Image not found or type unknown

# [Construction maison] Hausse de prix liée aux coûts matériaux

Par **Neru4**, le **03/08/2017** à **02:05**

Bonjour et merci d'avance pour votre réponse.

J'ai signé un contrat **fin Octobre 2016** pour la construction d'une maison individuelle (1ère construction pour moi).
Je suis propriétaire de mon terrain depuis début **Janvier 2017** et j'ai également eu ma validation de mon prêt pour cette même date.

* Mon constructeur a déposé **mon premier permis de construire le 17 Janvier**.
Un premier **refus m'a été fourni le 13 Mars** (Toiture trop élevée, distance par rapport à la rue trop courte, implantation d'arbres non précisée (alors que demandé dans le PLU), pas d'indication concernant la récupération des eaux pluviales, mesures manquantes et erronées sur le permis, permis mal rempli (informations pas saisies aux bons endroits)).

* **2ème permis déposé le 28 Mars** (le constructeur m'indique qu'il dépose le permis tel quel, qu'il y aura peut-être des demandes de pièces complémentaires mais si l'urbanisme valide le permis, nous n'aurons pas besoin de passer par un architecte pour confirmer les plans (la maison faisait plus de 150m²)
**Le 03 Mai, nous obtenus une demande de pièces complémentaires** car nous ne respectons pas la distance des 5m par rapport à la rue et que nous n'avons pas le document de l'architecte qui confirme les plans. (Concernant l'histoire des 5m j'ai alerté par téléphone le constructeur en indiquant que pour moi nous ne serions pas bon d'après le PLU, mais lui m'a certifié qu'il avait fait le point avec une personne de l'urbanisme et qu'ils confirmaient que son implantation était bonne. Je n'ai donc pas insisté).

* **3ème dépôt de permis le 05 Mai**, avec donc cette fois, les pièces complémentaires et

régularisation de la distance des 5m.
Réception d'une **validation du permis de construire le 05 Juillet**.

Le constructeur me contacte le **24 Juillet pour m'annoncer que mon projet sera majoré de près de 800€** suite à l'évolution des coûts matériaux (en suivant l'indice BT01).
Il m'indique que chez eux, les prix étaient gelés pour 6 mois, mais du fait de l'obtention compliquée de notre permis de construire, ce délai est dépassé (8 mois de délai).

Ce que m'annonce le constructeur semble légal, j'imagine que vous me confirmerez la chose.
Cependant, une chose me gêne. Le dépôt du permis de construire (en tous cas son remplissage) est compris dans la prestation. Si le délai des 6 mois est dépassé suite à un manque de compétence ou d'attention de la part du constructeur, peut-il m'imputer cette hausse des tarifs liée à l'augmentation des matériaux ?
J'entends par là, que le constructeur pourrait être, dans certains cas, mal intentionné, et laisser des erreurs se glisser dans le permis de construire afin de dépasser ce délai de 6 mois et ainsi me réclamer un surplus.
Je ne pense sincèrement pas qu'il ait fait exprès de mal remplir le permis de construire, mais légalement, puis-je faire jouer le fait que ce délai de 6 mois a été dépassé à cause du constructeur et non de mon fait ? Et ainsi éviter cette hausse des tarifs.

Je vous remercie par avance de votre retour. En espérant avoir été clair dans mes explications.

Excellente journée.

Cordialement,

Par **morobar**, le **03/08/2017** à **10:24**

Bonjour,
Normalement vous avez du souscrire un contrat CCMI.
Les prix sont donc fermes et définitifs.
C'est en effet une obligation.
ici pour le CCMI:
https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/contrat-construction-maison-individuelle-ccmi

Par **Neru4**, le **03/08/2017** à **11:12**

Bonjour et tout d'abord un grand merci pour l'intérêt que vous portez à mon cas.

J'ai effectivement signé un CCMI en date du 25 Octobre 2016.
Dans celui-ci une clause indiquant que les coûts matériaux peuvent évoluer en fonction de l'indice BT01 et donc m'être imputés.
Le constructeur joue sur cette clause.
Cette clause exprime-t-elle bien ce que me dit le constructeur ? Est-elle abusive ? Suis-je

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

donc obligé de subir cette hausse de prix ?
Egalement, si j'ai signé cette hausse, cela implique-t-il que je suis obligé de payer ou ai-je des recours ?

Pour vous donner un maximum d'information, voici l'extrait du contrat concerné :

Merci à vous.

---

Je me permets de vous poser une 2ème question.
Suite à votre réponse précédente, vous m'avez alerté sur un point.
Mon constructeur m'a fait signer un document concernant le fait que je demande un renforcement des fondations lié au terrain qui est légèrement en pente.
Le coût de cette opération : 873€ (et encore j'ai obtenu une remise de 200€ là dessus).
Le hic, c'est qu'il a antidaté le document, j'ai donc un document signé en date du 25 octobre (date donc du contrat).
La seule chose qui prouve ma bonne foi, est un mail dans lequel il m'indique m'envoyer cette annexe en date du 02 Janvier 2017.
Dans ce mail, nous voyons donc bien qu'il me fourni un document antidaté et me demandant un retour pour dépôt du permis de construire.

Ma question est donc la suivante : Maintenant que le constructeur a ma signature, est-ce trop tard pour moi sur cet annexe également ? Ou s'agit-il, une fois encore, d'une clause abusive au CCMI ? Le document étant antidaté peut-il perdre sa valeur dans la mesure ou je suis capable de montrer qu'il est bien antidaté ?

A savoir que j'ai reçu tout mon contrat par recommandé le 03 Février, et que ce fameux annexe est bien présent la dedans. Donc après signature de celui-ci...

Merci pour vos retour.

Bonne journée.

Cordialement,

Par **morobar**, le **03/08/2017** à **14:28**

Bonjour,
Le contrat CCMI indique un prix ferme et définitif.
Ce contrat a été mis au point par la voie règlementaire et toute disposition visant à contourner ce caractère est réputée non écrite.
SI par la suite vous avez demandé une modification, un avenant doit préciser quelle modification et son cout.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Neru4**, le **04/08/2017** à **18:07**

Très bien merci beaucoup pour vos réponses :)

Par **talcoat**, le **05/08/2017** à **13:56**

Bonjour,
Contrairement au propos de @morobar, une révision du prix peut être appliquée si la clause est prévue dans le contrat.

Cependant, dans le cas présenté le constructeur semble particulièrement incompétent et le retard apporté à l'obtention du permis de construire révèle un amateurisme et ne peut être imputé au maître d'ouvrage tout comme l'absence de notice à la signature du contrat.

Il faut donc demander le dégrèvement total des majorations et en cas de résistance du constructeur, menacer de saisir une association de consommateurs et même l'établissement financier garant du prix "convenu".
Cordialement

Par **BrunoDeprais**, le **06/08/2017** à **12:22**

Bonjour,

Je vous souhaite que votre constructeur, visiblement incompétent pour un dépôt de permis, le sera un peu plus pour la suite des travaux.
A voir s'il n'est pas possible d'obtenir la nullité du contrat et de prendre un autre constructeur.

Par **morobar**, le **06/08/2017** à **17:52**

Bonjour,
https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/contrat-construction-maison-individuelle-ccmi
**livrer la construction dans le délai et au prix convenus au contrat.**
C'est vrai qu'en vérifiant le texte d'ordre public (loi 90-1129 du 19/12/1990) le prix est ferme et définitif mais peut comporter une clause d'évolution.
En quelque sorte un prix ferme et définitif qui est variable et provisoire.

Par **talcoat**, le **07/08/2017** à **11:21**

Bonjour,
Non @morobar, il faut parler de "prix convenu" révisable dans certaines conditions lors de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'obtention du PC + l'offre de prêt et qui devient alors ferme et définitif.
Cordialement

Par **morobar**, le **07/08/2017** à **17:50**

Hello @talcoat,
extrait:
==
s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant: le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L. 231-11, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison;
C'est ce que j'ai écrit.
Ferme et définitif sauf s'il n'est ni ferme ni définitif.
Pour un texte d'ordre public la rédaction n'est guère claire.

Par **talcoat**, le **07/08/2017** à **19:18**

IL ne faut pas en effet, assimiler le coût du bâtiment qui comprend effectivement en plus, les travaux que peut se réserver le maître d'ouvrage... et le prix convenu, objet du contrat avec le constructeur et qui ne devient ferme et définitif qu'après obtention du PC et du financement qui permettent le démarrage du chantier.

Par **Neru4**, le **07/08/2017** à **19:48**

Hum... Je ne suis pas sur de comprendre.

Si je résume :

Le prix devient ferme et définitif une fois le PC et le prêt validés.
Entre temps il peut être révisé en suivant l'indice des coûts matériaux.

Le constructeur m'indique que le fait que les prix soient bloqués 6 mois reste un avantage chez eux.
Certains constructeurs ne bloqueraient pas du tout les prix.

Est-ce que cela est vrai ? Si oui, y a-t-il une durée fixe légale pendant laquelle les prix sont tout de même figés ?

Enfin, le fait que le constructeur ait rallongé le délai suite aux multiples erreurs dans les divers permis de construire est-il recevable ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci à vous tous de vous pencher sur mon cas :)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés