Projet de construction qui n'avance pas...

Par chichi35

Bonjour,

J'aimerais savoir quels sont mes droits pour interrompre un projet de construction qui n'a toujours pas démarré depuis plus d'un an. Je vous fais un récapitulatif de la situation...

A la signature du contrat en juin 2021, il était prévu (à l'oral), une livraison de la maison durant le dernier trimestre 2022.

De mon côté, j'ai eu l'accord de prêt de la banque en septembre 2021.

J'ai demandé par ailleurs quelques modifications (chauffage pompe à chaleur contre chauffage gaz initialement prévu, ajout d'un poele à bois). Ces demandes ont été prises en compte par le maître d'oeuvrele 3 novembre 2021. Un nouvel appel d'offres a alors été lancé. Au final, après plusieurs relances, ce n'est que le 10 janvier que j'ai reçu les devis à signer. Dès le lendemain, je les leur retournai signés.

Le 11 janvier 2022, le maitre d'oeuvre me disait prendre contact avec un dessinateur pour l'élaboration du permis de construire. Les plans du permis de construire m'ont été adressés pour vérification le 10 février... Sauf qu'ils contenaient une erreur (oubli d'une fenêtre sur une des façades). Il me faudra attendre le 2 mars pour obtenir les plans modifiés. Le 7 mars, à mon retour de vacances, je leur retournais les plans signés.
Récipissé du dépôt de permis de construire reçu le 15 avril 2022
Accord du permis de construire : 16 mai 2022

En parallèle, j'informe début mai le maitre d'oeuvre qu'étant donné que l'accord de principe de la banque date de septembre 2021, cette dernière a besoin d'une mise à jour des documents du constructeur.

Début juin, la banque demande une réactualisation des devis ; ceux dont elle dispose étant trop anciens. J'en informe le maître d'oeuvre dans la foulée... en lui précisant que la banque m'a annoncé une augmentation significative des taux pour juillet 2022. A ce jour et malgré plusieurs promesses (fin juin, puis début juillet...) je suis toujours en attente des fameux devis...

Au vu de l'augmentation du coût des matériaux et des taux de crédits depuis la signature du projet ainsi que des délais qui me semblent particulièrement long (plus d'un an après, rien n'est sorti de terre... et je n'ai même plus d'offre de prêts de la banque), j'aimerais pouvoir me désister de ce projet. Les closes du contrat me semblent assez floues... Quels sont mes droits dans ce cas de figure? En sachant que les taux continuent à augmenter... et que depuis tout ce temps, j'aurais pu acquérir un autre bien.

Le contrat stipule : "En cas de résiliation sur initiative du maitre d'ouvrage, que ne justifierait pas le comportement fautif du maître d'oeuvre, ce dernier a droit au paiement des honoraires et intérêts moratoires liquidés au jour de cette résiliation, conformément à l'article 6.1 du présent contrat et d'une indemnité de résiliation égale à 100% de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue. Lorsque la résiliation est motivée par le comportement fautif du maître d'oeuvre, l'indemnisation de réalisation n'est pas dûe."

Par rapport à toutes ces données, que me conseillez-vous?

Bien cordialement
Chichi

Par Prana67

Bonjour,

Que dit votre contrat concernant le début des travaux, leur durée et la fin ? Si rien n'est précisé le contrat est à priori respecté et vous ne pouvez pas le rompre sans payer l'indemnité prévue.

Le législateur a prévu 5 clauses suspensives du CCMI. A voir si vous êtes dans une de ces situations.

1- Il faut que le terrain soit effectivement acquis. Une promesse de vente qui ne se conclut pas en vente annule le CCMI.
2- Le permis de construire et les autorisations administratives doivent être accordés, dans le cas contraire le contrat est rompu.
3- Si votre prêt immobilier pour le financement des travaux est refusé, le CCMI est annulé.
4- Il en est de même pour la garantie dommages-ouvrage qui est indispensable pour l'ouverture des travaux
5- Si le constructeur n'obtient pas la garantie de livraison qui couvre les frais en cas de malfaçon ou de non-livraison du bien tel que décrit dans le contrat, le CCMI est annulé.

Toutes ces clauses suspensives doivent être limitées dans le temps, et le délai est inscrit dans le contrat. Si toutes ces clauses ne sont pas réalisées vous pouvez annuler le CCMI et récupérer les sommes déjà versées. Si un dépôt de garantie a été versé (qui ne doit pas dépasser 3 %), ce fonds pourra être également restitué sans pénalités si une des conditions suspensives n'a pas été réalisée.

Par morobar

Bonjour,
Manifestement on n'est pas dans le cadre d'un CCMI.
Par ailleurs le calendrier tel qu'il est décrit dans l'exposé parait farfelu.
Par exemple les plans de la maison sont dressés après la fourniture des devis !!
Pour un permis délivré en mai 2022 une livraison parait impossible avant mars 2023.
Il parait sage de consulter un avocat avec le contrat du maitre d'?uvre et commencer par demander à celui-ci s'in accepte de se dégager sans frais.

Par chichi35

Bonjour,

Je vous remercie pour vos retours.

Dans le contrat, aucune date n'apparait... Je vous confirme que j'ai bien signé les plans avant d'avoir les devis... En sachant que le prix était fixé (le contrat prévoyait une augmentation n'excédedant pas 7%).

Je pense être dans une CCMI. En fait, la maison est sensée être construite dans un lotissement. Il y aura 5 maisons identiques d'un point de vue extérieur. A l'intérieur, chaque propriétaire est libre d'agencer son bien comme bon lui souhaite.

Je rencontre le maître d'oeuvre ce vendredi. Je vais voir s'il accepte une résiliation à l'amiable...

Cordialement,
Chichi35