



Contrat de réservation d'appartement

Par Visiteur

Bonjour,
Je me suis porté acquéreur d'un appartement + Parking.
Le parking est acheté en supplément de l'appartement.
J'ai remplis un contrat de réservation et versé 1500? de garantie (contrat unique pour le lot).

J'ai aujourd'hui dépassé le délais de rétractation.
Je ne souhaite plus acquérir le parking.
Je suis toujours preneur pour l'appartement.
Je suis prêt à perdre les fonds versés au titre de la garantie, mais je souhaite tout de même acheter l'appartement (En vue d'une location en scellier).

Le promoteur refuse que je me désiste pour le parking.
Quels sont mes recours ?

D'avance merci.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai aujourd'hui dépassé le délais de rétractation.
Je ne souhaite plus acquérir le parking.
Je suis toujours preneur pour l'appartement.
Je suis prêt à perdre les fonds versés au titre de la garantie, mais je souhaite tout de même acheter l'appartement (En vue d'une location en scellier).

Le promoteur refuse que je me désiste pour le parking.
Quels sont mes recours ?

Conformément à l'article 1134 du Code civil, vous avez conclu un contrat unique, prévoyant l'achat "groupé" d'un appartement et d'un parking. La réunion de ces deux achats dans un même contrat a pour effet de les rendre indissociable. L'appartement et le garage forment un tout.

En conséquence, il n'est pas possible de se rétracter pour l'un, sans se rétracter pour l'autre, toujours conformément à l'article 1134 du Code civil disposant que les "conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites".

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
Merci pour votre réponse.
Je vais préciser mon besoin.

La solution que j'envisage est la suivante.
Je me désiste pour l'ensemble. Au passage, je suis prêt à perdre mon dépôt de garantie.

Je signe un nouveau contrat de réservation portant uniquement pour le studio.

Le promoteur refuse cette solution, en a t'il le droit ?
Peut-il me refuser la vente de ce studio ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je me désiste pour l'ensemble. Au passage, je suis prêt à perdre mon dépôt de garantie.

Je signe un nouveau contrat de réservation portant uniquement pour le studio.

Le promoteur refuse cette solution, en a t'il le droit ?
Peut-il me refuser la vente de ce studio ?

Un tel mécanisme avec perte du dépôt de garantie est en principe tout à fait valable. Vous prenez alors le risque, si une personne se porte acquéreur de cet appartement, de perdre le studio.

Mais si le studio est disponible, et que votre offre se fait au prix demandé par le promoteur, alors ce dernier est dans l'obligation de vous le concéder. Il ne peut refuser de vendre à une personne en particulier, qui fait fait une proposition d'achat conforme à son offre de vente.

Cela étant, c'est théorique.. Car en pratique, si vous vous rétractez et que le promoteur refuse de vous vendre uniquement le studio, vous allez vous retrouver dans une procédure judiciaire, longue et onéreuse.. Il y a donc un risque.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.
Je suis arrivé un peut près à la même analyse.
De plus, rien n'empêche le promoteur de remettre le studio en vente plus cher.

Par Visiteur

Cher monsieur,

De plus, rien n'empêche le promoteur de remettre le studio en vente plus cher.

Tout à fait. C'est un problème de plus.. Si vraiment vous voulez cet appartement, et que vous n'êtes pas prêt à prendre le risque de perdre et le dépôt de garantie, et l'appartement, mieux vaut ne pas hésiter et prendre également le parking attendant..

Très cordialement.