



## Litige Nexity : réduction de la terrasse / contrat réservation

Par kio, le 23/11/2009 à 11:54

Bonjour

En juin 2009, j'ai réservé un T2 en VEFA de **40.90m<sup>2</sup> + 11.65m<sup>2</sup>** pour la terrasse (6m\*2m), je n'ai pas encore signé chez le notaire, cela devrait arriver fin décembre.

Dans le contrat de réservation, sur la page récapitulant le prix, les n° du lots (appart, parking, box) et la surface, il y a bien mentionné la surface habitable de 40.90m<sup>2</sup> mais pas la surface annexe de 11.65m<sup>2</sup>.

En revanche, le plan de l'appartement annexé au contrat et signé par le promoteur et moi indique bien la surface de 11.65m<sup>2</sup> pour le balcon.

Aujourd'hui, en novembre 2009, mon promoteur m'envoie le plan définitif de l'appartement et là, mauvaise surprise :

La surface habitable passe à 41.05m<sup>2</sup> soit 15cm<sup>2</sup> de plus, ça pourrait être une bonne nouvelle si dans le même temps, la dimension de mon balcon n'avait pas grandement diminué.

Désormais le balcon mesure 4.58m\*2m = **9.16m<sup>2</sup>** soit -22% de surface.

Mon promoteur me dit que les surfaces annexes ne sont jamais garanties ! Donc en gros, j'ai rien à dire, c'est comme ça...

Je savais qu'en VEFA, il y a une tolérance de 5% sur les surfaces et que l'on ne peut rien réclamer si cela varie (dans le mauvais sens). Mais il n'est indiqué nulle part et on ne m'a jamais prévenu lorsque j'ai signé que le balcon pouvait être modifié à ce point sans que je ne puisse rien dire : je perds 2.5m<sup>2</sup> dans l'affaire tout de même, on est loin des "5%".

Le prix du m<sup>2</sup> de l'appart est de 3170€, les 15cm<sup>2</sup> supplémentaire valent donc +470€,

En divisant par 3 le prix/m<sup>2</sup> pour estimer le balcon, 3170/3 = 1056€ \* 2.5m<sup>2</sup> = -2640€,

Soit une moins value globale de 2170€.

**J'aimerais donc savoir s'il est vrai que les surfaces annexes ne sont pas garanties par le contrat de réservation que j'ai signé mais que le promoteur à lui-même signé et qui l'engage tout autant que moi ?**

**Et si j'ai le "droit" de mon coté pour obliger mon promoteur à me donner une compensation pour cette moins-value (soit en réduction du prix de vente, soit une prise en charge partielle du montant des futures modifs que je vais apporter au plan) ?**

J'ai peur que si je vais faire une réclamation sans des arguments forts, il ne fera rien. Il serait

même ravi que j'annule la vente car il revendrait cet appart plus cher qu'il ne me l'a vendu à l'époque. (Je l'ai réservé dès le lancement commercial à un prix plus bas que le prix auquel il a vendu les dernier T2 de cette résidence.)

Merci

Cordialement  
Florent

Par **Isabelle FORICHON**, le **23/11/2009** à **17:12**

Bonjour,

Les 5% auxquels vous faites allusion sont la tolérance "loi carrez" en deça de laquelle on ne peut pas réclamer une diminution du prix, que ce soit en Vefa ou dans l'ancien.

Les surfaces des balcons et terrasses n'entre pas dans le calcul de la Loi carrez et par conséquent ne sont en effet par garanties.

Voilà pour la garantie de surfaces loi Carrez. je ne suis pas spécialiste en véfa et j'ignore si les surfaces indiquées dans le contrat de réservation ont une valeur contractuelle (lisez les petits caractères, le promoteur a du garantir ses arrières)

Bon courage  
Isabelle

Par **kio**, le **23/11/2009** à **22:31**

Il y a juste un paragraphe sur le fait que toute variation de la surface habitable de 5% ne peut entrainer réclamation, c'est donc la tolérance "loi carrez" dont vous parlez.

Mais rien n'est précisé sur les surfaces annexes, ni dans un sens ni dans l'autre.

J'ai contacté mon notaire, qui a étudié mon contrat et cherché dans des documents légaux ce qu'il en était des surfaces de balcon, mais elle n'a rien trouvé apparemment.

Elle n'a pas su me dire si le promoteur peut effectivement modifier la surface sans que je puisse dire quelque chose ou si je peux obtenir quelque chose pour la moins-value.

Bref, je crois que je n'ai pas tellement de choix, je vais tenter de demander une compensation et on verra... j'y crois pas mais bon :S

Par **VEFA75**, le **12/06/2013** à **22:27**

Proposition - question :

la modification d'une annexe ne remet-elle pas en cause le contrat de réservation en ce qu'elle requiert l'accord de l'acquéreur ?

En effet, dans ce cas, il y a remise en cause du consentement donné en fonction des

éléments communiqués à l'origine.

Ainsi, s'il y a un changement (mineur ET/OU majeur ??), soit il y a une diminution du prix, soit l'accord des 2 parties est requis, non ?

Un spécialiste pourrait-il nous éclairer définitivement sur cette question ou y a-t-il un flou/vide juridique sur ce point laissé à l'appréciation des juristes au cas par cas?

Merci.