



Construction suite à une signature de contrat

Par Visiteur

Bonjour,

Fin 2010, j'ai signé un contrat ccmi avec un promoteur et un compromis d'achat de terrain avec un lotisseur.

Bien après ces signatures, j'ai appris que le terrain était sur un périmètre des ABF et que l'étude de sol préconisée des fondations profondes de type puits.

Le constructeur après moult échanges à décider de prendre le surcote en charge, mais voulant un document précis de cette prise en charge, je n'ai pas eu mes précisions qui me semblaient indispensables.

Ayant perdu confiance en mon promoteur, je ne souhaite plus acheter le terrain et construire.

Dans l'attente, je vous prie de croire en l'expression de mes sentiments respectueux.

Par Visiteur

Chère madame,

Bien après ces signatures, j'ai appris que le terrain était sur un périmètre des ABF et que l'étude de sol préconisée des fondations profondes de type puits.

Le constructeur après moult échanges à décider de prendre le surcote en charge, mais voulant un document précis de cette prise en charge, je n'ai pas eu mes précisions qui me semblaient indispensables.

Ayant perdu confiance en mon promoteur, je ne souhaite plus acheter le terrain et construire.

Dans l'attente, je vous prie de croire en l'expression de mes sentiments respectueux.

Un contrat de construction de maison individuelle ne peut être rompu que dans deux hypothèses, accord mutuel des parties ou bien encore, la faute du constructeur.

Ici, pour le moment, ni l'un ni l'autre ne semble bien être présents.

Compte tenu du fait que le constructeur s'est trompé quant au chiffre annoncé à l'origine, et que ce dernier accepte de prendre ces travaux à sa charge, il s'en suit en quelque sorte que la faute a disparu et rien ne l'oblige à délivrer un document quelconque.

Il convient dès lors, sauf à ce que le constructeur accepte une rupture à l'amiable, de poursuivre la relation contractuelle et, le cas échéant, de contester une augmentation qui serait demandée par le promoteur.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir

Merci pour votre réponse, mais ne puis-je donc pas le quitter sachant que la maison n'est plus celle prévue dans les plans à la signature?

Des modifications de façade étant à prévoir pour respecter les ABF.

Le devoir de conseil n'entre-t-il pas non plus dans la balance?

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Merci pour votre réponse, mais ne puis-je donc pas le quitter sachant que la maison n'est plus celle prévue dans les plans à la signature?

Oui, si la modification est substantielle, encore que le tribunal doit constater cette modification. Or, le simple changement des fondations ne constitue pas à priori une telle modification et ne vous cause pas de préjudice.

Des modifications de façade étant à prévoir pour respecter les ABF.
Le devoir de conseil n'entre-t-il pas non plus dans la balance?

Il faudrait voir à quel point le projet risque d'être modifié.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je voudrai casser ce contrat car je ne suis absolument pas sure que le promoteur fera les fondations comme demandées dans l'étude de sol, rien n'est clair dans leur courrier. Et qui plus est, ils me disaient oralement faire des fondations de parpaings coffrants , alors que l'étude préconise des puits. Etc.

Pour la façade elle n'est plus la même dans la mesure où j'avais un fonton et un arrondi au dessus de l'entrée qui ne pourront se faire avec les ABF, d'autre on me demande une porte d'entree en bois et celle de garage en métal et je ne souhaite plus une maison ainsi modifiée. Et aussi, Les fenêtres ne sont plus standard mais plus hautes et moins marges.

Mon inquiétude est d'obtenir une maison avec des malfaçons.
Je n'ai pas encore acheter le terrain devant notaire.

N'y a-t-il pas moyen de trouver une porte de sortie sans frais?

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Je voudrai casser ce contrat car je ne suis absolument pas sure que le promoteur fera les fondations comme demandées dans l'étude de sol, rien n'est clair dans leur courrier. Et qui plus est, ils me disaient oralement faire des fondations de parpaings coffrants , alors que l'étude préconise des puits. Etc.

Je comprends bien mais on est encore dans l'expectative. On ne sait pas ce qu'il va faire, et on ne peut pas l'attaquer sur des "a priori".

Pour la façade elle n'est plus la même dans la mesure où j'avais un fonton et un arrondi au dessus de l'entrée qui ne pourront se faire avec les ABF, d'autre on me demande une porte d'entree en bois et celle de garage en métal et je ne souhaite plus une maison ainsi modifiée. Et aussi, Les fenêtres ne sont plus standard mais plus hautes et moins marges.

Mon inquiétude est d'obtenir une maison avec des malfaçons.
Je n'ai pas encore acheter le terrain devant notaire.

N'y a-t-il pas moyen de trouver une porte de sortie sans frais?

Sans frais, certainement pas.

Sauf à ce que le promoteur accepte une résiliation amiable (toujours possible), il faudrait de toute façon saisir le tribunal de grande instance, par avocat obligatoire, dans le cadre d'une procédure relativement lourde.

Très cordialement.

Par Visiteur

BONJOUR

Merci pour votre réponse.

Serait-il possible de mettre en défaut le lotisseur qui n'a pas informé l'acheteur(moi) à la signature du compromis que le sol pouvait demander des fondations spéciales et que le terrain était en périmètre ABF?

Je veux dire par là, pouvoir rompre le compromis d'achat du terrain(dont je ne suis toujours pas propriétaire), et du coup pouvoir rompre avec le constructeur par l'absence de terrain à bâtir?

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Merci pour votre réponse.

Serait-il possible de mettre en défaut le lotisseur qui n'a pas informé l'acheteur(moi) à la signature du compromis que le sol pouvait demander des fondations spéciales et que le terrain était en périmètre ABF?

Le lotisseur n'avait pas forcément à vous informer sur ces puisque étant en CCMI, c'est vous qui achetez le terrain et c'est donc vous en quelque sorte, qui en assurait la responsabilité.

Le lotisseur est tenu par ce à quoi il s'est engagé, à savoir la construction du maison avec certaines caractéristiques et un plan.

Ici, je dirai que le lotisseur est en faute du fait qu'il aurait du examiner lui même qualités du terrain, pour faire un plan approprié.

Je veux dire par là, pouvoir rompre le compromis d'achat du terrain(dont je ne suis toujours pas propriétaire), et du coup pouvoir rompre avec le constructeur par l'absence de terrain à bâtir?

Sur ce point, cela n'a rien à voir. Si vous rompez le compromis, le promoteur peut vous reprocher cette rupture (puisque vous vous engagez à acheter un terrain) et demander des dommages et intérêts.

Pour vous libérer du contrat, je vous renvoie aux précisions évoquées dans les précédents messages.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Le lotisseur est celui qui vend le terrain.

Le promoteur est celui qui construit la maison.

Pour mon projet:

J'ai eu à faire à un commercial du constructeur, qui s'est lui même occupé de me faire signer le ccmi ainsi que le compromis du terrain(alors que le propriétaire est le lotisseur).

Je ne comprends pas comment cela est possible de proposer à une personne un projet de construction, en se permettant d'ignorer et/ou d'omettre d'être aux faits de tout l'environnement du terrain ainsi que sa nature.

Ce sont eux les professionnels de la construction(promoteur) et de la vente de terrain(lotisseur), et non la personne qui souhaite acheter.

D'autre part, obligée cette même personne à faire construire une maison dont elle n'a pas signé les plans(avec ABF changement façade), obligée aussi cette personne à vivre sur un terrain qu'elle n'aurait pas acheter sachant les contraintes qu'il apporte sur les fondations, et la tenue de la maison.

Aucune de ces contraintes ayant été signalées à la signature, comment ces professionnels peuvent se permettre de demander des indemnités de rupture?

Autre question:

En prenant un crédit pour l'achat d'une voiture, m'amènerait à dépasser le taux d'endettement de 33%, le prêt contracté fin décembre ne pourrait-il pas alors s'annuler pour ne pas être sur-endetté?

N'y a-t-il pas de délais de validité d'un prêt immobilier, après lequel celui-ci s'annule?

Merci, bien à vous.

Par Visiteur

Chère madame,

Je ne comprends pas comment cela est possible de proposer à une personne un projet de construction, en se permettant d'ignorer et/ou d'omettre d'être aux faits de tout l'environnement du terrain ainsi que sa nature. Ce sont eux les professionnels de la construction(promoteur) et de la vente de terrain(lotisseur), et non la personne qui souhaite acheter.

Oui, mais ce ne sont pas les mêmes personnes. Le vendeur du terrain, n'a pas les mêmes obligations que le constructeur; et inversement. La faute de l'un n'a donc pas d'incidence sur la validité du contrat de l'autre.

D'autre part, obligée cette même personne à faire construire une maison dont elle n'a pas signé les plans(avec ABF changement façade), obligée aussi cette personne à vivre sur un terrain qu'elle n'aurait pas acheter sachant les contraintes qu'il apporte sur les fondations, et la tenue de la maison.

Aucune de ces contraintes ayant été signalées à la signature, comment ces professionnels peuvent se permettre de demander des indemnités de rupture?

On ne s'est pas compris, j'ai simplement parlé de la nullité du contrat de vente du terrain pour violation du devoir d'information; Pour le constructeur, la nullité est envisageable. Encore que dans ces deux cas, il convient de saisir le juge d'une action en nullité du contrat de vente, et du contrat CCMI; ou uniquement du contrat de CCMI si le compromis de vente n'est pas signé et qu'il n'y a pas eu d'avant contrat.

En prenant un crédit pour l'achat d'une voiture, m'amènerait à dépasser le taux d'endettement de 33%, le prêt contracté fin décembre ne pourrait-il pas alors s'annuler pour ne pas être sur-endetté?

Non, absolument pas.

Très cordialement.