



Abandon projet construction

Par emdem, le 04/10/2017 à 20:34

Bonjour,

Pour mon projet de construction d'une maison R+1, j'ai signé un compromis de vente de terrain (le 06/01/2017), un CCMI (le 09/03/2017). J'ai également effectué une demande de prêt qui a été acceptée (date d'édition de l'offre : 02/05/2017) et une demande de permis de construire acceptée elle aussi (déposée le 04/04/2017, arrêté du 30/06/2017) mais malheureusement (ou heureusement) avec des prescriptions du préfet pour risque de présence de cavités souterraines. Comme demandé dans ces prescriptions, une nouvelle étude de sol (type G5) a été effectuée confirmant ce fait et obligeant à des aménagements. En raison de ce contretemps mais également des vacances du notaire (tout le mois d'août) et de sa secrétaire (retour de vacances le 11 septembre) ainsi que de l'élection d'un nouveau maire suite à la démission de l'ancien puisqu'il s'agit d'un terrain communal (le conseil municipal a donné les pleins pouvoirs au maire le 20 juillet) mon prêt est devenu caduc (validité fixée d'abord au 1er septembre puis, après une demande de prolongation de ma part, au 1er octobre).

Le constructeur m'avait d'abord avertie que son 1er bureau d'étude béton refusait de s'engager sur ce dossier et craignait des fissures futures malgré les aménagements, puis m'annonce la faisabilité par son 2nd bureau bien sûr avec un surcoût (7.000 €).

Pour toutes ces complications qui me coûtent beaucoup de temps, d'argent (et de santé...), je souhaiterais à présent renoncer à mon projet de construction. En ai-je selon vous la possibilité sans avoir à payer d'indemnités au constructeur comme au vendeur du terrain ? La caducité du prêt entraîne-t-elle la fin du compromis de vente du terrain en sachant que ce n'est pas de mon fait mais plutôt d'un concours de circonstances ?

Je n'y connais absolument rien et je ne sais dans quelle voie m'engager. Je vous remercie pour votre aide et vos éclaircissements.

Par **Visiteur**, le **05/10/2017 à 19:42**

Bsr,

Ils y a obligation d'aménagements, mais pas de décision d'inconstructibilité.

Que dit votre compromis ?

Lisez ceci

<https://droitsurterrain.com/risques-sol/>

<http://guide.snalterrains.com/les-vices-du-sol.html>

Par **talcoat**, le **06/10/2017 à 21:24**

Bonjour,

Pour les rapports avec le constructeur dans le cadre du CCMI c'est à lui d'assumer les surcoûts liés aux fondations spéciales.

Pour le terrain, il faut examiner les conditions suspensives éventuelles du compromis, mais on ne peut faire valoir un refus de financement si c'est l'acquéreur qui organise lui même la caducité du prêt.

Cordialement

Par **emdem**, le **06/10/2017 à 21:57**

Bonsoir,

Merci pour les infos Pragma. Mon compromis prévoit entre autre une condition suspensive liée à l'obtention d'un crédit (mais peut-on le considérer comme non obtenu puisqu'il a été accepté mais est devenu caduc) et une autre liée à l'adaptation de la construction au sol. Mon problème est que "toutes les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le 1er avril 2017". Or, la 1ère étude de sol n'avait rien montré de particulier et c'est la 2nde (prescrite par le préfet lors de la délivrance du permis de construire) qui a confirmé la présence de cavités souterraines, mais elle a été réalisée en juillet...

Merci également Talcoat. Quand vous dites "on ne peut faire valoir un refus de financement si c'est l'acquéreur qui organise lui même la caducité du prêt", peut-on considérer que c'est mon cas? Car c'est la 2nde étude de sol, la démission du maire et la congés du notaire et de son clerc qui ont retardé le démarrage et donc le 1er déblocage. J'ai d'ailleurs demandé une prolongation de la validité de mon prêt (acceptée pour 1 mois par la banque, soit jusqu'au 1er octobre). J'ai même essayé de débloquer grâce à la dommage-ouvrage mais la banque a refusé faute de signature définitive de l'acte de vente du terrain...

Que faut-il en penser?

Par **talcoat**, le **07/10/2017 à 19:22**

Bonjour,

Encore une fois, le contrat CCMI peut vraisemblablement être annulé car la majoration pour fondations spéciales est à charge du constructeur et ce dernier acceptera certainement volontiers l'arrêt du projet le dispensant ainsi du surcoût non prévu.

Pour le terrain, s'agissant d'un aménageur communal qui porte la responsabilité des retards de signature, il devrait également répondre favorablement à une reprise de liberté.

Par **emdem**, le **07/10/2017** à **21:30**

Merci pour les infos Talcoat.

Je rencontre le notaire vendredi. J'espère que ça me permettra d'en savoir plus (si indemnités demandées ou pas par la mairie).

Pour le constructeur, il me dit qu'il suffit de demander plus à la banque (puisque'il faut de toute façon refaire une demande de prêt) et ne semble pas dispo ni à payer ni à annuler... Il m'a même proposé de signer un nouveau CCMI incluant tous les avenants existants et les 7000€ d'adaptation des fondations au sol.

Je pense que je vais devoir jouer finement avec lui. Ou y aller carrément.

Par **morobar**, le **08/10/2017** à **10:34**

Bonjour,

[citation]Il m'a même proposé de signer un nouveau CCMI incluant tous les avenants existants et les 7000€ d'adaptation des fondations au sol. [/citation]

Un petit malin celui-là.

Le contrat CCMI est signé, le surcout des fondations, certainement un radier, c'est pour lui.

Alors soit il le prend en charge, soit il accepte d'annuler le projet.

La présence de cavités est toujours signalé dans l'état des risques naturels et technologiques joint à l'achat du terrain, bien connu des constructeurs sérieux dans les zones de mines et carrières.

Par **emdem**, le **08/10/2017** à **17:32**

Merci Morobar.

Ca commence à se confirmer : le constructeur n'est pas vraiment sérieux et essaye de "m'arnaquer". C'est l'impression que j'avais depuis quelques temps et c'est aussi cela qui m'a poussé à tout arrêter.

Par **morobar**, le **09/10/2017** à **08:44**

Vous ne précisez pas les conditions d'acquisition du terrain.

C'est pourtant un élément à apprécier au regard du dossier technique devant être joint à l'acte de mutation.

Par **emdem**, le **09/10/2017** à **19:20**

Bonjour Morobar.

Qu'entendez vous par "conditions d'acquisition". Il s'agit d'un terrain individuel communal non viabilisé que j'ai trouvé moi même sans intermédiaire, compromis signé en janvier 2017. Est-ce l'information dont vous parliez?

Par **morobar**, le **10/10/2017** à **09:10**

Oui

Un état des risques naturels et technologique devait être obligatoirement joint à la vente. C'est cet état qui a motivé la position de la préfecture, car l'existence de carrières, terrains argileux...y est mentionnée.

Cet état est disponible en ligne, vous pouvez le consulter par internet.

Par **emdem**, le **10/10/2017** à **18:24**

OK. Merci Morobar

Par **talcoat**, le **11/10/2017** à **19:04**

Bonjour,

L'absence de ERNT ne rend pas la promesse de vente caduque pour autant.

Il appartient au juge saisi de ce sujet de statuer soit sur une réduction du prix de vente, soit la résolution du contrat.

Une procédure judiciaire est donc indispensable pour trancher cette situation, à défaut d'accord amiable avec le vendeur.

Par **morobar**, le **12/10/2017** à **08:48**

Bonjour,

Je ne prétends pas à l'absence de ce document, à vrai dire je n'en sais rien.

Je signale simplement que le renseignement sur l'existence des cavernes aurait pu/du modifier la situation.

Par **talcoat**, le **12/10/2017** à **19:24**

Il n'y a pas de critique... mais un simple constat: l'absence d'ERNT ne signifiant pas pour

autant la caducité de la promesse.

Par **morobar**, le **13/10/2017** à **08:42**

On ne se comprends pas.

J'indique simplement que le pétitionnaire comme l'entreprise aurait pu avoir connaissance du problème en consultant le dossier obligatoirement joint.

Alors que le particulier ne prenne pas la peine de les lire, comme c'est souvent le cas, soit; Mais un entrepreneur un peu averti connaît l'existence des anciennes carrières.

Enfin l'absence d'état ne purge pas le délai de rétractation qui accompagne la signature du compromis.

C'est sans effet ici, puisque la réitération de l'acte de vente est déjà intervenu.

Sans pour autant d'ailleurs déboucher sur la lecture de la documentation et c'est bien regrettable.

Par **emdem**, le **13/10/2017** à **14:43**

Bonjour et merci pour vos infos.

Je rectifie cependant : la réitération de l'acte de vente n'a pas été réalisée, j'ai seulement signé le compromis, pas l'acte de vente.

L'une de mes questions de départ était plutôt de savoir si on peut me considérer responsable de la caducité du prêt alors que j'ai tout fait pour que la signature de l'acte puisse se faire, même demander à proroger la validité du prêt (acceptée pour 1 mois de plus) et que c'est "seulement" les circonstances (démission du maire puis réélection du nouveau, congés du notaire et de son équipe et surtout problème de sol repéré suite aux prescriptions du préfet et attente de réponses des bureaux d'étude béton du constructeur) qui ne nous ont pas permis de concrétiser dans les temps.

Par **morobar**, le **13/10/2017** à **16:31**

Voyons,

Vous déposez un permis et signez un CCMI sans être propriétaire du terrain ?

Vérifiez les pièces jointes au compromis et lisez-les.

Par **talcoat**, le **13/10/2017** à **20:42**

@MOROBAR ne semble rien connaître à la réalité...Nul besoin d'être propriétaire pour déposer un permis de construire!

Par **morobar**, le **14/10/2017** à **09:35**

Mais je sais ces choses là.

Il est facile de déposer un permis rien n'est vérifié et c'est gratuit.

Et je sais aussi qu'il est particulièrement imprudent de signer un CCMI pour une construction sur un terrain qu'on n'a pas encore acquis.

La preuve est présente ici.

Alors la critique est facile, je ne me contente pas d'énoncer des principes, mais donne des pistes pour le cas échéant, permettre un angle de recours.

Par **emdem**, le **14/10/2017** à **22:46**

Qu'appellez vous la réitération de l'acte ? Si c'est la signature définitive de l'acte de vente, alors je confirme: je n'ai signé que le compromis. Pour signer le ccmi, il faut effectivement être propriétaire du terrain et l'on est considéré comme tel dès la signature du compromis. C'est bien pour ça qu'il existe des conditions suspensives comme l'obtention du permis de construire ou l'obtention du prêt

Par **emdem**, le **14/10/2017** à **22:51**

Et pour avoir lu relu et re-relu chaque papier, le CU indiquait bien que la commune était concernée par la présence éventuelle de cavités souterraines mais non l'existence d'effondrement et d'affaissement dans ma rue, à moins de 100, ce qu'a par contre signalé le préfet dans mon arrêté de permis de construire

Par **morobar**, le **15/10/2017** à **08:58**

[citation]et l'on est considéré comme tel dès la signature du compromis[/citation]

C'est vrai en théorie puisque la vente est parfaite dès l'accord des parties sur la chose et le prix, mais en pratique c'est faux.

La preuve est que le compromis est souvent accompagné de conditions suspensives, que le vendeur peut renoncer voire décéder ce qui reporte la réitération de plusieurs mois/années...

Ceci dit l'ERNT signale bien la présence de cavernes, renvoie à un certain nombre d'arrêtés et, je pense, aurait du alerter aussi bien l'acheteur que le constructeur.

C'est en ce sens qu'il va falloir prendre une décision.

Par **talcoat**, le **15/10/2017** à **19:27**

Pour revenir au souhait de @emdem de mettre un terme au CCMI:

Le maitre d'ouvrage étant bénéficiaire d'une promesse de vente, le contrat CCMI a été conclu sous la condition suspensive de la passation de l'acte le rendant propriétaire.

L'acte n'ayant pas été réitéré à ce jour, il faut examiner la date butoir qui était prévue à cet effet.

Si, comme on peut le penser, cette date est dépassée: alors le CCMI est caduque et le maitre d'ouvrage peut constater sa résolution et exiger le remboursement des sommes versées à la souscription.

Par **emdem**, le **16/10/2017** à **22:22**

Merci Talcoat!!!

"le maitre d'ouvrage peut constater sa résolution et exiger le remboursement des sommes versées à la souscription." Quelles sont les démarches à entreprendre selon vous? Juste un courrier en AR au constructeur? Une attestation du notaire de non réitération?

Mon chèque de dépôt n'a pas été encaissé, juste conservé. Dois-je en demander la restitution?

Par **talcoat**, le **17/10/2017** à **11:40**

Une lettre RAR suffi, avec un maximum de justifications à l'appui.

Par **emdem**, le **17/10/2017** à **22:08**

OK. Encore merci.

Je m'occupe de tout cela (terrain et CCMI) et je reviendrai dans quelques jours pour tenir tout le monde au courant, si ça peut servir...