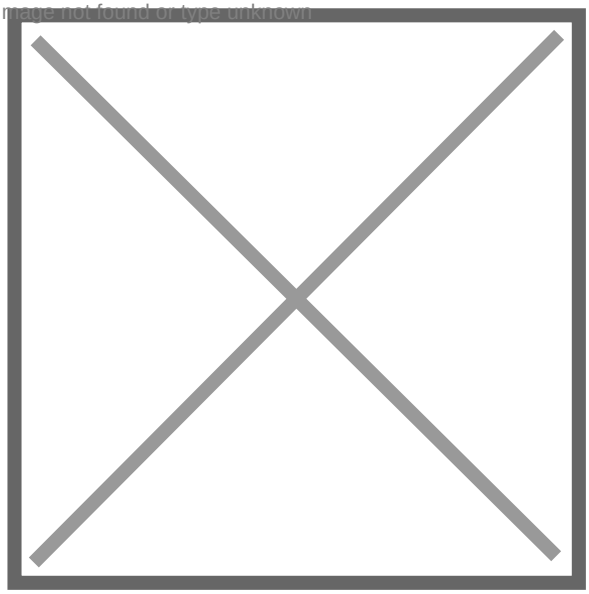
Image not found or type unknown



Achat de parcelles dans un lotissement

Par **achats33**, le **17/11/2013** à **17:46**

bonjour,

nous avons fait construire dans un petit lotissement, toutes les maisons sont finies, il faut donc que nous demandons à la mairie qu'elle prenne le lotissement en charge
après renseignements, personne ne nous dit la même chose
c'est à nous de le faire, c'est au lotisseur puisse qu'il ne nous a pas convoqué pour créer l'association syndicale
nous nous sommes prêts, mais quelques dégradations ont eu lieu lors des constructions de maisons, donc nous ne voulons papayer. comment réceptionner les installations avec le lotisseur, alors que nous ne savons pas les normes
mais le problème derrière, si nous réceptionnons des installations non conformes, la mairie ne voudra pas reprendre le lotissement en l'état;
comment faire ???? comment commencer ???
[fluo]merci de vos réponses[/fluo]

Par **moisse**, le **17/11/2013** à **18:17**

bonjour
Pour commencer il faut demander au lotisseur de:
* créer l'ASL
* d'organiser une AG constitutive de sorte de nommer un conseil d'administration puis un bureau
* de demander à la commune un certificat d'achèvement
* d'organiser par acte notarié (à ses frais exclusifs) le transfert de propriété des communs

(voiries, réseaux, éclairage..) vers l'ASL.
Ceci dit certains lotisseurs court-circuitent en obtenant directement la reprise de ces équipements par la collectivité dans son domaine privé.
Vous devez donc consulter le lotisseur de toute urgence, avant, par exemple, qu'il disparaisse, pour savoir où il en est.
Vous pouvez aussi consulter l'arrêté de lotir, il comporte toutes les obligations du lotisseur.
Avec un peu de chance (obligation ??) il est inclus dans la pile des pièces jointes à l'acte de vente du terrain.
La reprise des équipements, et principalement de la voirie, n'est obligatoire qu'en cas d'intérêt public.
Dans ce cas l'état (mauvais) de la voirie ne constitue pas un obstacle, cela a déjà été jugé par le Conseil d'état.
Par contre s'il ne s'agit que de la bonne volonté du maire et de son conseil municipal, vous avez intérêt à rechercher la responsabilité des constructeurs.
Nous l'avons fait systématiquement dans notre lotissement, et bien des mètres de trottoir ont été par exemple refaits au moment.

Par **achats33**, le **17/11/2013** à **21:09**

merci pour ces renseignements, mais que voulez vous dire, organisé par acte notarié à ses frais
vous voulez dire c'est le lotisseur qui doit payer, et quel notaire doit on prendre ????

quand au lotisseur, c'est une société importante qui existe toujours , mais qui apparemment n'avait pas l'habitude de faire des lotissements

merci d'avance

Par **Titiduloiret**, le **17/11/2013** à **23:30**

Si le lotisseur n’à rien organiser vous pouvez considérer que par défaut le présidant de votre ASL est la 1ère personne qui a obtenu son permis de construire.
Si le lotisseur manque à ces obligation, vous pouvez demander au Maire de mettre à votre disposition une salle pour organisé vous-même l’AG, cela vous permettra d’avoir tous les documents du permis de lotir ou du permis valant division.
De plus si le lotisseur manque bien à ces obligations et que la mairie voie les problèmes arrivé, leur réaction sera de vous guider dans vos démarches.
En ce qui concerne la reprise des VRD, si vous regardé bien vos document je suppose que ce n’est qu’une possibilité de reprise par la commune, mais absolument pas une obligation, seule (dans la plus par des cas)les grands groupes après négociation des équipements obtiennes la reprise des VRD par la commune.

Par **moisse**, le **18/11/2013** à **08:10**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour Titiduloiret (je suis orléanais en sus),
Je suis un peu surpris de vos propos.
L'ASL n'est pas une association crée au bon gré d'un ou plusieurs co-lotis avec choix du siège social.
D'ailleurs l'adhésion à l'ASL n'est pas optionnelle, elle s'impose à tout acquéreur d'un lot.
L'association doit avoir un objet, en l'espèce la gestion des communs dont elle est propriétaire ou en passe de le devenir.
Je ne vois pas comment dans de telles conditions on peut obliger un propriétaire à adhérer, ni l'ASL se considérer comme légitime propriétaire des équipements sans acte notarié.
Pour ce qui est du rattachement au domaine privé communal, soit on est en présence d'un intérêt public :
* reprise des réseaux pour les prolonger
* reprise de la voirie pour usage public.
Auquel cas la municipalité n'a pas d'autre choix, et si elle ne s'exécute pas, un recours peut être effectué auprès du Préfet.
Sinon c'est selon la politique locale, et effectivement la municipalité peut conditionner la reprise à des travaux.
Un lien sur une question posée au sénat :
http://www.senat.fr/questions/base/2011/qSEQ110116741.html
Dans notre cas (petit lotissement et moi Président de l'ASL) quelques petits travaux portant sur les espaces verts (remplacement arbustes morts, réfection, taille des haies..).
Pour répondre à achat33, le lotisseur a choisi un notaire pour réitérer les actes de vente des terrains. Autant confier la mission à ce notaire. C'est l'usage un peu inhabituel, que ce soit le cédant qui prenne en charge les frais de mutation.
Lorsque vous rétrocèderez les équipements à la commune, vous devrez assumer les frais de mutation et les prévoir au budget. Et les couts ne sont pas anodins.

Par **Titiduloiret**, le **18/11/2013** à **11:00**

Bonjour moisse,
Il est bien entendu que tous les propriétaires intégrant ce lotissement fond partie de l’ASL.
Ce que je dis c’est une possibilité parmi plusieurs de faire avancer les choses(départ, réaction) dans le cas où le lotisseur manque à ces obligations.
En ce qui concerne les VRD, je ne lis pas la même chose que vous, car les articles R 442-7 et R 442-8 du Code de l’Urbanisme son bien claire comme le précise d’ailleurs la réponse du sénat, c’est lors de l’instruction du lotissement que la commune choisi ou non de reprendre les VRD, mais en aucun cas c’est une obligation. Ce qui peut arriver si il y a un gros manquement du lotisseur, et dans ce cas (principalement) ou la voirie fait jonction ou bouclage avec une ou plusieurs voie public, la oui la commune peux après contrôle des VRD et si elle le désir (car effectivement si les VRD ne sont pas conforme la commune demandera à l’ASL de palier a ces défaut avant rétrocession et si elle refuse le problème est résolu pas de rétrocession), intégrée dans les voie communal, cette voirie et ces accessoires après une enquête publique.
Il faut bien comprendre que l'argent publique n'est pas la pour rectifier les erreurs ou les manquement d'un mauvais promoteur.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **achats33**, le **18/11/2013** à **17:21**

merci à tous pour vos réponses,

c'est bien là le problème , j'ai bien compris dans l'ordre demander au lotisseur de provoquer une AG, puis il nous transfère le lotissement, mais justement on voudrait que tout soit conforme, afin qu'après pour le transfert à la mairie cela ne pose pas de problème.

mais quand on n'y connait rien, tout du moins les normes,
comment faire, ???

Par **moisse**, le **19/11/2013** à **07:13**

La collectivité qui a délivré le permis de lotir doit aussi délivrer un certificat de bon achèvement.
Soit après une visite et/ou la fourniture d'un certain nombre d'attestation, recollement des réseaux, caméra, dossier sur les pompes, télésurveillance de celles-ci...
Vous pouvez vous adresser au service urbanisme pour vous appuyer.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés