



VEFA - Fissures balcon

Par l'apprentibatiment

Bonjour,

Je suis heureux acquéreur d'un appartement dans du neuf (VEFA) avec balcon. Cet appartement me sera livré très prochainement : j'ai pu ainsi bénéficier d'une visite de pré-livraison au cours duquel, j'ai constaté deux fissures au niveau du sol en béton de mon balcon (faisant toute la longueur du balcon)

Le promoteur m'a proposé :

- soit de laisser les fissures comme tel en disant que les fissures ne remettent pas en cause la solidité de l'ouvrage et qu'il s'agit d'un phénomène normal et inhérent au béton
 - soit de reboucher les fissures avec de la résine Epoxy
- Aucune des deux solutions me convient, dans la mesure où l'esthétisme de mon balcon est fortement affecté par la présence de ces fissures ou de la résine Epoxy.

Ils m'ont par la suite affirmé que ces fissures n'affectant pas la solidité de l'ouvrage ne pourront pas être considérées comme réserve.

Aujourd'hui, je n'ai pas encore reçu les clés et me pose les suivantes :

- 1.Est ce vrai qu'un problème de ce genre (deux fissures faisant toute la longueur du balcon) ne peut pas faire l'objet d'une réserve pour lequel, le promoteur devra trouver une solution pour réparer?
- 2.Est ce que dans le scénario où je refuse la solution proposée, à savoir l'application d'une résine Epoxy qui affecte l'esthétisme du balcon, le promoteur est complètement dédouané de ses devoirs en termes de garanti de parfait achèvement?
- 3.Si le promoteur est en tord et ne veut toujours pas entendre raison, existe-t-il un moyen peu onéreux de faire intervenir un expert/médiateur pouvant faire entendre raison au promoteur ?
- 4.Que me conseillez vous de faire?

Je vous remercie par avance pour votre aide,

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qui est à conseiller est de se faire assister par un expert lors de la livraison.

La garantie de parfait achèvement porte non seulement sur ce qui peut compromettre la solidité de l'ouvrage mais aussi les imperfections de nature esthétique.

Que les fissures ne soient que des imperfections esthétiques est assez crédible et les combler avec de la résine me semble la solution adéquate.

Pour faire pression en fin de période de garantie de parfait achèvement, si les réserves ne sont pas levées, le moyen de pression le plus efficace est le refus de libérer la caution.

Par l'apprentibatiment

Un grand merci pour la réponse rapide et du conseil Nihilscio !

En revanche, je n'ai pas compris ta dernière phrase : En effet, lors de la livraison, je vais remettre un chèque de banque qu'ils vont encaisser. Comment je pourrais je refuser de libérer la caution en fin de garanti de parfait achèvement (A

savoir dans un an)?

Merci à toi

Par Nihilscio

Vous pouvez appliquer les dispositions prévues à l'article R261-14 du code de la construction et de l'habitation.

A l'achèvement de l'immeuble vous aurez payé 95 % du prix. Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur ; toutefois il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Si exprimez des réserves à la livraison, vous pouvez consigner le montant correspondant à la valeur des travaux destinés à corriger les désordres, au maximum 5 % du prix qui doivent alors être consignés dans un établissement bancaire. Un architectes peut vous assister non seulement sur des questions purement techniques mais aussi sur des questions relatives aux modalités de paiement de la construction.

Vous pouvez ainsi confier le solde, ou seulement une partie, à un établissement bancaire vous que autoriserez à verser ce solde au constructeur lorsque les réserves sont levées.

Par l'apprentibatiment

Merci encore Nihilscio !