



Résiliation CCMI

Par Melaine

Bonjour, nous souhaitons résilier notre CCMI car depuis le début nous avons que de mauvaises surprises avec le constructeur. Donc nous avons signé le CCMI en août 2021, nous avons eu le prêt ainsi que le permis de construire. L'ouverture des travaux n'a pas encore été faite. Selon l'art 1794 du code civil nous devons en plus des sommes de l'état d'avancement des travaux 10% du total de la construction pour dédommagement. Vu qu'il n'y a pas eu encore d'ouverture de travaux je comprends que nous devons payer « que » les 10% , car le constructeur nous dit qu'on devra payer plus , je ne comprends pas pourquoi.

Merci par avance pour vos réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 1794 du code civil vous permet de mettre fin au contrat de construction mais à condition de payer au constructeur ce qu'il a déjà fait et, en plus, la marge qu'il escomptait faire : ? tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise. Ce serait très désavantageux pour vous et je ne pense pas que personne l'utilise jamais.

Ce que vous pouvez envisager est tout simplement la résiliation du contrat pour inexécution comme prévu aux articles 1219 et 1220 du code civil. Cela présente un risque parce que le constructeur pourrait considérer la résiliation abusive et ce serait alors au juge de trancher. Pour mieux apprécier les manquements du constructeur, il faudrait connaître les dates des levées des conditions suspensives d'accord de prêt et d'obtention du permis de construire ainsi que les raisons pour lesquelles il est en retard. S'il y a des manquements du constructeur, ceux-ci sont peut-être excusables.

Par AGeorges

Bonjour Melaine,

Le CCMI est un contrat tout à fait particulier (Voir la loi 90-1129 articles L-230+).

Il comporte des clauses suspensives et des dates précises de début de chantier. Sauf erreur, un versement avant le début de chantier ne peut dépasser 3%, ...

Le constructeur est aussi engagé par ce contrat, et selon les 'mauvaises surprises' dont vous parlez sans les préciser, vous pourriez ne pas lui devoir ces 10% + ...

Donc si vous pouviez préciser ce qui ne va pas ... et dire également si vous avez signé un CCMI avec ou sans plan, quelle était la date prévue de début de chantier ... Merci

Pour le délai de rétractation initial, il est passé depuis longtemps. Ce qui n'empêche pas d'analyser les clauses suspensives. Par exemple, le constructeur vous a-t-il fourni la garantie de remboursement ?

Par Melaine

Merci pour vos réponses. En fait quand je parle de mauvaises surprises c'est qu'à chaque rdv on avait la surprise de découvrir qu'il y avait des frais supplémentaires (adaptation sol, géomètre, terrassement?) au lieu de tout nous dire dès le départ . Là nous avons fait appel à un terrassier car nous ne voulions pas passer par celui du constructeur. Le terrassier a commencé lundi dernier et nous a dit qu'il fallait qu'on paye 10000? de plus car il y avait plus de travail et le constructeur nous applique l'indexation due à l'inflation qui correspond à 11000? , du coup financièrement cela ne passe plus au niveau de la banque . C'est pour cela que nous ne voulons plus continuer. Donc pour l'instant nous n'avons rien payé au promoteur et il n'y a pas eu d'ouverture chantier car celle ci devait se faire après les travaux de terrassement.

Du coup peut on résilier le contrat et combien doit on payer de frais au promoteur ?

Par Melaine

Nous avons signé le CCMI en août 2021, offre de prêt en février 2022 et le permis obtenu en avril 2022 .

Par Nihilscio

Bonjour,

Le constructeur devait vous remettre une notice mentionnant le coût total de la construction qui est égal à la somme du prix convenu au contrat et des travaux dont vous vous êtes réservés l'exécution. : article R231-4 du code de la construction et de l'habitation. Si cette notice ne vous a pas été remise et que son défaut vous a induit en erreur sur le coût total à financer, vous pouvez en tirer motif pour résilier le contrat de CCMI.

Pour le reste, les délais sont normaux. Vous ne pouvez résilier le contrat au motif de son inexécution par le constructeur.

Selon l'art 1794 du code civil nous devons en plus des sommes de l'état d'avancement des travaux 10% du total de la construction pour dédommagement.

Je viens de comprendre ce que vous vouliez dire. Il s'agit d'une clause pénale. Vous pouvez résilier le contrat mais vous êtes alors redevable d'une indemnité envers le constructeur de 10% du prix restant à payer.

Par Melaine

Bonjour,

De ce que je comprends légalement nous leur devons les 10% de la totalité de la construction donc environ 20000?. Mais peut-on résilier sans raison (si financièrement ils nous disent qu'ils nous avaient prévenu dans la notice descriptive)? Car ils peuvent nous poursuivre pour résiliation abusive et dans ce cas combien peuvent ils nous demander ?

Lors de l'entretien avec eux ils nous proposent de payer les 10% et en plus de leur laisser l'exclusivité de la construction sur notre terrain pour ne pas perdre le projet.

Donc si on refuse concrètement qu'est ce que l'on risque?

Merci

Par Melaine

Bonjour,

De ce que je comprends légalement nous leur devons les 10% de la totalité de la construction donc environ 20000?. Mais peut-on résilier sans raison (si financièrement ils nous disent qu'ils nous avaient prévenu dans la notice descriptive)? Car ils peuvent nous poursuivre pour résiliation abusive et dans ce cas combien peuvent ils nous demander ?

Lors de l'entretien avec eux ils nous proposent de payer les 10% et en plus de leur laisser l'exclusivité de la construction sur notre terrain pour ne pas perdre le projet.

Donc si on refuse concrètement qu'est ce que l'on risque?

Merci

Par Nihilscio

Si vous résiliez vous leur abandonnez 10% du montant du marché.

En ce qui concerne l'exclusivité, je ne comprends pas. Si vous résiliez, le contrat est rompu et vous pouvez vous adresser à un autre constructeur. Mais vous ne pouvez faire construire par un autre constructeur sur les plans du premier qui font l'objet de droits de propriété intellectuelle.

Par Melaine

En fait ils nous réclament les 10% de dédommagement et en plus 10% par rapport à l'échéancier de l'avancement des travaux (je doute que l'on doive payer ça sachant qu'ils n'ont pas ouvert le chantier). Et ils nous proposaient de nous faire payer les 10% de dédommagement et de nous « faire cadeau » des 10% de l'avancée des travaux en leur laissant en contrepartie l'exclusivité sur notre terrain c'est à dire que pour ne pas qu'ils perdent leur chantier on s'engage avec eux pour que l'acheteur de notre terrain passe par eux mais je ne pense pas que cela soit légal .