



Erreur implantation maison

Par Liob

Titre : CCMI ? Erreur d'implantation de la maison, non-conformité au permis et retard de livraison : quels recours et quels préjudices ?

Bonjour,

Nous faisons construire une maison individuelle dans le cadre d'un CCMI en Haute-Vienne.

Le constructeur a commis une erreur d'implantation : la maison empiète sur une zone non aedificandi prévue par le règlement du lotissement, et les aménagements arrière posent également problème au regard des règles applicables. La mairie est intervenue et un procès-verbal d'infraction a été établi. Le constructeur a reconnu sa responsabilité dans un courrier de son avocat et a déclaré le sinistre à son assureur.

Le chantier est à l'arrêt depuis début janvier dans ce contexte. Malgré cela, plusieurs prestations relevant du constructeur restent inachevées, notamment la climatisation et la pose des équipements sanitaires et des meubles de salle de bains.

Le constructeur nous a récemment adressé un courrier annonçant l'arrêt du chantier et invoquant les travaux de carrelage et de faïence que nous nous sommes réservés pour justifier une suspension du délai contractuel.

Or, une grande partie des équipements que nous avons achetés directement auprès d'un fournisseur est toujours stockée chez lui. Il nous appartient de déclencher la livraison, qui peut intervenir en moins d'une semaine, mais le constructeur ne nous l'a pas demandé pour programmer la pose.

Nous subissons également un préjudice de jouissance, des frais liés au logement locatif et au financement, ainsi qu'une possible perte de valeur de la maison. Les aménagements extérieurs nécessaires si nous conservons la maison ont fait l'objet d'un devis d'environ 50 000 ?.

Une procédure judiciaire est déjà engagée avec notre avocat.

Mes questions :

1. Comment contester juridiquement la suspension du délai de livraison lorsque le chantier était déjà bloqué par une erreur d'implantation imputable au constructeur ?
2. Comment évaluer les préjudices indemnisables : perte de valeur, préjudice de jouissance, frais financiers, logement locatif et travaux extérieurs ?
3. Dans quelles conditions peut-on envisager une démolition-reconstruction ou un rachat de la maison par le constructeur ?
4. Quels points faut-il absolument vérifier dans la stratégie de négociation, sachant que le constructeur réclamera probablement le solde du prix ?

Je cherche surtout des retours de personnes ayant rencontré un problème comparable et, si possible, l'avis de professionnels du droit de la construction.

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Puisque vous avez un avocat, il connaît le dossier et est le mieux placé pour répondre à vos questions.

Par Liob

Merci pour votre réponse, certes mais cela n'empêche pas d'avoir un autre avis et pourquoi pas des informations utiles qu'il aurait raté éventuellement..

Par yapasdequoi

Dans une situation qui semble complexe, et sans les documents contractuels sous les yeux, répondre au pif serait présomptueux.

Faites confiance à votre avocat. Il est payé pour ne pas "oublier un truc".