



Annulation prêt construction suite à oubli de conditions

Par **benluk**, le **24/03/2016** à **22:50**

Bonjour,

Je ne sais pas si je me trouve au bon endroit et je m'en excuse si ce n'est pas le cas.
J'ai une question concernant un projet de construction d'une maison qui commence à durer.

L'année dernière, malgré un budget assez serré, nous nous sommes lancés dans une construction d'une maison avec un achat terrain début avril. Le constructeur, grand groupe existant depuis de nombreuses années nous a fait plusieurs simulations avec des taux de 3.10% sur 30 ans et même un taux de 2.80% sur 27 ans. Suite à plusieurs indisponibilités que ce soit de mon côté, celui du constructeur ou celui de la banque, nous avons eu un rendez à la banque qu'en août pour remplir les documents du prêt.

Première surprise : taux à 3.40% sur 30 ans, les autres offres étant obsolètes. Suite à mon mécontentement, on me fait comprendre que si je n'acceptes pas cette offre et que je me désengage du projet, j'aurai des indemnités à verser au constructeur ou alors le risque qu'en attendant plus tard, le taux augmenterait encore.

Première constatation : à quoi cela sert de se baser sur une simulation pour construire une maison si finalement, celle-ci n'est pas définitive ?

Deuxième surprise : comme mon terrain n'est encore viabilisé, j'attends jusqu'en février 2016, n'ayant pu de nouvelles de mon constructeur et prenant moi même des nouvelles sur l'avancée du terrain régulièrement. Op nouvelle du constructeur, demande de renouveler l'offre de prêt qui a atteint sa date limite. Je fournis le document demandé et la plus de nouvelles.

Quelques jours après, je contacte par hasard le constructeur qui me dit qu'il y a un soucis, le

lotissement dans lequel se trouve mon terrain a des conditions qui n'avait pas été transmises soit disant (j'en connaissais quelques unes mais pas celles-là, le vendeur du terrain accuse le constructeur) qui consistent à avoir une toiture avec une pente de 45° (maison prévue à 35° et des menuiseries d'une palette de couleur précise). Sauf que cela occasionne un surcoût de 11000€. Bien évidemment, si je n'avais pas appelé, je me demande quand j'aurai été mis au courant sachant que la demande de nouveau prêt avait été demandée par le constructeur à la banque une dizaine de jours avant.

Par "chance", le nouveau prêt à taux zéro me permet d'avoir une somme plus importante et absorbe le surcoût en ayant moins d'intérêts mais je dois tout refaire que ce soit au niveau des papiers pour le prêt mais aussi un avenant pour la construction.

Question : cette situation est elle normale ? Je me sens pris au piège de ne pas pouvoir me désengager de ce projet sans payer d'indemnités au constructeur et je suis stressé par le fait que la banque et le constructeur sont surchargés, soit disant, et ne me propose pas encore de créneau pour refaire tous les papiers.

Heureusement je dispose d'un employeur conciliant qui m'a permis de m'adapter en cas de rendez à un créneau particulier mais j'ai l'impression que tout le travail (je fais en sorte de fournir tous les documents le plus vite possible) se fait de mon côté et pas du leur.

Bref, merci à ceux qui ont tenu jusqu'au bout de ce pavé et merci d'avance si vous pouvez me renseigner.

Par **morobar**, le **25/03/2016** à **06:46**

Bonjour,

Vu d'ici vous avez acheté un terrain dans un lotissement, lequel dispose d'un cahier des charges que vous devez fournir au constructeur afin qu'il puisse en respecter les dispositions (pente du toit, couverture, couleurs...).

J'ai du mal à percevoir l'origine du surcout annoncé, et en absence de documentation je ne peux pas me prononcer sur la responsabilité de ces surcouts.

Par **benluk**, le **25/03/2016** à **12:04**

Bonjour,

Oui il s'agit d'un terrain dans un lotissement. Le terrain n'est pas encore acheté, on en est encore au stade du compromis.

Apparemment le vendeur du terrain a transmis un document au constructeur ce que le constructeur nie. Le vendeur m'a donc fourni le document que j'ai de suite retransmis au constructeur et il manquait encore une condition (une histoire de hauteur de fenêtre). Chacun se renvoie la balle, je ne sais pas qui dit vrai.

De mon côté dès que je signe quelque chose, que ce soit terrain ou devis matériaux, je le transmet au constructeur.

Comme il s'agit d'une gamme de maison précise, le surcoût est justifié par le constructeur par l'augmentation de la pente du toit. Au final je ne sais pas qui est en droit ou en tort et si cette

situation est normale ou pas.

Par **morobar**, le **25/03/2016** à **14:46**

Normalement lotisseur et constructeur n'ont rien à voir ensemble.

Sauf si en réalité votre lotissement n'est pas libre de constructeur, car le promoteur impose son constructeur.

Dès lors il vous appartient de fournir au constructeur le règlement du lotissement (la hauteur des fenêtres c'est du ressort du PLU) au maçon, lequel est censé signer avec vous un contrat dit "CCMI".

Par **talcoat**, le **26/03/2016** à **21:09**

Bonjour,

L'acquéreur d'une maison individuelle bénéficie d'un statut protecteur avec le CCMI mais cela ne doit pas pour autant rendre responsable le constructeur de tout les maux!

L'acquéreur est responsable de la mise en place du financement même si le dossier a été présenté par le constructeur.

Il en va de même avec le terrain, qui même procuré directement par le constructeur, relève d'une transaction avec le lotisseur.

Reste le dépassement de prix, sur ce point par contre le constructeur parait être responsable dans le cadre du contrat à prix "convenu" et devrait assumer son erreur sur le chiffrage de la pente de toiture.

Cordialement