



Demande de résiliation CCM

Par **Ameliekl**, le **04/11/2019 à 14:00**

Bonjour,
Nous avons signé un contrat de construction de maison individuelle avec la société amibois le 9 octobre 2018
Nous leur avons envoyé un courrier recommandé avec accusé de réception le 10 octobre 2019 pour demander la résiliation du contrat en désignant les conditions suspensives, qui consistait à l'acquisition par le maître d'ouvrage d'un terrain et ce dans un délais de 12 mois à compter de la signature du contrat, pour des raisons familiales nous n'avons pu acquérir ce dis terrain qui devais nous être donner par donation familiale, ainsi qu'une autre condition suspensive qui étais lié à l'obtention des prêt nécessaires à ce projet sur un délais de 12 mois qui n'ont pas abouti non plus, donc le contrat devient caduc au vue du délais dépassé pour les deux conditions suspensives. A ce jour nous n'avons eu aucun retour..
L'accusé de réception nous est revenu signé le 16 octobre 2019
Aucun courrier, appel téléphonique, mail ne nous est parvenu.
Devons- nous conclure que la résiliation est accepté ?
Merci de vos réponses

Par **BrunoDeprais**, le **04/11/2019 à 21:34**

Bonsoir
Lors de vos courriers recommandés, vous pouvez ajouter la mention, "qui ne dit mot, consent".
Cela veut dire que sans réponse assortie d'un délai, le consentement est acquis.

Par **nihilscio**, le **04/11/2019 à 23:46**

Bonjour,
Devons- nous conclure que la résiliation est accepté ?
Vous

pouvez en conclure que le constructeur a pris acte de la non-réalisation de la condition suspensive d'acquisition du terrain. Il n'y a rien d'autre à dire.

Par **morobar**, le **05/11/2019 à 08:34**

Bonjour,
[quote]
Lors de vos courriers recommandés, vous pouvez ajouter la mention, "qui ne dit mot, consent".
[/quote]
La loi c'est "qui ne dit mot REFUSE".
La seule chose qu'on peut dire est que le maçon a reçu la notification.
Il y a peu de chance qu'il s'obstine mais ce n'est pas impossible.

Par **nihilscio**, le **05/11/2019 à 10:52**

S'il s'agit d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, le client est supposé être propriétaire du terrain ou, à défaut, avoir un droit de construire (article L 231-2 du code de la construction et de l'habitation). Si le contrat est souscrit alors que le client n'a pas de droit réel lui permettant de construire, l'obtention d'un tel droit est nécessairement une condition suspensive et le contrat devient caduc en cas de non-réalisation. Le constructeur n'a aucun intérêt à s'obstiner.

Par **morobar**, le **05/11/2019 à 15:42**

Lorsqu'existent des conditions suspensives, il appartient à leur bénéficiaire de démontrer avoir activement cherché à les purger.
Le maçon n'a pas engagé beaucoup de frais, il peut espérer un revirement de fortune ultérieur de son futur ex-client et classer sans suite.

Par **nihilscio**, le **05/11/2019 à 20:33**

[quote]
Lorsqu'existent des conditions suspensives, il appartient à leur bénéficiaire de démontrer avoir activement cherché à les purger.
[/quote]
Ce n'est vrai que s'il appartient à ce bénéficiaire de purger les conditions suspensives. C'est le cas lorsqu'une condition porte sur un emprunt : l'emprunteur doit au minimum justifier d'avoir demandé un prêt. Mais, dans le cas présent, la condition est la donation du terrain. Le bénéficiaire n'a rien de particulier à faire.
Le constructeur était censé contracter avec un propriétaire de terrain comme prescrit dans le code de la construction et de l'habitation. Il a accepté de contracter avec une personne espérant seulement recevoir un terrain en donation sans pouvoir attester d'aucun engagement du donateur. Les douze mois passés, le terrain n'ayant pas été donné, le contrat est devenu caduc et le constructeur ne peut exiger aucune pénalité pour non aboutissement d'un contrat qu'il n'aurait pas dû signer.

Par **morobar**, le **06/11/2019** à **08:23**

Je suis désolé de ne pas lire ,la même chose :
[quote]en désignant les conditions suspensives, qui consistait à l'acquisition par le maître d'ouvrage d'un terrain et ce dans un délais de 12 mois à compter de la signature du contrat[/quote]
Acquisition ce n'est pas donation.
Peut-être que dans leur esprit cela revenait au même, mais le contractant n'a pas la même version.

Par **talcoat**, le **16/11/2019** à **21:45**

Bonjour,
@morobar a raison, la formule ressemble beaucoup à une clause potestative.
Dans un CCMI, les droits sur le terrain doivent être matérialisés par un acte authentique, en l'occurrence un titre de propriété ou une promesse de vente.
Pour être valable il aurait fallu un acte de donation abouti.
Cependant, sans terrain le CCMI est caduque...