



Certificat de conformite

Par **skill**, le **07/10/2014** à **17:47**

bonjour,

nous avons achetés une maison en VEFA dans une copropriété de Villas. notre tranche est livrée, nous avons pris possession des lieux mais le chantier n'est pas terminé , il reste une tranche à livrer.

d'après ce que nous avons vu, sur l'évolution du chantier, le promoteur n'aura pas la conformité car beaucoup de choses ne sont pas conforme au permis de construire.

les questions que l'ont se posent :

-quelle incidence cela peut il avoir lorsque la chantier sera terminé ? , qui est responsable ? , quel recours avons nous?

a la fin du chantier, s'il dissout sa SCI, peut on se retourner contre lui...??

en fait , quels moyens juridiques disposons nous .?

quelles démarches effectuées.

nous sommes propriétaires de notre terrain. y a t il une conformité par lot ou sur l'ensemble de la copropriété ?

comment lui faire respecter ses obligations légalement .?

en vous remerciant pour vos réponses ..

Par **moisse**, le **07/10/2014** à **19:21**

Bonjour,

Vous n'êtes pas propriétaire de votre terrain sinon votre maison ne se situerait pas dans une copropriété, mais dans un lotissement.

Sauf si vous avez fourché dans les termes.

Qu'en est-il exactement ?

Par **skill**, le **07/10/2014** à **20:09**

oui j'ai fourché ...;c'est bien un lotissement

Par **moisse**, le **08/10/2014** à **09:04**

Bonjour,

Le promoteur ne respecte pas, non pas le permis de construire, mais le permis d'aménager le lotissement, en termes de voirie, VRD, espaces verts...

Il n'aura donc pas la conformité en fin de travaux.

S'il a pu différer le fin des travaux avant de commercialiser les terrains, c'est parce qu'il a cautionné cette bonne fin par un organisme financier dont vous devez avoir les coordonnées dans votre documentation.

Enfin il a l'obligation de constituer une ASL dont l'adhésion est obligatoire pour l'ensemble des co-lotis, cette obligation étant attachée au lot et non à son propriétaire.

C'est cette ASL qui deviendra en fin de parcours propriétaire des voiries, VRD, éclairages, espaces verts, abonnements...

*Attention aux lotisseurs négligeants et aux co-lotis qui ont d'autres chats à fouetter, en l'absence d'ASL la situation dans le futur sera inextricable et tout cela finira ainsi:

* coupure des éclairages pour défaut de paiement fournisseur

* éventuels ennuis avec les E.U. s'il existe comme c'est souvent le cas des pompes de relevages

* défaut d'entretien des trottoirs et voies

* morts des arbres et autres espaces verts non entretenus.

Par **skill**, le **08/10/2014** à **09:51**

bonjour, oui le cautionnement est bien effectué par un organisme financier et l'ASL est bien constitué .!!

le fait de ne pas avoir la conformité aura quelle incidence pour nous ?

cordialement

Par **moisse**, le **08/10/2014** à **10:15**

Plusieurs conséquences.

La commune peut mettre en demeure d'effectuer des travaux lors du récolement notamment du réseau d'eaux usées.

Idem pour l'éclairage et les liaisons avec le réseau public.

Vous pourriez avoir un refus d'enlèvement des ordures ménagères...

En cas de mutation un acheteur un peu averti pourrait vous demander de produire le certificat de conformité.

Le lotisseur va tenter de procéder à la cession des communs à l'ASL qui ne s'en sortira pas.

Enfin s'il vous prenait l'envie de rétrocéder voiries et espaces verts à la commune, vous vous heurtiez à un refus.

Bref il convient de savoir en quoi consistent les non-conformités que vous avez relevé.

Par **skill**, le **08/10/2014** à **11:05**

les non conformités sont : le pourcentage d 'espaces verts non respecté, trop de bétonnage, nombre de parking non privatif inférieur au permis de construire ,etc..

n'ayant pas la conformité, est ce que la garantie décennale s'annule ?

cdt

Par **moisse**, le **08/10/2014** à **11:19**

Bonsoir,

Les garanties décennales ne sont pas concernés, le problème n'est pas technique, mais de non respect des aménagements.

En fait le lotisseur a dû commercialiser un ou plusieurs lots supplémentaires.

Maintenant puisqu'il reste encore une tranche à réaliser, il reste donc des terrains libres et donc une possibilité de régularisation, sauf si les plans de masses, de situations ainsi que les annexes relatives aux espaces verts ne le permettent plus.

Il serait peut-être utile d'attirer l'attention de l'urbanisme communal sur les probables dérapages que vous signalez.

Par **skill**, le **08/10/2014** à **11:41**

très bien je vous remercie pour ces réponses...j'ai pris contact et me suis même déplacé au service de l'urbanisme. ils constatent effectivement la non conformité mais ils m'ont conseillé de me rapprocher de l'antenne de justice ...visiblement ils n'ont pas de pouvoir de remise en conformité!!!!