



Problème lotissement : absence d'association syndicale

Par **JujuH**, le **15/03/2017** à **20:50**

Bonjour,

Nous avons acheté un terrain sur un lotissement pour y construire notre maison principale. Achat du terrain chez le notaire en avril 2013. Nous sommes entrés dans notre maison en avril 2014. Tous les lots sont achetés et construits (même la partie locative soit 41 lots au total). Depuis mai 2015 nous n'avons plus aucune nouvelle de notre lotisseur.

Le problème étant que nous sommes sur un lotissement privé bien que notre maison soit le long d'une voirie communale, et que le lotisseur n'a toujours entrepris aucune démarche pour la création d'une association syndicale.

Ils se sont pourtant engagés à contribuer à sa création, à établir les statuts et à provoquer la réunion d'assemblée syndicale (courrier datant de février 2011). Ils nous avaient dit que nous allions être recontactés par un notaire, dès que les lots auront tous été achetés. Mais depuis, toujours rien.

La mairie a pris en charge l'éclairage public, le ramassage des ordures ainsi que l'entretien des espaces verts communs. Elle m'a aussi indiqué que le lotisseur n'avait pas fini d'aménager notre lotissement (mais je ne voit pas ce qui reste encore à faire). Le maire nous dit que nous sommes des propriétaires hors la loi.

Je voulais savoir quelles sont nos possibilités de recours afin de mettre notre lotisseur en conformité et l'obliger à terminer notre lotissement qui par contrat devait être achevé au plus tard pour novembre 2014.

En espérant, que vous pourrez m'aider, merci.

Cordialement.

Par **morobar**, le **16/03/2017 à 10:26**

Bonjour,

Il faut interroger le notaire.

Déjà bien que la commune prenne en charge des frais vous incombant.

Il faut demander à l'urbaniste, si vous ne les avez pas, les coordonnées de l'organisme assurant la garantie financière de bonne fin, puisque semble-t-il le lotisseur n'a pas déclaré l'achèvement des travaux.

Par **talcoat**, le **16/03/2017 à 19:01**

Bonjour,

Si la mairie entretien les voies, c'est peut-être que le lotisseur a passé une convention pour rétrocéder les équipements communs directement à la commune.

Dans ce cas il n'est pas besoin de créer une association syndicale (qui n'a pas d'objet).

Il faut vérifier l'acte de vente du terrain et questionner notaire et mairie.

A défaut de convention directe avec la mairie, le notaire aurait commis une faute en ne visant pas dans l'acte l'adhésion à l'ASL à la vente du premier lot du lotissement.

Pareillement pour la mise en œuvre de la garantie d'achèvement, qui peut être actionnée sans ASL directement par les acquéreurs, voire par le maire de la commune qui a tort de se plaindre sans rien faire...

Cordialement

Par **JujuH**, le **17/03/2017 à 21:02**

Bonjour,

Merci pour vos réponses !

Le maire n'a fait aucun accord ! Partout dans nos papiers (règlement lotissement, vente terrain, PA du lotissement) il est fait notion de la constitution d'une ASL. Le lotisseur ne nous donne plus d'informations, le maire nous dit gentiment que nous sommes hors la loi ! En attendant les espaces communs ne nous appartiennent pas ! Donc ce n'est pas (encore) à nous de payer pour ça ! De plus on a versé la somme de 700€ pour d'éventuelles dégradations pendant les travaux qui devait nous être restitué (en tout cas se qui n'avait pas été utilisé) afin de nous servir d'apport pour cette fameuse ASL. Aucune nouvelle non plus de cette somme.

Comment savoir si le lotisseur a fait sa déclaration d'achèvement ? Si le lotissement n'est pas fini que pouvons nous attendre vu que par contrat il s'était engagé à finir avant novembre 2014 ?

Merci encore, c'est difficile de trouver des informations ...

Par **Tisuisse**, le **18/03/2017 à 07:44**

Bonjour,

Si la commune a pris en charge l'éclairage public, l'enlèvement des ordures ménagères (ce qui implique aux camions, de pénétrer sur les voiries du lotissement), l'entretien des espaces verts communs, etc. c'est que chaque propriétaire de son lot n'est propriétaire que de son lot. Le lotissement n'a donc pas été créé, il n'y a pas d'espaces communs appartenant aux colotis, les voiries sont communales, etc. De ce fait, le règlement du lotissement est caduc et une ASL n'a pas lieu d'être instaurée.

Comme dit précédemment : voir un notaire, la mairie et les services du cadastre.

Par **morobar**, le **18/03/2017 à 16:54**

Bonjour,

Bien sur que si le lotissement a bien été créé, mais le lotisseur a disparu à la fin du chantier. C'est le maire qui signe le certificat d'achèvement des travaux.

Ce certificat est ensuite transmis à la banque qui garantit la bonne fin, pour levée de caution et arrêt du paiement des primes par le lotisseur.

Si les documents remis par le notaire ne comportent aucune indication sur le nom de la banque, ce qui me paraît vu d'ici impossible, le maire qui a signé le permis d'aménager le connaît obligatoirement.

Par **talcoat**, le **18/03/2017 à 19:25**

Bonjour,

Il semble que @Tisuisse n'ait rien compris...

Bien sûr à la base il y a obligatoirement un permis d'aménager et ce n'est pas parce que la commune a pris en charge les espaces communs (cette situation ne rendant d'ailleurs pas caduc le règlement et ce même en cas de rétrocession) que les problèmes liés à la disparition du lotisseur ont cessés.

Il faut donc savoir pourquoi le maire souligne que les colotis sont "hors la loi".

Encore une fois le lotisseur a fourni une garantie d'achèvement à l'appui de sa demande, le notaire et le maire connaissent donc parfaitement le garant et ce dernier a capacité comme les colotis pour mettre en œuvre cette garantie.

Si les travaux ne sont pas terminés (donc pas de certificat de délivré) il convient en priorité de régler ce problème.

Par **JujuH**, le **20/03/2017** à **10:17**

Bonjour,

Merci beaucoup pour cette réponse ! Je vais effectivement commencer par ça !

Pour le "hors la loi" c'est que nous n'avons pas d'ASL.

Je vous tiendrait au courant de la suite.

Encore merci