréer un nouveau, car la question est assez différente, vu qu'il s'agit ici de savoir si le promoteur est en droit de se désister.

Sachant que je n'ai même pas reçu de contrat contenant l'inscription de la mention "sera livré boxé" que le notaire du promoteur m'avait promis.

Par **Fructidor**, le **13/12/2024** à **18:08**

Bonsoir

[quote]

Achat VEFA, le promoteur se désiste après la signature du contrat.

[/quote]

Cette rétractation a-t-elle eu lieu après la fin de validité du contrat signé ?

Par **172sp**, le **13/12/2024** à **22:53**

Bonsoir, oui ils se sont rétractés après la durée indiquée au contrat (durée indiquée, 3 mois).

Voici la chronologie :

- Nous signons le contrat fin juillet.
- Le notaire met environ 1 mois à m'envoyer le dossier.
- Je lui réponds dans la foulée, mais il ne me répond pas avant un long moment, car il était en congé.
- Il me répond qu'il entre en contact avec le promoteur.
- Il me dit avoir le feu vert pour ajouter que le parking sera boxé.
- Je lui fais part de la problématique avec l'EDD-RCP.
- Il ne me répond plus pendant un moment et me dit attendre un retour du promoteur.
- De mon côté je relance régulièrement le promoteur qui m'assure que mon dossier est prioritaire et qu'ils vont bientôt me répondre.
- Le délai est dépassé, mais rien ne se passe pendant 2 mois.
- Le promoteur ne répond même pas à ma question et m'indique juste que mon contrat est

caduc, sans aucun préavis.

Il me semble que le promoteur a joué sur les délais à son avantage, en plus de me flouer en me vendant un box qui n'en était pas un administrativement. Je n'ai jamais été à nouveau convié à signer après avoir prévenu le notaire de l'erreur. Ni reçu de contrat authentique corrigé (pas même un contrat indiquant que le parking sera boxé, comme promis).

Par **Pierrepaulejean**, le 14/12/2024 à 10:03

bonjour

si le SDC existait au moment de votre réservation, et que le document indique "emplacement de stationnement" en accord avec le RDC , pour pouvoir boxer cete mplacement, il fallait une autorisation de l'AG

le promoteur ne pouvait pas le faire

Par **Lingénu**, le 14/12/2024 à 10:40

Bonjour,

Un contrat préliminaire de VEFA n'est pas une promesse de vente. C'est une obligation de faire. L'inexécution injustifiée de cette obligation pourrait vous donner droit à des dommages et intérêts.

Par **172sp**, le 14/12/2024 à 14:15

Bonjour **Pierrepaulejean**,

Merci pour ces précisions.

L'acte authentique, ainsi que l'EDD-RCP indiquent « Parking » pour ce qui est des anciens emplacements transformés en box, et « Garage » pour ce qui est des box.

Au départ, l'étage -3 du parc de stationnement devait accueillir uniquement des emplacements de stationnement. Le promoteur a décidé d'en faire des box, mais l'EDD-RCP n'a jamais fait l'objet de modification en ce sens.

Malgré cette absence de modification, ils m'ont toujours été présentés comme étant un box et non un emplacement de stationnement. Parfois le terme « parking » et « box » ont été mélangés, sans pour autant créer une grande ambiguïté. Sachant que de nombreux messages entre le commercial du promoteur et moi ont confirmé le fait que ce soit une « box », et non un « emplacement boxé ».

J'ai même reçu, par erreur, le contrat d'une autre personne ayant réellement acheté un emplacement de stationnement sur un autre projet du même promoteur, et il y a bien une différence.

J'ignore cependant si les travaux fermant ces emplacements ont été réalisés avant ou après

la première AG.

Bonjour **Lingénu**,

Merci pour ces précisions.

Sur quel article de loi puis-je m'appuyer pour indiquer cette obligation, malgré la partie indiquant une limite de validité du contrat ?

Par **Fructidor**, le **14/12/2024** à **16:51**

Bonjour

Quel acte "authentique" évoquez vous,?

Par **172sp**, le **14/12/2024** à **17:39**

L'acte authentique, c'est l'acte que je dois signer chez le notaire.

Pour le moment je n'ai signé qu'un "contrat de réservation".

Sur le contrat de réservation, j'ai la mention "box", alors que sur l'acte authentique que j'ai reçu en AR24 de la part du notaire, avec les autres documents, dont l'EDD-RCP, c'est la mention "parking" qui est indiquée.

Par **Fructidor**, le **14/12/2024** à **19:27**

J'avais bien compris qu'il s'agissait d'un contrat de réservation.

Ce que vous aviez reçu notaire est certainement le projet d'acte, qui n'est donc pas authentique.

Par **172sp**, le **14/12/2024** à **20:07**

D'accord, je comprends.

C'est donc bien le projet d'acte qui présente la problématique du "parking".

Par **beatles**, le **15/12/2024** à **09:10**

Bonjour,

Le contrat de réservation n'est pas une obligation pour une VEFA il est simplement recommandé.

Lors de sa signature vous avez accepté la clause de la durée de validité de trois mois et passé cette durée le contrat deviendrait caduc.

Le fait serait de savoir si cette clause est abusive et doit être réputée non écrite et seul un tribunal peut le décider comme pour l'arrêt Chronopost ([Ch .com., 30 mai 2006, pourvoi n° 04-14.974](#)).

Il vous faudrait un avocat spécialiste en VEFA pour vous répondre, sans obligation de résultat et qui pourra poser des questions ou avancer des arguments à votre promoteur.

C'est à vous de voir si une telle démarche serait rentable ou bien d'accepter la restitution de l'argent sous séquestre à titre commercial.

Qu'en dit votre notaire ?

Cdt.

Par **Lingénu**, le **15/12/2024 à 12:26**

Bonjour,

[quote]

Sur quel article de loi puis-je m'appuyer pour indiquer cette obligation, malgré la partie indiquant une limite de validité du contrat ?[/quote]

C'est tout simplement l'article 1103 du code civil : *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.*

Le vendeur devait faire en sorte que soit conclu un contrat de vente pendant la durée de validité de trois mois du contrat de réservation.

La clause limitant à trois mois la validité de la réservation n'a rien d'abusif parce qu'elle est équilibrée et que la durée de trois mois est réaliste. Elle permet à l'acheteur de se désister et de récupérer son dépôt de garantie sans devoir attendre indéfiniment.

Les questions qui se posent sont de savoir si le vendeur est fautif pour n'avoir pas proposé en temps voulu un contrat de vente correspondant à ce qui avait été réservé, si l'acheteur a subi un préjudice et à combien ce dernier peut prétendre en réparation. Vu le différend portant sur la question de l'emplacement de stationnement ouvert ou du box, ce n'est pas clair. Si vous réclamez une indemnisation, il vous faudra prouver la faute et justifier du préjudice.

Il faut bien distinguer règlement de copropriété et état descriptif de division même si ces deux documents sont réunis sous un même volume. Si le règlement de copropriété autorisait la fermeture des emplacements de stationnement, le vendeur pouvait modifier unilatéralement l'état descriptif de division, qui n'est pas un document contractuel, pour faire apparaître « box » au lieu d'« emplacement de stationnement ».

Par **172sp**, le **15/12/2024** à **14:08**

Bonjour,
Merci pour vos éclaircissements.

Mon notaire m'a conseillé d'écrire un courrier de réclamation stipulant que le contrat de réservation n'a pas pu être signé du fait du manque de diligence du promoteur et en aucun cas de mon propre fait.

Je pense que cela rejoint l'article 1103 du Code civil que vous avez évoqué, ainsi que le 1104. J'ai envoyé une LRAR à leur directeur général pour faire part de ces problématiques, ainsi que de l'absence de diligence de leur succursale dans cette affaire.

Au niveau du préjudice, je pourrais prouver que le prix a augmenté, car les box adjacents, ayant le même problème administratif, ont vu leur prix grimper. J'ai reçu des offres en ce sens.

En ce qui concerne l'EDD-RCP, dans la partie consacrée au règlement de copropriété, il est indiqué littéralement : « Les places de parkings sont réputées non boxables. ». Ce qui me gêne le plus, c'est le fait que le notaire du promoteur indique dans le projet d'acte qu'il s'agisse d'un parking. Je crains le fait de me retrouver dans un vide juridique et/ou assurantiel, ce qui réduirait mes chances d'être couvert par l'assurance ou la loi en cas de problèmes.

Le notaire du promoteur m'a évoqué au téléphone, l'impossibilité de faire modifier l'EDD à cause du permis de construire, et du passage de la conformité. Il n'y aurait donc aucun mal à boxer les emplacements de stationnement violant au passage le règlement, mais une problématique à changer l'EDD.

Je ne peux plus lui parler par ailleurs. Ce dernier m'ayant avancé que sa déontologie ne lui permet pas de me parler et qu'il faut que je passe par mon notaire pour la moindre chose.

Par **beatles**, le **15/12/2024** à **14:50**

@172sp comme rappelé dans ma précédente intervention seul un avocat spécialisé dans la VEFA pourra vous renseigner utilement contrairement à quelqu'un qui prétend qu'un EDD n'est pas contractuel alors que l'article 71-10 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 dispose :

[quote] Sous réserve des dispositions de l'article 50-1 du décret du 4 janvier 1955, l'état descriptif de division est établi par tous les propriétaires ou copropriétaires de l'immeuble et l'acte modificatif est établi par les seuls propriétaires ou copropriétaires des fractions intéressées par la modification. Le cas échéant, les frais d'établissement de ces actes sont à la charge de la collectivité des copropriétaires et recouverts comme en matière de charges de propriété. [/quote]

Il ne suffit pas de citer uniquement les articles 1103 et 1104 du Code civil sans préciser que le contrat de réservation est un contrat synallagmatique (article 1106 du CC) dans lequel les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres et non pas à sens unique

comme le prétendrait Li,génu.

Donc c'était aussi bien vous que le promoteur qui s'engageait à le finaliser sous trois mois.

Ce que vous pensez est sans doute légitime mais encore faudrait-il qu'une décision judiciaire le confirme et je mets au défi quiconque de se substituer à une décision de justice.

Pour en revenir à l'EDD la justice administrative traite la contractualité de l'EDD au cas par cas et est très indécise en fonction de son intégration dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges (article 71-1 du décret 55-1350 précité) ; un coup il l'est, un coup il ne l'est pas.

La jurisprudence judiciaire évite d'être péremptoire vu qu'un EDD dépend de la loi des finances (taxes foncières) territoire réservé à la justice administrative.

Il en ressort que lorsqu'il n'y a pas eu, lors d'une division de la propriété, changement de limite un EDD s'impose (troisième alinéa de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955) ; dans le cas d'une division de propriété sans changement de limite seul un EDD est obligatoire et c'est pour cette raison qu'il peut être intégré dans un Rdc ou un cahier des charges lorsque ces derniers existent.

Par **172sp**, le **15/12/2024** à **16:56**

Merci beaucoup,

Je vais voir ce que donne ma LRAR et j'aviserais selon mes options.

J'ai beaucoup appris grâce aux divers intervenants ces derniers mois, et je vous remercie tous pour votre temps.

Par **Lingénu**, le **15/12/2024** à **17:52**

La clause inscrite dans le règlement de copropriété : « *Les places de parkings sont réputées non boxables* » explique que, finalement, votre demande au vendeur que cela soit modifié n'a pas été satisfaite.

Le notaire du vendeur vous donné comme raison une conformité par rapport au permis de construire qui a été accordé. Effectivement, si l'état descriptif de division n'est pas identique au descriptif joint au dossier de demande de permis de construire, il y a risque de difficulté à obtenir l'attestation administrative de conformité.

Mais alors, pourquoi le vendeur s'apprête-t-il à livrer des box alors que, d'après les divers documents, ce devraient être des emplacements de stationnement ouverts ? C'est bizarre. Il y a une incohérence.

Soit, comme le dit votre notaire, il y a manque de diligence du vendeur à rendre les divers actes conformes les uns aux autres, soit il y a faute à vous avoir laissé réserver un box alors

qu'on ne vous vendait qu'une place de stationnement.

De votre point de vue cela peut sembler évident mais le vendeur trouvera certainement des arguments en défense. Une simple réclamation au vendeur ne servira probablement à rien. Pour lui, il vous a restitué le dépôt de garantie et l'affaire est close. Si vous voulez qu'il vous indemnise pour un préjudice, il faudra lui intenter un procès : des frais et des tracas pour un enjeu probablement modique et de plus incertain.

Encore une fois, je suis personnellement attaqué par Beatles pour le seul plaisir de me dénigrer.

[quote]

le contrat de réservation est un contrat synallagmatique (article 1106 du CC) dans lequel les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres et non pas à sens unique comme le prétendrait Li.génu.[/quote]

Ce n'est absolument pas ce que j'ai prétendu.

Article 71-10 du décret du 4 janvier 1955 :

l'état descriptif de division est établi par tous les propriétaires ou copropriétaires de l'immeuble et l'acte modificatif est établi par les seuls propriétaires ou copropriétaires des fractions intéressées par la modification.

Ce qui confirme ce que je disais précédemment : le vendeur pouvait unilatéralement modifier l'EDD pour ce qui concernait le seul parking ou box réservé.

Par ailleurs il est de jurisprudence constante que : *l'état descriptif de division dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière n'ayant pas de caractère contractuel ...* (Cass.3, 90-11.578, 97-13.814).

On peut certes trouver dans un arrêt plus récent (Cass. 3, 16-16.849) :

l'état descriptif de division, auquel le règlement de copropriété avait conféré une valeur contractuelle et qui affectait les lots situés au-dessus du premier étage à une destination exclusive d'habitation, n'était pas en contradiction avec les stipulations du règlement selon lesquelles l'immeuble était destiné à un usage professionnel de bureaux commerciaux ou d'habitation en ce qui concernait les locaux situés aux étages et combles dès lors que les dispositions de l'état descriptif de division étaient plus précises, en ce qu'elles portaient sur chaque lot, et alors que la destination énoncée au règlement l'était de manière générale, sans distinguer les étages au-delà du premier, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu décider qu'en vertu du règlement de copropriété, les locaux situés au deuxième étage, ainsi qu'aux étages supérieurs, ne pouvaient être occupés à titre professionnel.

Explication : il peut arriver qu'il faille reconnaître une valeur contractuelle à l'EDD si celui-ci est cohérent avec le règlement et plus précis que ce dernier. Mais ce n'est pas le cas en l'espèce.

Par 172sp, le 15/12/2024 à 21:46

Justement, le hic est que le promoteur ne m'a jamais répondu.

La personne responsable de la partie administrative n'a jamais répondu à cette problématique. Seul le notaire du promoteur m'a indiqué qu'il allait demander au promoteur s'il pouvait faire inscrire que le parking serait livré boxé. Chose qu'il n'a jamais faite, car je n'ai jamais reçu de projet d'acte corrigé en ce sens.

De mon point de vue, le notaire du promoteur est en partie fautif pour m'avoir tout d'abord proposé un projet d'acte non conforme au contrat de réservation, et cela sans me prévenir. Et aussi par le fait qu'il ne nous a pas invités à signer durant ces discussions.

Je n'ai jamais reçu, par exemple, un message du genre : « Monsieur, le promoteur ne souhaite pas répondre favorablement à votre demande, je vous laisse indiquer à mon confrère si vous souhaitez continuer ainsi. ».

Merci de m'avoir parlé de l'article 71-10 du décret du 4 janvier 1955, cela va me permettre d'appuyer ma demande, et montrer que le promoteur est de mauvaise foi.

Le pire dans tout cela, c'est que le promoteur et les agences immobilières au courant de cette problématique continuent de vendre les emplacements restants en tant que box.

Pourquoi ne pas optionner un autre lot dans ce cas ? Car le promoteur a gonflé les prix sur les lots restants. D'où sa volonté de m'évincer de cet achat.

Par **beatles**, le **16/12/2024** à **09:17**

Je ne suis pas constamment sur mon écran d'ordinateur surtout le weekend.

Quel besoin de remettre sur le tapis l'EDD alors que dans un autre sujet l'on a prétendu que le troisième alinéa de l'article 7 du décret 55-22 ne disait pas qu'un état descriptif de division était obligatoire lorsque qu'il n'y avait pas eu changement de limite lors d'une division de la propriété.

L'arrêt du 8 juillet 1992 (pourvoi n° 90-11.578) préfigurait le lot transitoire (actuel article premier de la loi du 10 juillet 1965) et le droit de jouissance exclusive (articles 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965) ; l'arrêt du 2 février 1999 (pourvoi n° 97-13.814) qui est contradictoire à celui du 6 juillet 2017 (pourvoi n° 16-16.849) ne peut être considéré que comme un sauvetage, ainsi que celui auquel il s'oppose, [au vu de cette « étude » de Jean-François WEBER](#).

Par **Lingénu**, le **16/12/2024** à **11:30**

172sp, comme on dit, c'est vous qui voyez.

Le promoteur ne vous répondra pas.

Il faudra saisir le tribunal. L'affaire n'est pas évidente.

Vous pouvez perdre et, si vous gagnez, ce sera des clopinettes.

La discussion est pour moi terminée. Je ne répondrai pas aux coquecigrues de Beatles.

Par **172sp**, le **16/12/2024 à 11:45**

Merci à vous deux, je vais voir ce que je vais décider.

J'essayerais de vous faire un retour si je n'oublie pas.
Ce fût très instructif, et cette expérience me servira par la suite.

Bonne semaine et bonne fêtes.

Par **Pierrepauljean**, le **16/12/2024 à 11:58**

si le boxage n'est pas autorisé, le promoteur ne prendra pas le risque de boxer

Par **Lingénu**, le **16/12/2024 à 12:09**

Bonjour,

[quote]

si le boxage n'est pas autorisé, le promoteur ne prendra pas le risque de boxer[/quote]

Si vous aviez lu attentivement les deux fils de discussion, vous auriez appris que **le promoteur a pris le risque de boxer** des emplacements de stationnement alors que le règlement de copropriété stipule qu'ils ne sont pas boxables.

D'où litige. Il vend un box mais il refuse de modifier les actes.