



Lotissement privé (18 Lots) = quelques problèmes ?

Par **Raph69**, le **14/12/2013** à **09:07**

Bonjour,

Voilà, nous avons fait construire dans un lotissement il y a maintenant 7 ans. Le lotissement est privé depuis le début et nous essayons de le faire reprendre par la mairie en vain pour le moment (il est composé de 18 lots).

Nous avons depuis le début une association syndicale avec un président, etc....!

Nous avons un problème avec le lotisseur, en effet le goudron de la route du lotissement n'a pas été réalisé correctement, pour faire il manque la deuxième couche de goudron. Du coup, il se fissure de partout, des trous apparaissent de par et d'autres.

Nous avons signalé ce problème dès le début par l'envoi de lettre recommandée au lotisseur qui ne veut rien savoir et cela dure depuis 7 ans donc.

Aujourd'hui nous ne savons plus quoi faire, faut il aller en justice contre un gros groupe, avons nous une chance de gagner mais à quel prix, etc...

Petite précision, nous n'avons pas accepté de reprendre le lotissement dans cet état et c'est donc le lotisseur qui est toujours le propriétaire des la voirie et des espaces verts. Il nous met la pression via le notaire pour que l'on signe mais c'est hors de question tant que le goudron ne sera pas fait correctement.

Que pouvons nous faire car nous commençons à désespérer :(!

D'avance merci pour vos conseils.

Cordialement.

Raphaël.

Par **alterego**, le 14/12/2013 à 12:17

Bonjour,

La mairie n'a pas à reprendre la voirie.

Le lotissement est composé de 18 lots, engagez une procédure devant le TGI. Le ministère d'avocat étant obligatoire, consultez en un, spécialisé de préférence.

Cordialement

Par **Raph69**, le 14/12/2013 à 12:29

En fait nous espérons que le lotissement soit repris un jour mais tant que le goudron sera dans cette étant il est certain qu'ils refuseront :(!

Je n'ai pas compris le Ministère d'avocat étant obligatoire et le TGI ?

Encore merci.

Par **moisse**, le 14/12/2013 à 14:41

Bonjour,

Il faut d'abord savoir si le lotisseur a demandé et obtenu le certificat d'achèvement des travaux.

Sans ce certificat la garantie bancaire du lotisseur persiste et il faut donc la mettre en cause.

En ce qui concerne la rétrocession de cette voirie, il ne faut surtout pas oublier aussi les espaces verts, le réseau d'éclairage ainsi que les réseaux EU et EP s'il existe.

La commune n'a aucune obligation de reprise dans son domaine privé, sauf s'il apparait que cela correspond à un besoin indispensable dans le plan de circulation.

Dans ce dernier cas l'état de la voirie ne peut pas constituer un frein (décision au conseil d'état).

Par **Raph69**, le 14/12/2013 à 14:48

De mémoire il me semble que lotisseur avait obtenu le certificat d'achèvement des travaux

...(le certificat a été donné sans réel contrôle à priori...)!

Du coup nous n'avons aucun recours ?

Merci pour votre aide.

PS: pour notre voirie il s'agit d'une voie sans issue ^^!

Par **moisse**, le 14/12/2013 à 14:58

Bonjour,

Dans ces conditions seuls le propriétaire de l'infrastructure peut appeler en garantie l'entreprise de TP ayant procédé à la construction.

Comme l'ASL n'a pas encore réitéré devant notaire le transfert des lots communs, vous ne pouvez que mettre en demeure le lotisseur, ce que vous avez fait semble-t-il, et l'attirer dans ce but devant le tribunal de grande instance, ministère d'avocat obligatoire.

Par contre l'absence de réception des travaux par l'ASL a normalement prolongé la garantie bancaire et je pense que vous devriez commencer par là.

Par **Raph69**, le 14/12/2013 à 15:06

[quote]Par contre l'absence de réception des travaux par l'ASL a normalement prolongé la garantie bancaire et je pense que vous devriez commencer par là.[/quote]

En effet l'ASL a refusé la réception du lotissement (d'ailleurs le lotisseur est toujours le propriétaire de la voirie et des espaces verts, il paye également la taxe foncière du coup, etc...) vu l'état du goudron et autres malfaçons...!

Comment devons nous procéder du coup ? LA garantie bancaire, il s'agit de quoi exactement (désolé mais je n'ai aucune connaissance dans ce domaine).

Merci

Par **moisse**, le 14/12/2013 à 17:19

Bonjour,

Lorsque le lotisseur désire (c'est le cas de tous) commercialiser les lots avant la fin des travaux, il peut réserver une partie des aménagements, par exemple espaces verts, fin de la voirie) à condition de mettre en place une garantie bancaire.

Cela doit figurer dans l'acte de vente et en pièce annexée d'une part et peut-être aussi dans l'arrêté de lotir.

Par **Raph69**, le 14/12/2013 à 17:25

Merci pour ces précisions mais que devons nous faire maintenant pour utiliser cette garantie bancaire du lotisseur ?

Par **moisse**, le **14/12/2013** à **18:13**

Hé bien contacter le banquier en vue de lui annoncer qu'il va devoir supporter les travaux de remise en état.

Par **Raph69**, le **14/12/2013** à **18:24**

Mais comment retrouver le banquier du lotisseur, je suppose qu'il doit en avoir plusieurs en plus !

Faut il contacter un avocat pour démarrer une procédure et quel serait le coup ?

Merci Moisse ;) !

Par **moisse**, le **15/12/2013** à **08:48**

Bonjour,

Vous devez retrouver les coordonnées de l'établissement bancaire dans les actes de vente, leurs annexes ou l'arrêté de lotissement.

Mais ainsi que je l'ai précisé, le lotisseur est dans l'obligation de faire cautionner la bonne fin des travaux seulement s'il décide de commercialiser les lots avant la déclaration d'achèvement des travaux.

C'est quasiment toujours le cas ceci dit.

Par **Raph69**, le **15/12/2013** à **09:34**

Bonjour,

Ok, merci beaucoup, je vais me renseigner auprès du président du lotissement afin de savoir si il a ce genre de document en sa possession!

Je vous tiens au courant.

Bon dimanche et encore merci.