

Valeur d'une clause rendue inopérante

Par **Caly60**, le **20/05/2011** à **00:53**

[u:idnf9rei]Exposé de la situation[/u:idnf9rei] :

Un constructeur, par Contrat de Construction d'une Maison Individuelle avec fournitures de plans (CCMI « loi de 1990 »), se charge de l'obtention du PC et des autres autorisations administratives, notamment l'étude d'une solution d'assainissement autonome agréée par le SPANC.

Pour ce faire, il s'autorise 12 mois, délai figurant aux conditions suspensives.

Lors de la rédaction du contrat, au motif invoqué de lui faire réaliser des économies, le constructeur a mis le lot assainissement dans les travaux réservés (art. L 231-2) à la charge du client (le Maître d'Ouvrage), qui a 4 mois (art. L 231-7) pour en demander l'exécution au constructeur au prix convenu.

Pour toute notice descriptive du lot assainissement, le constructeur précise :

"Ouvrages conformes aux directives de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale et dans certain département à une étude de sol préalable."

Cette clause fait référence à une institution incompétente, puisque remplacée par un SPANC depuis plus de 3 ans.

Le constructeur alors qu'il n'a dégagé aucune solution d'assainissement, a réalisé les travaux, construisant une maison inhabitable à la date de la livraison.

Le constructeur n'a fourni au Maître d'Ouvrage, aucun élément d'information permettant d'apprécier la faisabilité de la réalisation de la solution d'assainissement autonome, ni informé des refus du Spanc et de l'impossibilité d'assainir, tant pendant le délai des 4 mois, que lors du démarrage et pendant la réalisation des travaux.

[u:idnf9rei]Question [/u:idnf9rei]:

Sachant que le CCMI accorde 4 mois de réflexion au Maître d'Ouvrage, sur une solution pour laquelle le constructeur s'autorise 12 mois pour :

- ? La déterminer,
- ? En obtenir l'autorisation
- ? La présenter au Maître d'Ouvrage, lui permettant ainsi de choisir en toute connaissance de cause.

La clause du délai de 4 mois défini par L 231-7, n'est-elle pas rendue inopérante du fait du constructeur ? Peut-il l'invoquer pour dégager sa responsabilité contractuelle, conformément

à la législation en vigueur définissant le CCMI ?

• Le CCMI entre dans le cadre des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-13 et R. 231-1 à R. 231-14 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) telles qu'elles résultent de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 (appelée plus communément « loi de 1990 ») et des textes pris pour son application :

Le décret n° 91-1201 du 27 novembre 1991 qui précise certains points de la loi de 1990 ;

Le décret n° 91-1202 du 27 novembre 1991 relatif aux pénalités de retard ;

L'arrêté du 27 novembre 1991 relatif à la notice descriptive ;

L'arrêté du 28 novembre 1991 relatif à la notice d'information du maître d'ouvrage.

Toutes les dispositions légales relatives au CCMI sont d'ordre public (CCH, art. L. 230-1)

c'est-à-dire qu'il ne peut y être dérogé contractuellement.

Par **Camille**, le **20/05/2011** à **08:18**

? BONJOUR, BONJOUR, BONJOUR !

? [charte-de-bonne-conduite-a-lire-avant-de-poster-t11.html](#) notamment point 7)