



## Logements sociaux dans programme neuf

Par **springfield**, le **15/09/2024** à **11:36**

Bonjour,

J'ai acquis un bien en VEFA. Il est en cours de construction. A l'occasion d'un passage aux alentours du chantier (j'y vais environ tous les deux mois). Je découvre un nouvel affichage indiquant que 40 logements sur 130 vont être financés par CDC Habitat.

Durant la commercialisation (plaquette, panneau déclaratif sur le chantier), à la signature de l'acte chez le notaire et jusqu'à présent, cette information ne m'a été communiquée par le promoteur (marque nationale).

Est-ce que le promoteur devait m'en informer ? J'estime avoir été flouté dans mon choix. Quels sont mes actions possibles ?

Par **Lingénu**, le **15/09/2024** à **11:58**

Bonjour,

Vous avez acheté un appartement et un seul. Peu importe qui achète les 129 autres et comment ils sont financés. Si votre appartement vous est délivré conformément à la description qui vous en a été faite, vous n'avez pas été floué .

Par **springfield**, le **15/09/2024** à **13:49**

Désolé [Lingénu](#) mais sur ce forum, j'attends un avis juridique pas d'un avis au doigt mouillé, ne vous en déplaise.

Un autre professionnel m'indique que le notaire aurait dû m'en informer comme il est d'usage.

Cela est pour moi est une information importante car j'avais choisi en partie ce programme pour ne pas subir cette règle mal fagotée de % de logements sociaux bien trop important pour la vie du SDC. J'étais PCS (*président de conseil syndical*) investi pendant plus de douze ans dans une autre copro neuve avec 50% de locatif (des propriétaires différents dont deux multipropriétaires de taille moyenne) donc j'ai quand même une certaine idée de la façon dont

c'est traité.

Quand on achète un appartement, on s'associe aussi avec les autres membres du SDC (*syndicat des copropriétaires*) même si certes on les choisit pas. Avec un propriétaire important, la conséquence n'est pas la même si cette entité ne règle pas des impayés en sa qualité de propriétaire (alors certes ici, on est avec une entité qui semble stable financièrement sur le long terme).

Par **Lingénu**, le **15/09/2024** à **19:44**

Quand j'interviens sur le forum je ne me mets pas aux ordres de l'initiateur de la discussion et ce que je réponds n'est pas toujours ce qu'il attend. Ce n'en est pas moins un avis juridique. En substance je disais que le contrat de vente ne portait pas sur la qualité des autres acheteurs mais seulement sur les caractéristiques matérielles de l'immeuble de sorte qu'il n'y a pas eu manquement du vendeur à ses obligations contractuelles à réserver à l'habitat social 30 % des logements vendus.

Cela dit, s'il faut apporter une réponse qui vous caresse dans le sens du poil, je peux me livrer à l'exercice.

En dissimulant dans les différents documents présentés aux acheteurs que 30 % du programme était destiné à l'habitat social, le vendeur leur a caché un élément essentiel qui aurait eu un effet dissuasif. Ce faisant il s'est livré à une manœuvre dolosive mentionnée à l'article 1137 du code civil. Comme vous n'auriez pas acheté si vous l'aviez su, vous êtes en droit d'exiger la résolution de la vente ou une réduction de prix.

Si vous voulez faire reposer une partie de votre argumentation sur l'usage évoqué par un professionnel, il vous faudrait obtenir un parère en prouvant l'existence.

Par **youris**, le **15/09/2024** à **20:53**

bonjour,

c'était au vendeur a éventuellement vous informer de la qualité de l'acquéreur d'un tiers des appartements, cela ne concerne pas le notaire.

voyez un avocat, si vous pouvez annuler votre acquisition pour dol, c'est à dire en indiquant que si vous aviez eu connaissance de la qualité d'un des principaux acquéreurs, vous n'auriez pas acheté ce bien.

salutations

Par **springfield**, le **15/09/2024** à **22:11**

[Lingénu](#)

, merci pour cette nouvelle réponse beaucoup plus factuelle :)

Par **Lingénu**, le **16/09/2024** à **10:03**

[quote]

Lingénu, merci pour cette nouvelle réponse beaucoup plus factuelle :)

[/quote]

Ne vous méprenez pas, je vous ai proposé deux théories opposées. Je ne crois pas du tout à la seconde que vous considérez plus factuelle.

Par **Eurydice**, le **16/09/2024** à **10:07**

Bonjour,

[quote]

Je découvre un nouvel affichage indiquant que 40 logements sur 130 vont être financés par CDC Habitat.

[/quote]

Ces logements sont créés/modifiés suivant un permis de construire modificatif et n'existaient pas dans le permis initial ? L'avez-vous consulté avant d'acheter ?

Par **beatles**, le **16/09/2024** à **15:05**

Bonjour,

Je réitère mon intervention qui a été supprimée.

Plus simplement, comme intervention initiale, conformément aux CGU du site (fondement), article 1137 du Code civil :

[quote]

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.

**Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.**

Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.

[/quote]

Ce qui semblerait être votre cas, mais à condition que vous ayez été informé, avant de signer votre VEFA, que CDC Habitat aurait ou devait acquérir des logements pour de soi-disant pue des pieds dixit Lingénu :

[quote]

... sauf à présupposer que les bénéficiaires des appartements financés par CDC Habitat puent des pieds et ainsi causeront nécessairement un trouble anormal de voisinage.

[/quote]

Discrimination que vous n'avez jamais employée.

À moins que vous pouviez utiliser la rétractation des dix jours calendaires à la date de votre signature de la VEFA.

(archivé)

Cdt.