

IL N'EST PAS POSSIBLE DE DEVENIR PROPRIETAIRE CONTRE SON GRE :

Le Cabinet a représenté une famille voulant construire une maison d'habitation qui s'est adressé à une société de construction.

Un contrat de construction de maison individuelle a été régulièrement établi.

Les conditions d'exécution de ces travaux ont été défavorables avec de nombreuses malfaçons.

La difficulté principale résultait d'une erreur d'implantation de la part du constructeur.

La maison d'habitation a été réalisée trop près de la limite mitoyenne, la distance minimum de 3 m n'étant pas respectée, 34 cm en aval et 17 cm en amont.

La construction était indiscutablement non-conforme.

Le vendeur a imaginé de mener une négociation avec le voisin pour obtenir de celui-ci une cession de terrain et étendre en conséquence la propriété des acquéreurs de telle manière que la distance minimale de 3 m se trouve alors respectée.

Il est bien entendu beaucoup plus avantageux pour le constructeur d'acheter une bande de terrain que de reconstruire la maison !

Le Tribunal a jugé que le contrat devait être appliqué et que la démolition - reconstruction devait être ordonnée à partir du moment où la prestation prévue n'avait pas été délivrée de manière conforme.

A la question de savoir si le demandeur pouvait se voir obligé à acquérir une bande de terrain chez ses voisins, le Tribunal indique qu'aucune obligation contractuelle de ce type n'existe.

C'est l'application de principe touchant le droit de propriété : chacun est libre d'acheter ou de ne pas acheter.

Il n'est pas possible de devenir propriétaire contre son gré !

(Le TGI d'ALBI est rentré en voie de condamnation à l'égard du constructeur par jugement du 06.06.2012).