



Contrat CCMI - Rupture hors délai

Par **bugzman**, le 17/09/2017 à 09:06

Bonjour,

J'ai récemment signé un CCMI avec un constructeur, et le délai légal de rétractation de 7 jours après réception du recommandé est passé. Lors de l'envoi des plans modifiés par mail, je me suis rendu compte d'un certain nombre d'erreurs :

- une surface habitable inférieure à celle mentionnée dans le contrat (corrigé depuis)
- un changement dans le type de toiture (demandé une toiture en tuiles terres cuites, mais toiture en ardoise fibro ciment resté sur les plans)
- une dalle béton pour l'étage qui est redevenue un solivage en bois
- un changement du type de cloison (placo alvéolaire au lieu de placosteel qui devait être inclus dans un pack)

J'ai donc vérifié la notice descriptive du constructeur. J'ai constaté que sur un des plans fournis il y a la présence de blanco, rajouté après signature, que la toiture demandée n'est pas présente sur les documents, que la dalle béton (information donnée par le commercial) n'est pas non plus mentionnée dans les documents, que le descriptif du pack ne mentionne plus le changement de cloison, et que le document de mise au dessin est absent des documents reçus par recommandé.

Pour le moment, je ne donne pas mon accord pour qu'ils puissent déposer le permis de construire. Ces éléments avaient été discutés avec le commercial avant la signature et qui a entre temps quitté ce constructeur pour "différent commercial".

Le responsable du dossier actuellement, me demande des avenants pour inclure à nouveau ces demandes en augmentant le prix de vente final.

Financièrement parlant, il ne m'est pas possible de suivre, et je refuse de renoncer à ces "options" qui avaient été soit demandées, soit indiqués avant la signature.

L'ancien commercial est prêt à me faire une attestation sur l'honneur sur le contenu de la vente.

Ne souhaitant pas perdre de temps avec de longues procédures judiciaires, quelles sont mes possibilités pour rompre rapidement le contrat ?

Merci pour vos réponses.

ps: l'emprunt est déjà à l'étude auprès de la banque, et je n'ai pas encore déposé la demande pour le prêt patronal, ne disposant pas du dépôt du permis de construire.

Par **BrunoDeprais**, le 17/09/2017 à 09:24

BonjourrrnC'est assez mal démarré, comme on dit les écrits restent et les paroles s'envolent.rnEssayez d'obtenir le papier de l'ancien commercial, avant qu'il ne change d'avis, sachant quand même que le poids sera très relatif étant donné qu'il est en litige avec l'entreprise.

Par **morobar**, le 17/09/2017 à 09:25

Bonjour,rnA vous lire vous avez signé le CCMI sans même le lire ou simplement le feuilleter, s'agissant de l'investissement le plus important de votre vie.rnL'attestation du commercial ne vaut rien du tout de chez rien de rien.rnEn effet vous avez pu changer d'avis selon un angle économique entre ses démarches et la conclusion du CCMI.rnTous les items en controverse figurent noir sur blanc dans le contrat et non pas seulement sur les plans, voire même absents sur les plans comme les plaques de plâtre ou la nature de l'isolant.rnIl est vraisemblable que vous avez indiqué au maçon votre budget maximum et que lui a donc adapté le contrat à vos possibilités.rnIl va donc falloir négocier avec lui l'abandon du projet car sur le plan judiciaire votre dossier paraît des plus minces.

Par **bugzman**, le 17/09/2017 à 15:36

Bonjour,rnMerci pour ces réponses.rnIl est un document où au moins un de ces éléments est mentionné : la mise au dessin. De l'aveu téléphonique de l'assistante commerciale, la mention tuile était bien présente, mais a été raturée pour être remplacée par le terme ardoise. N'ayant pas ce document, je suis en effet coincé.rnrnLa modification par avenant juste pour la toiture s'élèverait à + 8000 pour passer de l'ardoise à la tuile. Cela fait un peu cher le changement. Quand au placosteel, ce serait un ajout de 4000 euros.rnrnLes plans renvoyés par le constructeur pour validation pour dépôt du permis de construire faisaient également mention d'une surface habitable inférieure de près de 10% à celle du contrat. Leur ayant signalé cette erreur, ils ont "retrouvé" mon plan original et "fait" la correction.rnrnSi d'aventure une telle erreur se reproduisait, me serait-il alors possible de rompre le contrat ?rnrnMerci pour vos réponses.

Par **morobar**, le 17/09/2017 à 18:10

Bonjour,rnLes plans figurent avec le contrat CCMI et il est vraisemblable que vous avez été dans l'obligation de les signer en même temps que le contrat.rnJe ne comprends toujours pas comment une telle mésaventure est possible sans graves négligences de votre part.rnAvant le cas échéant de renoncer ou de confier vos intérêts à un avocat (obligatoire devant le TGI) mieux vaut converser avec l'entreprise pour comprendre et le cas échéant faire accepter un renoncement.rnSans certitude de trouver mieux ailleurs.

Par **bugzman**, le 17/09/2017 à 23:25

Bonjour,rnrnPour les plans, je n'ai fait que choisir un modèle de leur gamme de maisons. J'ai fourni un plan d'aménagement intérieur. Les plans d'origines portent la mention "confère au plan annexé". Ce plan ne fait pas partie des documents renvoyés par le constructeur, tout comme le plan d'implantation ne fait pas partie de ces documents.rnrnDans la notice descriptive il y a deux mentions qui m'interpellent un peu :rn- la première m'interdit l'accès au chantier pendant toute la durée du chantier, sauf si le responsable de chantier est présent.rn- la seconde m'oblige à fournir un branchement d'eau potable et de prendre à ma charge la consommation de l'eau.Ces deux clauses ne seraient-elles pas des clauses abusives ?rnrnPour ce qui est de voir ailleurs, c'est déjà fait, et cela reste inférieur au surcout demandé par ce constructeur.

Par **BrunoDeprais**, le 18/09/2017 à 08:25

BonjourrnrnMalheureusement, bien souvent lorsqu'on entreprend un gros projet, on est dans un état de satisfaction qui fait oublier les côtés négatifs.rnC'est un peu le boulot du commercial que de vendre une part de rêve, à la limite du dol dans certains cas.rnLes lendemains sont d'autant plus douloureux lorsque tout est signé.rnJ'ai constaté ça à plusieurs reprises, lorsqu'on m'a demandé un avis extérieur, les personnes n'entendent pas les problèmes à venir et la gueule de bois vient quelques années plus tard.

Par **morobar**, le 18/09/2017 à 08:47

[citation]la première m'interdit l'accès au chantier pendant toute la durée du chantier, sauf si le responsable de chantier est présent. [/citation]rnC'est normal.rnL'entrepreneur est le gardien de la chose et à ce titre reste responsable civilement voire pénalement de tout accident survenu sur le chantier.rn[citation]- la seconde m'oblige à fournir un branchement d'eau potable et de prendre à ma charge la consommation de l'eau [/citation]rnLà encore c'est normal, d'autant que la viabilisation d'un terrain comporte la mise en place du comptage dont l'ouverture contractuelle ne peut appartenir qu'au propriétaire du terrain.rn[citation]J'ai fourni un plan d'aménagement intérieur.[/citation]rnCe n'est qu'un plan de distribution. Mais la construction d'un plancher haut en béton implique des poutres ou des poteaux qui ne figurent certainement pas sur le plan d'origine et que vous n'êtes pas en mesure de rajouter de votre propre initiative.rnJ'ai peur qu'on en revienne au point de départ, à savoir la signature d'un contrat et surtout sa teneur.

Par **bugzman**, le 19/09/2017 à 08:37

Bonjour,rnrnPour ce qui est de la prise en charge par le Maître d'ouvrage des consommables du chantier (eau, électricité), je ne suis pas d'accord avec vous. Le CCMI est un contrat forfaitaire d'une part, le maître d'ouvrage reste libre de choisir les parties qu'il souhaite prendre

en charge. Le constructeur ne peut en aucun cas imposer la prise en charge d'une quelconque partie du chantier de construction : [exemple ici](#) et [autre exemple ici](#). Sur les annexes stipulant les éléments pris en charge par le Maître d'ouvrage, il n'est fait aucune mention de ces éléments, ni aucun chiffrage.

Dernière question : Avant la signature du CCMI, j'ai signé un compromis de vente pour l'achat du terrain avec une clause suspensive sur l'obtention du permis de construire et une date limite de dépôt pour ce permis. Cette date a été communiquée au constructeur avant la signature, rappelée lors de la signature. Toutefois, sur le CCMI, la date mise est la date de la signature + 1 an.

La date limite de dépôt pour le compromis de vente est largement dépassée. Ma question est simple : quelle date prévaut sur l'autre ? Celle du compromis de vente ou bien celle du CCMI ?

Merci pour vos réponses.

Par **morobar**, le **19/09/2017 à 08:44**

Bonjour,

Pour ce qui est de l'eau vos exemples ne concernent pas le CCMI, mais la ou les prestations d'un contrat avec un maître d'œuvre.

En droit un grand classique: nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude.

C'est vous qui ne déposez pas le permis ou qui rendez impossible son dépôt.

Il y a donc quelque part un notaire qui va vous demander la réitération de la vente du terrain et constater la purge de la condition suspensive.

Par **bugzman**, le **29/09/2017 à 10:11**

Bonjour,

Un petit retour sur l'avancée de ce sujet.

Le 19 septembre dernier j'ai rencontré la personne en charge du suivi du dossier, suite au départ du commercial.

J'ai énoncé les différents éléments contradictoires du dossier (plans à 90 m² habitables au lieu de 99m², absence d'une dalle béton, cloisons en placosteel, présence d'un plancher chauffant à l'étage dans la notice mais incompatible avec un solivage en bois, la toiture tuiles en lieu et place d'une toiture ardoise fibro-ciment).

La personne s'était engagé à me faire une proposition commerciale pour "rattraper les erreurs du commercial" au plus tard le 22 septembre. Je pouvais soit accepter cette proposition commerciale, soit la refuser, ce qui rendrait le contrat caduque.

Le 25 septembre, n'ayant pas reçu de proposition commerciale, j'envoie un courrier Recommandé A/R demandant l'annulation du contrat, comme cela avait été indiqué.

Leur réponse a été le rejet de cette demande d'annulation au motif que ma demande d'annulation ne fait pas partie des clauses suspensives.

J'ai donc pris rendez-vous avec un conseiller juridique de l'ADIL de ma ville afin de me faire aider, vendredi 6 octobre prochain.

J'ai aussi relancé l'interlocuteur afin de comprendre ce revirement. Il est censé avoir vu sa direction hier et devait me faire un retour rapidement, retour que j'attends pour le moment.

Un bel exemple de CCMI avec fourniture de plans qui prend l'eau : les plans définitifs ne sont toujours pas signés car non conformes au contrat, et le permis de construire n'est toujours pas déposé.

Par **morobar**, le **29/09/2017 à 11:43**

Bonjour,

J'ai hélas bien peur que cette affaire se termine très mal pour vos finances.