Résilitation ccmi sans pénalité suite au non respect des conditio

---
Par Spyrzz

Bonjour,

Je me permets de vous contacter en tant que client confronté à une problématique juridique relative à un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) que nous avons signé le 21/03/2022.

Je souhaite vous exposer les faits qui ont mené à cette situation et solliciter votre expertise afin de nous guider dans les démarches à entreprendre pour rompre correctement ce contrat, sans que le constructeur ne puisse nous demander des pénalités.

Depuis la signature du CCMI, le constructeur a sans cesse repoussé le démarrage des travaux, retardant ainsi la réalisation de notre projet de construction. Malgré nos nombreuses sollicitations et demandes de clarification, les délais annoncés n'ont jamais été respectés.

Cependant, le 24/05/2023, à quelques jours seulement du début prévu des travaux, nous avons reçu un courrier électronique de la part du constructeur. Dans ce courrier, il nous est demandé de signer un contrat de contractant général, expliquant que le constructeur n'est plus assuré sous le régime du CCMI. Cette information nous a été communiquée tardivement, et nous avons été pris par surprise.

Après une analyse approfondie du contenu de ce courrier, nous avons constaté que les conditions suspensives énoncées dans le contrat initial ne pourront pas être respectées si nous acceptons de signer ce contrat de contractant général. Plus précisément, le constructeur est dans l'incapacité de nous fournir la garantie dommage ouvrage ainsi que la garantie à prix et délais convenus, telles que prévues dans le CCMI initial. Par conséquent, nous estimons que le contrat CCMI est caduc et ne peut plus être considéré comme valide.

Lors d'une réunion qui s'est tenue le 31/05/2023, nous avons exprimé nos préoccupations et expliqué que le contrat CCMI n'était plus en vigueur. Le constructeur a reconnu cette invalidité contractuelle lors de cette réunion.

C'est dans ce contexte que nous sollicitons votre expertise afin de savoir quelle est la marche à suivre pour résilier correctement le contrat CCMI sans encourir de pénalités de la part du constructeur.

Nous supposons qu'il est nécessaire de rédiger une lettre recommandée pour officialiser notre demande de résiliation du contrat. Cependant, nous aimerions bénéficier de vos conseils pour rédiger cette lettre de manière appropriée et en conformité avec les lois et réglementations en vigueur.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous accompagner dans cette procédure de résiliation et de nous fournir les conseils juridiques nécessaires pour protéger nos droits en tant que consommateurs.

Merci pour votre retour

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est bien simple, votre constructeur n'a plus le droit de construire des maisons individuelles. S'il n'est plus en mesure de vous fournir une assurance dommages-ouvrages, c'est qu'il n'est plus assuré en garantie décennale. En plus, il a perdu la garantie de livraison. Le contrat de construction de maison individuelle est encadré par les articles L231-1 et suivants de code de la construction et de l'habitation.

Si cela lui est arrivé c'est que les assureurs ne lui font plus confiance, soit que la qualité de son travail soit mauvaise soit qu'il soit déjà au bord de la faillite.

Quoi qu'il en soit, votre constructeur étant devenu incapable d'exécuter le contrat dans des conditions qui sont obligatoires, vous êtes en droit de résilier le contrat. Vous pouvez le notifier par courrier recommandé avec avis de réception.

Vous avez probablement versé un acompte ou un dépôt de garantie. Il faut bien sûr les exiger mais vous aurez du mal à les récupérer. Il faut tout de même le tenter au moyen d'une mise en demeure suivie d'une demande en justice en référé.

Par AGeorges

Bonjour Spyrzz,

En tapant "Modèle de courrier de rupture d'un CCMI" sur le net, vous trouverez divers modèles.

Pour votre cas spécifique, je vous recommanderais de commencer par un texte du genre :

"Messieurs,
Lors de notre réunion du xxx, vous nous avez informés n'être plus en mesure de nous fournir les garanties indissociables d'un CCMI (lois ...).
En conséquence, nous sommes fondés à considérer qu'il s'agit d'une rupture de CCMI sous votre entière responsabilité."

Suivent les formules d'usage sur notamment la récupération de votre avance.

Et SURTOUT, ne SIGNEZ PAS autre chose !
Ce constructeur essaye de sortir des contraintes du CCMI et de vous garder comme client ! (pour vous vendre une ruine)