



Casser un contrat de construction de maison individuelle

Par **chistof**, le **03/08/2008** à **01:21**

Bonjour,

J'ai signé au mois de mars 2008 un contrat de construction de maison individuelle avec la société ***** (constructeur) qui en partenariat avec la société ***** (terrain) nous fournissait un ensemble "terrain + maison".

Sur conseil du constructeur, nous n'avons toujours pas acheté le terrain (achat devant être réalisé avant le 30 juin 2008) car celui-ci n'est toujours pas viabilisé et n'a donc pas reçu la conformité de la mairie.

Or, aujourd'hui, nous recevons la deuxième lettre de ***** (constructeur) en AR nous sommant d'acheter le terrain avant le 30 août sans quoi il le remet en vente en conservant la somme de réservation déjà versée (5000€) Après passage sur le terrain ce jour, seules les réseaux d'eau potable et d'eau pluviales sont tirées. Je pense donc que la conformité n'est pas encore d'actualité.

Nous sommes dans l'impasse car même en souhaitant acheter le terrain, la banque nous demande pour réaliser le prêt, un récépissé du dépôt de PC (qui ne serait pas déposé avant mi-août, début septembre) ainsi que le contrat de construction de maison individuelle (dont on a toujours pas le retour de notre constructeur)

Tout cela me semble étrange, d'autant que les délais s'allongent, et notre offre de prêt faite au mois d'avril ne sera plus valable. Il y a t-il un moyen de casser le contrat de construction et d'abandonner l'achat du terrain sans perte financière ?

Le contrat de construction n'indique pas de date limite pour obtenir le prêt. Est ce une condition suffisante pour annuler le contrat ?

Le constructeur reconnaît aujourd'hui être en partie responsable des retards du projet mais ne veut pas nous faire un écrit pour ne pas nous appliquer l'indice BT 01 à l'issue des 9 mois courant depuis mars.

Quelles solutions s'offrent à moi ? Merci d'avance

Cordialement

Par **coolover**, le **03/08/2008 à 12:02**

Il faudrait plusieurs précisions chistof pour pouvoir te répondre :

- Ton contrat de construction prévoyait il une clause concernant l'achat du terrain ? Si oui quoi précisément ?
 - Que mentionnait il exactement quant à l'obtention du prêt ?
 - Que disait il a propos de la date de début des travaux ou la demande de permis de construire ?
 - Ton constructeur a t il commencer des démarches pour réaliser les travaux ?
 - Pour l'achat du terrain, as tu signé quelque chose ? Si oui, parlait on de la viabilisation ?
- Qu'était il prévu pour l'obtention d'un prêt ?

Merci de ces précisions :)

P.S. : j'ai masqué le nom des entreprises concernées pour éviter toutes difficultés.

Par **chistof**, le **04/08/2008 à 21:55**

Bonjour et avant tout merci pour ta réponse.

J'espere pouvoir t'apporter des elements de reponse. en fonction de tes questions :

1- Ton contrat de construction prévoyait il une clause concernant l'achat du terrain ? Si oui quoi précisément ? Que mentionnait il exactement quant à l'obtention du prêt ?

Les conditions suspensives sont les suivantes :-

a-acquisition du terrain ou des droits reels permettant de construire si le maître ouvrage beneficie d'une promesse de vente

b-obtention des prets demandes pour le financement de la construction

c-obtention du PC et autres autorisations administratives

d-obtention de l'assurance DO

e-obtention de la garantie de livraison a px et delai prevus

A savoir qu'aujourd'hui nous n'avons toujours pas reçu le retour en AR de la part du

constructeur du contrat de reservation.

- Que disait il a propos de la date de début des travaux ou la demande de permis de construire ?

Aucune date de début de travaux mentionné dans le contrat. Les dates butoirs figuraient en revanche dans le contrat de reservation du terrain (30 mai pour déposer le PC et 30 juin pour la signature de l'acte authentique chez notaire)

Or nous avons ecoute notre constructeur qui etait cense etre notre interlocuteur unique et qui nous a conseille d'attendre car le terrain n'etait pas encore viabilise

De plus, c'est lui qui est en charge du depot de PC.

- Ton constructeur a t il commencer des démarches pour réaliser les travaux ?

non

- Pour l'achat du terrain, as tu signé quelque chose ? Si oui, parlait on de la viabilisation ?

Qu'était il prévu pour l'obtention d'un prêt ?

La viabilisation est a la charge du lotisseur. Le notaire terrain nous a confirme la détention de la garantie bancaire d'achevement des VRD, ainsi que des certif autorisant la vente.

En revanche et ce qui m'embete le plus c'est "le PC n'est pas une cond. suspensive a la vente" pour le terrain.

Je dirais qu'aujourd'hui notre seul moyen de casser sans perte financiere serait un refus de la banque.

As tu une autre solution ? Je pense que la plus grosse difficulte sera d'annuler l'achat du terrain qui de ce fait annulera la construction.

Par **Visiteur**, le **04/08/2008** à **23:40**

Bonsoir,

Ceci est un peu compliqué, je pense qu'il vous faut un avocat.

Disposez vous d'une assurance "défense-recours" (avec votre multirisque habitation par exemple)?

Par **coolover**, le **05/08/2008** à **12:54**

Chistof,

Aux vues de ce que tu m'indique (et sous réserves d'une étude plus approfondie), ton contrat de construction est sous condition suspensive de l'achat du terrain avant le 30/06/2008 et du dépôt de permis de construire au 30/05/2008.

L'effet d'une condition suspensive avec date butoir est que si cette date est passée sans que la condition soit réalisée, le contrat est caduc (Art. 1176, code civil) !

En d'autre termes, si tu n'as pas obtenu l'achat du terrain ni le permis de construire avant les

dates prévues (ce qui semble être ton cas) j'aurais tendance à dire que ton contrat de construction est déjà caduc !

Seul cas, ou la caducité ne joue pas : si c'est par ta faute que la condition ne s'est pas réalisée.

Or, si j'ai bien compris, c'est ton constructeur qui t'a dit de ne pas acheter tout de suite et c'est lui qui est en charge du permis de construire !

Donc a priori (et encore fois c'est sous réserves d'une étude détaillée de ton dossier), tu peux invoquer la caducité du contrat de construction.

Seule exception que je verrais serait que vous ayez prolongé les dates pour els conditions suspensives par commun accord. Si c'est pas le cas, les dates sont dépassées et donc le contrat est nul.

Relis bien tous tes documents, mais ce serait la 1ère analyse que j'en tirerais.