Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Résiliation CCMI, quel droit, quel coût?

Par Mathias2525

Bonjour,
Je viens demander de l'aide car nous avons un problème au sujet d'une rupture de ccmi, nous avons dépasser le délai des 10 jours de rétractation, nous somme donc conscient que nous devons de l'argent au constructeur, entre autre les 5% versé à la signature du contrat, mais il nous demande 15% donc il compte l'ouverture du chantier qui est de 10% alors que nous n'avons même pas encore reçu le permis de construire et aucun acte notariale n'a été signer, donc le chantier n'est en aucun cas ouvert, qu'en est il vraiment ?
Merci d'avance de votre aide

Par ESP

Bonsoir
Seuls le refus de crédit ou de permis de construire peut vous permettre de rompre le contrat.
Concernant l'indemnité, je vous invite à voir un avocat, ou une association de consommateurs, car 15% paraît exagéré.

Par Mathias2525

Merci de votre réponse,
D'après le ccmi on peut nous aussi résilier, mais avec des frais donc justement, ce que j'en comprends, que le constructeur garde les montant verser (les 5% d'accompte), et vu qu'il n'y a pas d'autre chose qui ont été faite je ne voit pas pourquoi on lui devrait plus que ça.
Nous avons un rdv avec le constructeur pour une négociation "amiable" auquel j'y crois guère, et nous avons déjà prit les devants en prenant un rdv avec un avocat, mais je me renseignait avant pour avoir un peu plus de compréhension et de recul

---
Par ESP

Bonne initiative.

Par tactac67

Bonjour,
Vous avez fait un chèque de 5% du prix convenu à la signature du CCMI, le constructeur à donc dû vous annexer au contrat une garantie de remboursement d'acompte (qui est une garantie légale). Sans cette garantie prévue par l'art. L231-2 k) du cch vous êtes en droit d'invoquer la nullité du contrat .
« Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :

k) Les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat. »

L'art R231-8 vint préciser :
I.-Lorsque le contrat n'a pas stipulé un dépôt de garantie conforme à l'article L. 231-4-III, il prévoit un paiement n'excédant pas 5 p. 100 du prix convenu de la construction au jour de la signature ainsi qu'un paiement n'excédant pas 5 p. 100 dudit prix à la délivrance du permis de construire. En ce cas une attestation de garantie de remboursement est annexée au contrat.
II.-La garantie de remboursement est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit, une société de financement ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.
« La garantie est donnée :
1. Pour le cas où le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu ;
2. Pour le cas où le chantier n'est pas ouvert à la date convenue ;

3. Pour le cas où le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1. »
Cette garantie prend fin à la date d'ouverture du chantier.
Dans le DALLOZ 2017, on peut y lire : « La garantie de remboursement doit avoir été fournie au moment de la réception des fonds par le constructeur civ. 3e 7 déc 1988 : bull civ IIIn°175 ; En ce sens, que la justification de remboursement doit-être produite par le CST dès la signature du CCMI crim.7 mars 2006 bull crimn°65. »
Il vous appartient aussi de vérifier l'avancée du chantier avant de régler les appels de fonds. Si le CST vous a envoyé un appel de fonds pour l'ouverture du chantier alors que le PC n'est pas accepté, il engage à nouveau sa responsabilité civile et pénale. A titre d'information, la DDPP est compétente pour relever ce type d'infraction. Vous êtes en principe à nouveau en droit d'invoquer la nullité du contrat, mais je n'ai plus le temps de chershr les textes.
Vous avez des cartes en mains pour résilier votre contrat, mais je vous conseille vivement une adhésion à l'AAMOI qui vous guidera pour faire valoir vos droits ou sinon investir dans une lettre d'avocat spécialisé en droit de la construction.

Le constructeur doit signaler au garant l'ouverture du chantier et votre garantie de remboursement d'acompte prend également fin à ce moment. à Chaque fois que vous envoyez unz missive au CST, pensez à en envoyer un double au garant.

N'oubliez pas non pus de rappeler les dispositions pénales prévus par l'art L241-1 du CCH.
Bon courage pour la suite.

Par Mathias2525

Bonjour et merci de votre réponse et de vos précisions,
Nous avons bien eu la garantie de remboursement à la signature du CCMI, et actuellement aucune demande de fonds ne nous à été transmise par le constructeur, les 10% supplémentaire qu'il "réclame" ce n'est que si nous lançons la procédure de résiliation, car il considère le chantier ouvert, alors que nous n'avons même pas de date d'ouverture.

Pour l'AAMOI j'ai regardé leur site et je n'ai pas tout compris comment s'inscrire, mais nous avons fait appel à un avocat spécialisé dans le bâtiment pour qu'il nous guide et qu'il nous dise ce qu'il en ai vraiment et si cela vaudrai la peine de lancer une procédure judiciaire.

En tout cas je vais me renseigner un peu plus sur les informations que vous m'avez donner.

Cordialement.

Par tactac67

Sinon vérifiez les conditions suspensives. Si par exemple vous n'avez pas le titre de propriété ou si le crédit vous est refusé, le CCMI sera annulé.

Si le chantier est ouvert, l'argent est dû. S'il ne l'est pas, il ne peut pas vous réclammer cette somme.

Pour l'aamoi, si mes souvenirs sont bons, il y a un onglet en-haut à droite et il faut compter dans les 130 euros. Mais si vous avez un avocat qui s'en occupe, ce ne sera probablement pas nécessaire, par contre, si vous "continuez" le contrat, n'hésitez pas à vous y inscrire, tout ce que vous devez savour (et que vous n'imaginiez pas) s'y trouve.

Par ESP

Revenez nous dire ce qu'il est ressorti de l'entretien et c'est intéressant.