



Litige cas de force majeure constructeur CCMI

Par Tristoub

Bonjour

Le 27 février mon constructeur m'a adressé un courrier recommandé me disant que le chantier était à l'arrêt en évoquant la clause de "Cas de force majeure" (pénurie de tuile) qui lui permet de différer la date de fin de travaux prévue dans le cadre de notre CCMI d'autant de temps que le chantier ne reprendra pas. À la base oralement il m'annonçait 3 semaines de délai. En avril (le 17) nous lui avons adressé un courrier recommandé de mise en demeure pour faire retirer cette clause de force majeure et l'informer que celle-ci ne peut être avérée (avec copie d'articles de presse à l'appui datant d'avant la signature du CCMI et le fait que déjà les difficultés d'approvisionnement en tuiles et autre matériau, ce qui exclut le caractère imprévisible de la force majeure). Nous lui avons demandé une réponse par écrit sous 10 jours. Hors à ce jour toujours pas de nouvelle et quand j'essaie de contacter par téléphone le service juridique du constructeur, la secrétaire me dit que la personne n'est pas là où qu'elle me rappelle... ?

Que puis-je faire au niveau juridique car j'ai l'impression que mon courrier ne l'a plus fait réagir que ça et qu'il se dit que c'est du "pipeau" le fait que je veuille aller plus loin ?

Merci par avance

Par AGeorges

Bonsoir Tristoub,

Vous avez un article de l'ANIL sur ce sujet :

[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2001/un-constructeur-en-cas-de-penurie-de-tuiles-peut-il-invoquer-lintemperie-ou-un-cas-de-force-majeure-et-ne-pas-regler-les-penalites-de-retard/]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2001/un-constructeur-en-cas-de-penurie-de-tuiles-peut-il-invoquer-lintemperie-ou-un-cas-de-force-majeure-et-ne-pas-regler-les-penalites-de-retard/[/url]

Par Tristoub

Merci oui je l'avais vu l'article ce qui m'a d'ailleurs bien encouragé à contester ce cas de force majeure. Mais maintenant après avoir envoyé un courrier en apportant des preuves, le constructeur faisant la sourde oreille je ne sais pas comment faire, quel est la procédure pour le contraindre à révoquer son courrier ou alors à prouver qu'il est bien dans ce cas là...étant donné qu'il ne me répond pas même ni au courrier ni au téléphone.

Par AGeorges

Bonsoir Tristoub,

Le CCMI est un contrat très encadré.

Voir notamment :

articles L231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ; Cass., Civ. 3e, 27 avril 2011, n° 10-11.987 ; Cass., Civ. 3e, 21 janvier 2016, n° 14-26.085.

La présence d'une clause de force majeure n'est pas un défaut. Mais y faire référence sans raison n'est pas admis.

Malheureusement, il n'y a qu'un Tribunal qui peut décider de la suite, celle-ci pouvant aboutir à la nullité du contrat, nullité rétroactive qui peut en plus vous obtenir des dommages et intérêts en PLUS du remboursement de ce que vous avez versé.

La façon dont vous décrivez votre lettre recommandée ne me semble pas bien travaillée au plan juridique. La clause n'a pas à être retirée, elle n'est juste pas applicable, et que peut bien vouloir dire "la signature du CCMI et le tio nant déjà les difficultés" ?

Via une protection juridique ou un conseil d'avocat gratuit, pourriez-vous essayer de formuler une LRAR plus menaçante, avec des références juridique à la loi de 1990 (origine du CCMI ?) plus UNE mise en demeure de reprendre les travaux, faute de quoi vous feriez annuler le CCMI.

Il faudra tout de même vérifier les latitudes dont vous disposez au niveau des tuiles car si certains modèles manquent vraiment, en changer est-il possible ? Il y a d'ailleurs incertitude sur le motif réel du retard. Les tuiles ne sont-elles pas juste un prétexte ?

Par Tristoub

Merci pour votre réponse.

Pour synthétiser le courrier que je leur ai envoyé je leur ai demandé l'annulation de cette clause de force majeure pour ce cas précis car de notre côté au vu des arguments que nous avons avancé et des preuves que nous avons fournies avec tous les articles de presse mentionnant déjà cette pénurie de matériaux depuis la fin de la crise covid et qui ne s'est jamais arrêté, cela remet en cause le caractère imprévisible de la cause de cas de force majeure. Dans ce courrier également je leur ai dit que je n'avais rien contre l'arrêt de chantier tant que le contrat que nous avons signé avec le délai de livraison soit respecté après tout c'est eux qui gèrent leur chantier s'il ne travaille pas pendant 2 mois ce n'est pas mon problème tant que le délai est respecté. Je pense que vous avez raison par contre sur le côté menaçant étant donné que ce courrier c'est moi et mon épouse qu'il a gonflé celui-ci n'a pas dû être trop percutant pour eux pourtant nous y avons mis certaines formes je vais sûrement peut-être me tourner vers un avocat ou voir pour essayer de faire jouer la médiation juridique.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'éventualité d'une inexécution en cas de force majeure est toujours sous-entendue dans les contrats et votre demande de retrait de cette clause, qui ne dépend que de son bon vouloir, n'a aucune chance d'être acceptée par le co-contractant.

La force majeure se caractérise par son caractère imprévisible, irrépessible et indépendant de la personne qui l'allègue. Une impossibilité d'approvisionnement d'un matériau peut constituer une force majeure mais le constructeur doit en apporter la preuve.

Vous pourriez tenter de vérifier la réalité de l'impossibilité d'approvisionnement en vous renseignant auprès de grossistes en matériaux.

Un contrat de construction de maison individuelle est assorti d'une garantie de livraison (voir l'article L231-6 du code de la construction et de l'habitation). Si le délai stipulé dans le contrat n'est pas respecté et, à plus forte raison, en cas de défaillance du constructeur, le garant fait le nécessaire pour l'achèvement de la maison en confiant la fin du chantier à une autre entreprise. Vous pourriez dès à présent faire savoir au garant que le délai de livraison a peu de chance d'être respecté dans l'espoir qu'en faisant pression sur le constructeur il obtienne une reprise du chantier.