



SURCOUT FONDATION APRES ETUDE G2 APRES CCMI

Par Jko28

Bonjour, Voilà notre problème, nous avons signé le CCMI et le constructeur aussi début mai. Mais voilà que le constructeur qui trainait à déposer le Permis de Construire, nous dit que finalement il y a besoin d'une étude G2. Chose que nous lui avons à plusieurs reprises signalé car le terrain était susceptible de recevoir des pieux pour les fondations à chaque fois ils nous a dit que non il n'y avait pas besoin.

On a donc signé la ccmi avant l'étude.

Et jeudi dernier, après 1 mois d'attente et de "forcing" alors que les résultats étaient sous une semaine, ils nous expliquent qu'il y a effectivement besoin de pieux, qu'il fait chiffrer par le bureau d'étude et reviens vers nous pour le surcoût.

Ma question est : sont-ils en droit après avoir signé la ccmi de me réclamer un surcoût alors qu'ils nous l'ont fait signé sans nous faire l'étude G2?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut relire le contrat. Mettait-il des réserves en relation avec cette étude ?

Par Jko28

C'est un peu flou à vrai dire. Oui ça parle de cette étude mais ne dit pas si ça s'applique avant ou après signature du ccmi.

Je pense que c'est à notre charge. Mais d'un point de vu moral ils m'ont à plusieurs reprises dit que ce n'était pas nécessaire. Et au final si...

Merci de votre réponse !

Par yapasdequoi

Sur le plan juridique (et pas moral) il faut se reporter aux clauses du contrat. Et même si le constructeur dit des trucs, il n'est pas engagé par ce qu'il dit.

Pour vous consoler (?) et comme il y a besoin de pieux, vous avez échappé à des malfaçons majeures ... même si c'est une surprise désagréable, c'est mieux de savoir et agir en bonne connaissance de la situation.

Par Jko28

Oui biensûr. Sur ce point nous sommes d'accord.

Ce qui est malheureux c'est qu'à plusieurs reprises ils nous ont dit qu'il n'y avait pas besoin de faire l'étude etc. Alors que nous étions ok pour la faire dès le mois de février, j'ai tous les messages à l'appui.

Le contrat est écrit en des termes qui en lisant nous paraissait clair mais maintenant qu'on est dans la situation nous l'est beaucoup moins.

Merci à vous pour vos réponses !

Par yapasdequoi

Hélas, sur le plan juridique les affirmations orales sont sans valeur. Maintenant méfiez vous pour la suite et ne donnez foi qu'aux écrits.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ma question est : sont-ils en droit après avoir signé la ccmi de me réclamer un surcoût alors qu'ils nous l'ont fait signé sans nous faire l'étude G2?

NON.

La construction d'immeubles d'habitation et plus encore de maisons individuelles est très étroitement encadré. Je ne suis pas certain que vous puissiez exiger le prix (sans les pieux) mentionné dans le contrat mais, à tout le moins, vous n'êtes pas tenu de subir l'augmentation de coût et vous pouvez prétendre à la nullité du contrat.

Si vous venez d'acheter le terrain, une étude de sol était obligatoirement annexée à l'acte de vente : article L132-5 du code de la construction et de l'habitation. Avant la conclusion du contrat de CCMI, vous étiez censé avoir transmis cette étude au constructeur. Le contrat précise obligatoirement (article L132-6) que le constructeur a reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'il s'engage à réaliser intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contrat de CCMI comporte en outre obligatoirement les travaux d'adaptation au sol (article L 232-1).

Or le prix du contrat est obligatoirement ferme et définitif.

Par Jko28

Merci de votre réponse.

Nous avons bien donné l'étude de sol fourni par les vendeurs du terrain.

A ce moment le constructeur m'a dit que c'était suffisant. Et par sms m'a écrit que nous n'avons pas besoin de pieux ou autres malgré ma demande. Et il m'a aussi confirmé par sms que nous n'avons pas besoin de l'étude g2 pour le moment.

Ils ont donc signé le ccmi comme ça malgré le terrain qui se trouve en aléa moyen fort en gonflement de terre/argile, en ayant prévu pour eux des fondations spécifiques.

Puis apres quelques semaines il me fait faire quand même la G2 pour le permis de construire. Et la suite vous la connaissez...

Par Nihilscio

Trois possibilités s'offrent à vous :

- exiger du constructeur qu'il modifie le projet pour mettre en place des fondations adaptées sans modification du prix ;
- lui notifier que vous résiliez le contrat entaché de nullité parce qu'il viole les dispositions d'ordre public du code de la construction et de l'habitation ;
- accepter l'augmentation de prix entraînée par l'adoption de la solution des fondations sur pieux.

La première option vous mettrait en conflit avec le constructeur. Il est peu probable qu'il l'accepte. Il préférera probablement la seconde, la résiliation du contrat. Pour le contraindre à construire sur pieux au prix convenu dans le contrat il vous faudrait probablement lui faire un procès qui prendrait du temps et que vous ne seriez pas sûr de gagner.