



Demande de pénalités

Par cocotte1003

Bonjour,

Nous avons signé un contrat de construction en septembre 2022. Acquisition du terrain et branchement eau en avril 2023. En juin 2023 nous demandons à rompre le contrat face au report mensuel d'ouverture de chantier. Septembre 2023 demande d'avenant pour prendre la CCMI et la semaine suivante demande de pénalités car nous avons rompu le contrat en juin.

Que pensez vous qu'il faut faire ? merci et bon week end a tous

Par AGeorges

Bonsoir Cocotte,

Vous ne pouvez pas simplement demander de rompre un contrat de type CCMI du fait d'un report. Des conditions précises sont spécifiées au contrat, et vous n'en faites pas mention.

En plus, il y a des étapes à suivre comme la mise en demeure du constructeur de s'expliquer sur le retard voire de commencer le chantier. Il me semble que vous êtes allés un peu vite en besogne ...

Par cocotte1003

Bonjour,

merci de votre réponse. Effectivement nous avons demandé des comptes par mail et téléphone. Une fois c'était pas de conducteur de travaux, une fois pas de tuiles, une fois pas de possibilité pour eux d'avoir de CCMI..... Nous avons fait une mise en demeure de commencer les travaux et pas de réponse. Ils remettaient toujours à plus tard.

Par AGeorges

Bonjour Cocotte,

Visiblement, le contrat que vous avez signé n'est pas un CCMI. Il conviendrait donc d'en étudier les clauses.

Il semble donc que vous avez d'abord acheté le terrain, ce qui est dans l'ordre des choses, sans préciser si c'est avec le même "constructeur" (en principe, un constructeur construit, il ne vend pas des terrains ?). Ceci a pris une petite année. Et en un mois, vous auriez voulu que le chantier de construction démarre. En principe, tant que le terrain n'est pas signé, un constructeur ne va pas investir sur un chantier encore incertain. Ensuite, on arrive à la période des congés, ce qui n'est pas forcément le moment où les constructeurs peuvent le plus facilement ouvrir un nouveau chantier.

D'un autre côté, un constructeur qui n'a pas la possibilité de vous proposer un CCMI (ce dernier étant assez 'contraint'), ce n'est pas bon signe. Votre idée de rompre le contrat n'est donc pas forcément mauvaise, mais il est impératif d'étudier les clauses du contrat que vous avez signé, voire de consulter un avocat spécialisé pour mettre au point un modus operandi correct.

Visiblement, si le constructeur vous demande des dommages et intérêts, ce pourrait être que vous n'avez pas respecté les clauses de rupture de contrat. A vérifier avec soin.

Par cocotte1003

Bonjour,

merci de me repondre. Nous avons signé le contrat pour acheter la maison a un constructeur en septembre et remis un cheque pour qu'ils puissent prendre la CCMI Les plans ont été envoyé au bureau d'etude et nous avons choisi au show room le carrelage, les portes.... cela en décembre. Le terrain a été acheté séparément. Nous l'avions retenu au

propriétaire et nous attendions l'accord du juge des tutelles, c'est pourquoi le permis de construire a pu être demandé par le constructeur, permis accordé en novembre 2022. Achat du terrain en mars et mise en place de l'eau en avril 2023. Et c'est là que les problèmes ont commencé, pas de conducteur de travaux, pas de tuiles.....ils repoussaient tout le temps donc fin mai on a exigé l'ouverture de chantier, aucune réaction si ce n'est pour repousser au mois d'octobre car ils ne pouvaient pas avoir la CCMI avant. Nous avons donc décidé de rompre le contrat par LRAR. Pas de réponse jusqu'en septembre ou ils ont demandé un avenant pour prendre la CCMI et une semaine plus tard une demande de pénalités due à notre volonté de juin de rompre le contrat. Oui nous sommes allés vite puisque nous sommes en location dans un gîte et que la situation ne peut pas juridiquement s'éterniser. Merci de me donner votre avis et bon dimanche

Par Nihilscio

Bonjour,

En résumé, vous avez conclu un contrat de construction de maison individuelle, vous constatez que le constructeur est incapable d'exécuter le contrat et en conséquence vous résiliez. A première vue la résiliation est justifiée mais il faudrait des précisions pour s'en assurer.

Est particulièrement troublant : « pas de possibilité pour eux d'avoir de CCMI ». Qu'entendez-vous précisément ? Cela porte-t-il sur

- la souscription d'une assurance dommages-ouvrage ?
- les garanties de remboursement et de livraison ?

Ces deux points font-ils l'objet d'une condition suspensive ? Le cas échéant, quelle est la durée de la réalisation de la condition suspensive stipulée dans le contrat ?

Ils ont demandé un avenant : une modification d'un contrat peut être décidée par accord des deux parties mais l'une des parties ne peut imposer à l'autre une modification du contrat.

Par cocotte1003

Bonjour,

La CCMI c'est l'assurance que doit prendre le constructeur chez son assureur pour garantir la construction de la maison dans les délais entre autre. Notre constructeur nous a dit qu'il ne pouvait pas en avoir plus de 250 et que du coup il fallait qu'il en libère en livrant les maisons en cours. Il ne pouvait pas commencer à construire sans.

L'obtention n'est pas dans les conditions suspensives

Merci

Par AGeorges

Cocotte,

La CCMI c'est l'assurance que doit prendre le constructeur chez son assureur pour garantir la construction de la maison dans les délais entre autre.

NON.

Un CCMI est un Contrat de Construction de Maison Individuelle. Il est obligatoire depuis longtemps (1990 ?).

Pour pouvoir signer un CCMI, un constructeur doit avoir souscrit des garanties auprès de compagnies d'assurances.

Si ces assurances n'ont pas été souscrites, il ne peut pas signer de CCMI, c'est illégal.

J'ai l'impression que ce constructeur vous a raconté un peu n'importe quoi.

Vous avez signé un contrat. Il faut d'abord s'assurer qu'il est légal. Le Constructeur ne peut pas vous faire signer un CCMI alors qu'il n'a pas souscrit les assurances obligatoires et vous demander de l'argent un an après pour pouvoir les souscrire et faire un avenant à votre contrat pour le légaliser. C'est du bidouillage.

En fait, c'est un moyen d'échapper aux contraintes du CCMI et cela relève de l'arnaque. Vous pensez avoir les garanties qu'apporte un CCMI et vous n'avez rien.

L'arnaque est connue et dénoncée.

C'est un AVIS. Je vous recommande de contacter un avocat spécialisé dans l'immobilier et le CCMI.

Par cocotte1003

Bonjour,
merci de votre avis. Je pense que la société est en difficulté et que les problèmes s'accumulent sur leurs chantiers, l'assurance a limité le nombre d'assurance qu'elle délivre.
Le souci est que nous avons envoyé une LRAR en juin pour rompre le contrat et que visiblement ils n'en ont pas tenu compte puisqu'ils nous envoient cet avenant? merci

Par Nihilscio

Je pense que vous auriez intérêt à adhérer à une association de maîtres d'ouvrage individuels pour vous faire conseiller.

Il s'agit d'un constructeur important. C'est plutôt rassurant par rapport à un artisan. Mais évidemment, s'il est en difficulté financière, ce qu'il faudrait vérifier, il faut être prudent.

Si ces assurances n'ont pas été souscrites, il ne peut pas signer de CCMI, c'est illégal.

Ce n'est pas si simple. Sans garantie de livraison, le constructeur ne peut démarrer le chantier. Mais il peut en toute légalité signer un contrat de CCMI comportant une clause suspensive sur la garantie de livraison qui n'est d'ailleurs pas stricto sensu une assurance mais une garantie financière, de même nature que la garantie apportée par une caution garantissant le paiement d'un loyer. Dans le cas présent, il n'y a pas absence de garantie mais dépassement du plafond de la garantie.

l'assurance a limité le nombre d'assurance qu'elle délivre.

On peut l'interpréter de deux façons. Soit trop de chantiers se sont mal déroulés et le garant se méfie, soit les affaires du constructeur sont excellentes, son carnet de commande est plein au point qu'il a atteint le maximum de sa garantie. Il faut voir ce qu'il en est. Ce constructeur doit être connu, en bien ou en mal, et une association compétente pourra vous donner son sentiment.

Il est possible que vous ayez un motif juridiquement fondé vous permettant de résilier le contrat mais il faudrait plus d'éléments pour l'affirmer.

Abstraction faite des questions juridiques, il faut étudier quel est votre intérêt.

Si vous restez avec le constructeur avec qui vous avez signé, il faut tâcher d'estimer à quelle date le chantier pourra être terminé.

Si vous changez de constructeur, il faudra vous poser la même question. La maison sera différente. Il vous faudra demander un nouveau permis de construire ou, au moins, un modificatif au permis accordé.

Par cocotte1003

Bonjour,

oui effectivement c'est un grand groupe. je constate sur les réseaux sociaux beaucoup beaucoup de retard de départ de construction, des chantiers qui traînent, et des malfaçons dans les constructions. c'est pourquoi nous avons préféré rompre le contrat plutôt que de rester en location et d'avoir des problèmes par la suite.

Leurs contrats sont incompréhensibles il y a des clauses à toutes les pages et en trouvent donc toujours une comme excuse.

je vais effectivement voir avec un avocat? merci bonne week end