



Probleme de construction sur terrain deja acquis

Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons souhaité faire construire notre maison, et pour ce faire, nous avons fait appel au constructeur "Maison pierre", afin qu'il nous trouve un terrain+maison.

En mai nous signons le compromis de vente du terrain+le contrat construction sur la commune du Pin. Lors du premier entretien avec le vendeur de terrain accompagné du constructeur, pour visite du lotissement, il nous a été notifié que le choix de notre maison par rapport aux contraintes du terrain, poserait un léger problème dans la mesure où l'avancée du garage est de 5 mètres et non de 7 mètres comme demandé par la mairie, mais qu'il ne fallait pas s'en inquiéter, car le vendeur de terrain verrait avec la mairie.

Nous obtenons notre prêt immobilier et fin décembre le vendeur de terrain nous propose de passer chez le notaire pour l'acquisition du terrain.

Début janvier, nous reposons la question sur ce problème, et résultat, personne ne s'en est occupé; Nous nous sommes déplacés auprès de la commune afin de régler ce problème et demander une dérogation à ce sujet, qui nous a été refusée.

Conclusion, il faudrait que le constructeur modifie les plans de la maison, afin de respecter les règles d'urbanisme. Mais celui-ci semble ne pas vouloir retenir cette solution car plus onéreuse et préfère nous proposer une maison plus petite. Ce que nous refusons.

Quels recours avons nous?

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

En mai nous signons le compromis de vente du terrain+le contrat construction sur la commune du Pin. Lors du premier entretien avec le vendeur de terrain accompagné du constructeur, pour visite du lotissement, il nous a été notifié que le choix de notre maison par rapport aux contraintes du terrain, poserait un léger problème dans la mesure où l'avancée du garage est de 5 mètres et non de 7 mètres comme demandé par la mairie, mais qu'il ne fallait pas s'en inquiéter, car le vendeur de terrain verrait avec la mairie.

Réponse déjà très étrange dans la mesure où je ne vois pas comment et surtout à quel titre, le vendeur du terrain allait obtenir une dérogation aux règles de construction dans un lotissement. Un lotissement est un ensemble de construction privé, soumis à un cahier des charges "contractualisés", il n'est pas possible, sauf rare exception de le modifier.

Conclusion, il faudrait que le constructeur modifie les plans de la maison, afin de respecter les règles d'urbanisme. Mais celui-ci semble ne pas vouloir retenir cette solution car plus onéreuse et préfère nous proposer une maison plus petite. Ce que nous refusons.

Quels recours avons nous?

Le constructeur est tenu de remplir le contrat conclu avec vous sur le fondement de l'article 1134 du Code civil. Dans la mesure où il a été chargé d'élaborer votre maison et donc de trouver un terrain susceptible de rendre possible cette construction, le constructeur engage en principe sa responsabilité s'il n'est pas en mesure de remplir ses obligations.

Deux réserves toutefois: Il convient de vérifier attentivement votre contrat de construction de maison individuelle. En

effet, il est possible que ce contrat prévoit une faculté de modification des plans envisagés dans l'hypothèse où la construction initiale ne serait pas possible. En conséquence, si une telle clause est contenue dans votre contrat, il convient de me le préciser.

Ensuite, il faut bien réfléchir à ce que vous souhaitez obtenir: De toute évidence, la construction de la maison initiale est impossible en raison de l'avancée du garage. Dès lors, que souhaitez vous précisément obtenir: Des dommages et intérêts? L'annulation du contrat de construction? Et enfin, quelles concessions êtes-vous prêts à faire pour éviter une action judiciaire qui reculerait tout autant la construction de votre maison et qui vous coûterait de l'argent?

Très cordialement.

Par Visiteur

Voici la clause que j'ai pu trouvé à ce sujet:

" les plans et la notice descriptive sont consideres comme definitifs dès leur signature par les parties.Toutes les modifications acceptees par les parties devront faire l'objet d'un avenant signé par elles. Il en sera ainsi notamment des modifications du projet entrainees par le permis de construire ou imposées par l'administration ou les services concessionnaires. Aucune modification ne pourra etre imposée par le constructeur à titre onereux ou par le maitre de l'ouvrage à titre gratuit".

Et pour repondre à votre 2eme question, nous souhaitons en fait connaitre nos droits par rapport à ce litige, pour dans un premier temps pouvoir regler ce probleme à l'amiable par un moyen de pression juridique. Sachant que notre projet est réalisable si le constructeur decide tout simplement de reculer l'avancée du garage au meme niveau que la maison, mais il s'agit d'une modification de plan plus onereuse pour le constructeur.

Sinon, autre solution, ça serait d'annuler notre contrat et passer par un autre constructeur, bien sure récupérer notre mise de fond pour réservation. Cette solution est possible car d'après les conditions générales du contrat si une des conditions suspensives, en l'occurrence, l'obtention du permis de construire, n'est pas remplie, le contrat sera considéré comme caduc et les sommes versées par le maitre d'ouvrage lui seront remboursées.

Donc si on change de constructeur, nous souhaitons dans ce cas que le constructeur ne s'en tire pas si facilement que cela, et voudrions donc des indemnités car actuellement nous payons des interets intercallaires sur notre terrain pour rien à savoir 400 euros par mois et surtout que de temps perdu depuis le mois de mai 2009.

Merci de votre reponse

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

" les plans et la notice descriptive sont consideres comme definitifs dès leur signature par les parties.Toutes les modifications acceptees par les parties devront faire l'objet d'un avenant signé par elles. Il en sera ainsi notamment des modifications du projet entrainees par le permis de construire ou imposées par l'administration ou les services concessionnaires. Aucune modification ne pourra etre imposée par le constructeur à titre onereux ou par le maitre de l'ouvrage à titre gratuit".

Parfait, c'est un très bon point pour vous.

Vous pouvez, vu le dossier et vu votre volonté saine de dissuader le constructeur, de demander des dommages et intérêts dans la mesure où le plan initial n'est pas réalisable en l'état, ou encore de demander l'annulation du Contrat de construction ce qui serait alors compliqué puisque vous vous retrouveriez avec un terrain nu "sur les bras".

En revanche, il n'est juridiquement pas possible d'imposer au constructeur une modification des plans qui lui rendrait l'opération plus onéreuse. IL s'agit donc de le menacer de lui demander des dommages et intérêts pour inexécution du contrat initial dans le but de le pousser à accepter la modification.

Sinon, autre solution, ça serait d'annuler notre contrat et passer par un autre constructeur, bien sure récupérer notre mise de fond pour réservation. Cette solution est possible car d'après les conditions générales du contrat si une des conditions suspensives, en l'occurrence, l'obtention du permis de construire, n'est pas remplie, le contrat sera considéré

comme caduc et les sommes versées par le maître d'ouvrage lui seront remboursées.

Tout à fait: La condition suspensive est supposée remplie dès lors qu'un permis de construire est obtenu sur la base du projet initial accepté par les deux parties. Dans la mesure où le projet initial n'est pas réalisable en l'état puisqu'il faut reculer le garage, alors le permis de construire sera rejeté et vous serez dès lors libérée. Voilà un argument de plus à mettre dans votre panier.

Donc si on change de constructeur, nous souhaitons dans ce cas que le constructeur ne s'en tire pas si facilement que cela, et voudrions donc des indemnités car actuellement nous payons des intérêts intercalaires sur notre terrain pour rien à savoir 400 euros par mois et surtout que de temps perdu depuis le mois de mai 2009.

C'est théoriquement possible mais pratiquement, cela va être délicat. En effet, si vous faites jouer la condition suspensive pour obtenir la nullité du contrat, alors il est plus probable que le constructeur se refuse à verser quoi que ce soit. Vous seriez alors contraint de saisir le tribunal de grande instance et d'intenter une procédure avec un avocat ce qui, à mon humble avis, n'est intéressant que lorsque des sommes très importantes sont en jeu, et que les chances de succès sont importantes. Or, ici c'est plus délicat.

En effet, obtenir des dommages et intérêts suppose de démontrer une faute dans le cadre du contrat conclu avec le constructeur. Or, si vous faites jouer la condition suspensive, alors le contrat est annulé de sorte qu'il est supposé n'avoir jamais existé. Dès lors, comment démontrer une faute "dans un contrat qui n'a jamais existé"? Je simplifie les choses mais juridiquement, c'est à peu près ça.

Très cordialement.