



Ccmi et clause abusive sur l'étude de sol

Par **zharg**, le **11/02/2010** à **19:09**

Bonjour,

j'ai signé un ccmi avec un très gros constructeur situé dans le 32 en même temps que le ccmi, le commercial m'a fait signer un avenant qui dit que je dois prendre une étude de sol à ma charge (ils m'ont pris 1500€ en cheque pour payer la société qui réalise l'étude de sol, cheques non encore encaissés, je en suis pas encore propriétaire du terrain).

cet avenant précise également que des frais de fondations supplémentaires suite à l'étude seraient à mes frais.

il est stipulé dans l'avenant que la réalisation de l'étude de sol est une condition suspensive !!

qu'en pensez vous, est ce légal, comment ne pas me faire avoir par le constructeur ?

je ne souhaite pas non plus voir mon contrat annulé et perdre tout ce temps, perdre même le terrain..... quels sont mes recours, que me conseillez vous comme mode opératoire ?

j'ai bien compris que normalement l'étude de sol est à la charge du ccmist (déjà inclus dans le prix normalement) ce qui a été machiavéliquement contourné dans le contrat.... j'estime avoir été abusé par ce avenant dont j'ignorais la portée

j'ai vu ce matin la juriste de l'adil de mon département,

elle m'a imprimé l'article L231-4 alinéa 1 qui liste les conditions suspensives d'un ccmi (rien sur l'etude de sol)

pour sa part, l'article L231-2 petit d) dit que les travaux dont je me garde la charge (comment puis je garder la charge de quelque chose qui est en dehors du ccmi ?) doivent être décrits et chiffrés (que signifie chiffré ? en argent ? comment chiffrer quelque chose que quelqu'un d'autre est censé me facturer ?)

ce qui m'enbeterait le plus, ce n'est pas l'étude de sol, c'est de payer 10 ou 20000 € de plus pour des fondations.....

merci d'avance pour vos réponses qui seront, je l'espère rapide

Par **LIPTON**, le **15/02/2010** à **01:55**

Bonjour,

La démarche de votre constructeur (ou de son commercial) est vraiment habille.

En effet l'étude de sol est à votre charge, mais si l'on vous a fait signer un avenant (ce qui légal) celui-ci devrait comporter un montant exact décrivant, les travaux correspondants, précisément, de quelle "classe" va être cette étude de sol, par exemple. Une somme forfaitaire de 1500€ semble indiquer le peu de sérieux de cette entreprise.

Comme vous avez signé un avenant et payé cet avenant ce qui est le cas l'étude de sol fait maintenant partie intégrante du contrat qui vous lie à votre constructeur, vous n'avez rien à voir avec l'entreprise qui réalisera l'étude de sol. Vous avez donc payé cet avenant, la condition suspensive (qui n'ait à notre avis, par forcément illégal) introduite est devenue caduc puisque cette étude est devenue le problème du constructeur. C'est à lui à la faire réaliser.

Vous semblez indiquer que vous avez trouvé le terrain par l'intermédiaire du constructeur, es ce exact?

Sinon vous n'avez aucune crainte de perdre le terrain, vous avez du signer une promesse de vente conditionnée par l'obtention d'un prêt et du permis e construire avec un délai pour déposer un permis de construire peut être? Ce qui est toujours négociable avec le cédant.

Pour la deuxième partie de votre question: les plus values. Avec votre contrat un document essentiel a du être signé, la notice descriptive.Cette notice descriptive comme son nom l'indique décrit l'ensemble des prestations qui vous sont dus par votre constructeur.

A la fin de cette notice vous devez retrouver, le prix du contrat que vous avez signé et le prix des travaux qu'éventuellement vous avez décidé de garder à votre charge (cela concerne souvent les VRD, si vous avez décidé de les faire réaliser par vous même, et pas par le constructeur), mais cela peut concerner tout travaux que vous auriez éventuellement décidé de garder à votre charge (un lot par exemple le carrelage).

La loi prévoit que le constructeur doit vous donner dans ces conditions le montant que lui vous aurait facturé pour ces travaux que vous avez décidez de garder à votre charge.

Pourquoi?

Pour que vous sachiez combien va coûter l'ensemble de votre projet et ainsi prévoir le financement en conséquence. (Prêts)

De plus la législation prévoit que vous avez un délai de trois mois pour changer d'avis pour ces éventuels travaux hors du contrat, et les réintégrer à votre contrat. A ce moment le constructeur est tenu de les réaliser pour le montant indiqué sur la notice descriptive et pas plus.

Si ce n'est pas votre cas et que vous n'avez gardé aucun travaux à votre charge vous n'êtes pas concerné.

Enfin, pour le surcoût des fondations,si vous avez signé l'avenant, précisant que le surcoût

éventuel sera à votre charge, c'est une "couverture" prise par votre constructeur. Il y a fort à parier que si un litige survenait la justice considérera que le constructeur étant homme de l'art ne peut légalement pas faire signer d'avenant de ce type, il aurait du avoir en main l'étude de sol pour chiffrer votre CCMI, par définition l'esprit de la loi de 1990 est que le contrat de CCMI doit justement donner une lisibilité totale sur le coût de votre projet. Malgré cela si ils vous réclament une plus value à ce sujet le dossier sera litigieux.

Je vous conseille en fonction du développement de votre dossier de prendre contact avec une association <http://www.construction-conseil.fr> qui pourront suivre votre dossier si des complication intervenaient.

BON COURAGE

Par **zharg**, le **16/02/2010 à 07:38**

bonjour,

merci pour votre réponse :)

l'avenant ne stipule pas de prix mais il indique bien la nécessité d'une étude G0+G12 selon la norme NF-P-94-500 suspensive enregistrée au contrat de construction. l'étude n'est pas encore payée (ni réalisée), en effet le terrain ne sera ma propriété que dans 15 jours. le constructeur détient la somme en chèque dans mon dossier et attend que je sois propriétaire. cet avenant ne site pas de société, il me demande sa réalisation (de l'étude). habilement et hors précisions dans le contrat, il la fait réaliser par sa société complice qu'il m'a proposé j'imagine.

je n'ai pas trouvé le terrain par l'intermediaire du constructeur, le perdre était une peur infondée.

clairement, puis je demander à ce que l'on me rende mon chèque et a ce que le constructeur prenne en charge l'étude ?

merci d'avance

Par **LIPTON**, le **16/02/2010 à 15:35**

Bonjour,

Il est clair que l'étude de sol **est à votre charge**.

Donc je vous conseille de récupérer votre chèque, et de la faire réaliser par un **cabinet d'étude géologique de votre choix** (le coût ne devrait pas dépasser 1000€).

Il donnera aussi des indications sur la nature du sol à vous (et non au constructeur), et certainement un avis oral sur le fait de sur dimensionner les fondations.

Vous fournirez après cette étude au constructeur AVEC DES INFOS en main.

En tout état de cause récupérez votre chèque. Et occupez vous de votre étude de sol. (ce n'est pas à la charge financière du constructeur).

Enfin pour prendre un acompte quelconque un constructeur doit avoir une assurance remboursement (garantie de remboursement des acomptes versés). est ce LE CAS

BON COURAGE <http://www.construction-conseil.f>

Par **michel**, le **16/09/2010** à **11:54**

Bonjour,

L'étude de sol est une sage précaution permettant de savoir, avant la signature du contrat, si des travaux supplémentaires s'avéreront nécessaires et d'en connaître le coût.

Un constructeur respectueux des règles de son métier veut toujours, avant de s'engager, connaître les caractéristiques du terrain.

Pour concevoir votre maison et son adaptation au sol, sa reconnaissance sur place est impérative.

Cette étude permet de définir, avant la signature du contrat, le prix exact de votre maison (comprenant les éventuels surcoûts liés aux fondations).

Ce constructeur, par son professionnalisme, son expérience, sa connaissance du site et de sa géologie décidera :

. soit qu'un examen de routine et une étude de sol superficielle du terrain sont suffisants . soit qu'une étude plus approfondie est nécessaire.

Certains constructeurs ne procèdent pas de cette façon avant de vous proposer un contrat.

Généralement, ils tentent de transférer à leurs clients les risques de surcoûts liés aux aléas du sol, soit en faisant silence, soit en insérant des exceptions dans la notice descriptive type.

Ce type d'exception est interdit. Les coûts supplémentaires engendrés par des travaux spéciaux doivent toujours être décrits et chiffrés de façon précise dans la notice descriptive.

A défaut, ces travaux sont réputés inclus dans le prix convenu.

Le maître d'ouvrage peut alors :

. soit demander la nullité du contrat (ce qui arrangera le constructeur qui n'aura pas à supporter une charge qui lui incombe). . soit contraindre le constructeur à réaliser les travaux nécessaires et non chiffrés au prix indiqué, soit.....0 euro, 0 centime !

NB : Seul le CCMI garantit cette possibilité ! Pour ceux qui ont choisi une autre formule en cas de « mauvaise surprise ».....bon courage !

Je vous conseil www.legislatis.fr qui vous démontrera enfin la vérité sur cette affaire.

Bien Cordialement

Par **LEBOURGUIGNON**, le **28/09/2010** à **13:30**

Bonjour,

Effectivement, le CCMI est là pour protéger le maître d'ouvrage.

Le constructeur a le devoir de réaliser la maison dans les conditions décrites au contrat et dans la notice descriptive.

Toute adaptation de sol qui occasionnerait un surcoût est alors à la charge du constructeur.

Le fait que le constructeur vous facture l'étude de sol, implique qu'il la fait faire par un cabinet indépendant ou non et que par là même, il a ainsi connaissance des adaptations terrain à apporter.

Le fait que le constructeur insère une clause d'annulation du contrat en cas de surcoût est à men sens abusive.

Que le constructeur perçoit une somme quelconque avant le début des travaux implique qu'il la dépose sur un compte séquestre !

Alors comment peut-il, avec tout ou partie de cette somme, engager une prestation ?!

De plus, admettons que le constructeur ait bien effectué l'étude de sol en question, puis étant donné le coût des adaptation, dénonce le contrat.

Dans ce cas, il a l'obligation de restituer tous les acomptes versés!

Comment le pourrait-il s'il a payé les 1500 Euros ?

Le constructeur aurait dû, avant de signer le CCMI avec vous, vous conseiller de faire pratiquer une étude de sol à votre charge. Seulement après, il pouvait vous proposer un prix de construction.

Ce cas est très intéressant car il pose beaucoup de questions quant à la façon de travailler de ce constructeur.

- Quelle est la relation qui lie le terrain au constructeur ?
- Que fait-il des acomptes qu'il perçoit à la signature des contrats?
- Sur quels éléments techniques s'appuie-t-il pour faire son prix ?
- A-t-il l'usage de clauses abusives dans ses CCMI ?

D'une manière générale, je conseille à tous ceux qui lisent cet article, de fuir immédiatement tout constructeur qui ajoute des clauses le déchargeant de responsabilité dans son CCMI ou qui inclut un surcoût "en cas de".

Ce type de constructeur n'est pas fiable et c'est la porte ouverte aux problèmes futures !