



## Problèmes individuelle avec mon constructeur maison

-----  
Par CLEMENCE

Bonjour à tous,

Je reviens vers vous pour des éclaircissements juridiques.

Très brièvement les faits :

- j'ai choisi de faire construire via un constructeur de maison ossature bois  
- l'obtention du PC a été très compliquée : au début la commerciale du groupe a refusé que j'assiste au RU avec urba, ABF et autres, ce que j'avais accepté. Sauf que le PC a été refusé deux fois. Quand j'ai senti que ça ne sentait pas bon, j'ai appelé directement ses organismes et découvert le poteau rose : sur la base des explications et des dessins produits par le bureau d'études, personne n'avait compris la teneur du projet (ex : erreur dessin de tuile alors que futur toit en ardoise, maison sur pilotis mais non compris, etc.). Bref, j'ai sifflé la fin de la récré et ai donc chargé un archi de produire des documents dignes de ce nom, de déposer le PC, qui cette fois ci a été accepté

Aujourd'hui, je demande à mon constructeur de me rembourser ces 4000 euros de frais d'architecte sur l'idée (peut être erronée) qu'ils avaient une obligation de moyens (commerciale et dessinateur en bureau d'études compétents) et que j'ai donc payé deux fois pour la même tâche.

Celui-ci m'oppose que l'obtention du PC relève de ma responsabilité car je suis maitre d'ouvrage, et que eux sont, je les cite "une société de construction de maison individuelle régit par la loi du 19 décembre 1990". Je ne comprends pas le rapport : pour moi c'est de ma responsabilité de déposer les pièces en mairie, pas de produire des dessins, plan de masse, etc...

Qu'en pensez vous?

Cordialement,

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le constructeur a formellement raison au regard du code de la construction et de l'habitation (articles L231-2 à L231-4) mais c'est tout de même un peu spécieux.

Le contrat de CCMI contient obligatoirement la mention du permis de construire. Le permis doit donc être obtenu avant que le contrat ne soit conclu ou, tout au moins, ne prenne effet. Mais c'est le serpent qui se mord la queue parce que, pour obtenir le permis, le maître de l'ouvrage doit présenter les plans de la maison que le constructeur doit donc lui fournir avant que le contrat n'ait pris effet. Dans la pratique, le contrat est conclu avant l'obtention du permis mais sous cette condition suspensive et, dans la pratique, il y a toujours un certain travail du constructeur avant conclusion du contrat qui n'est pas dû légalement et qui n'est pas rémunéré.

Le constructeur avait deux possibilités, soit accomplir gracieusement les formalités de demande du permis de construire, soit vous donner les éléments nécessaires et vous laisser vous débrouiller. Il a choisi la première solution mais il a eu le tort de ne pas le faire correctement ce qui vous a fait perdre du temps.

Le constructeur vous a donc fait subir un préjudice dont vous pouvez lui demander réparation mais le montant de ce préjudice n'est pas nécessairement le montant des honoraires que vous avez versés à l'architecte.

-----  
Par CLEMENCE

Merci pour votre réponse très claire. A l'évidence je vais perdre mon temps à essayer de me faire rembourser les frais

d'architecte...

En revanche, la question du préjudice est intéressante car beaucoup d'autres éléments pointent du doigt leur incompétence :

- chantier non planifié (ex : pompe à chaleur dans les plans constructeur depuis 2 ans et demie mais toujours pas commandée, etc.)
- 4 conducteurs de travaux qui démissionnent où se font virés depuis l'ouverture du chantier (1er avril 2021) et que je n'ai jamais pu rencontrer
- pratique commerciale plus que limite : paiement des appels de fond AVANT MÊME que les tranches des dits travaux soient commencées
- plus aucun interlocuteur sur l'antenne locale. Le numéro 2 de la boîte est descendu sur place en avril 2022 car tout le monde est parti

Même si les pénalités de retard vont jouer entre mai et juillet 2022, j'ai payé inutilement des loyers pendant des mois puisque la maison devait être livrée en décembre 2021. Le super argument qui tue c'est la pénurie des matériaux, mais pour bosser dans un domaine identique, et bien sûr à condition d'anticiper, on trouve.