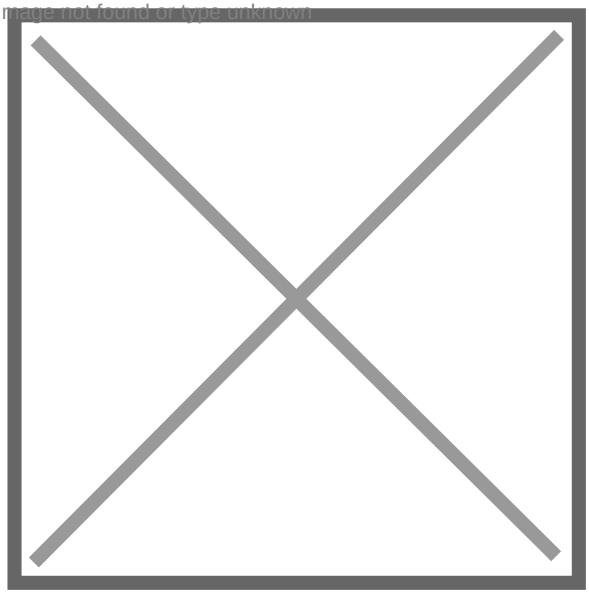
Image not found or type unknown



Problème rétrocession réseaux lotissement privée

Par **sebastopolix**, le **20/10/2015** à **23:35**

Bonjour,

Je fais d'une association syndicale libre de copropriétaire et nous possédons une station de relevage pour les eaux usées.
Cette dernière avait vocation à pouvoir être rétrocédé à la commune (mentionné dans les statuts de l'association) mais cette dernière a affirmé son intention de ne pas l'incorporer dans les ouvrages publics et motif qu'elle ne remplit pas le cahier des charges du fermier responsable de l'entretien.
Nous sommes conscients que la commune n'est pas tenue d'accepter mais le lotisseur lui avait connaissance du cahier des charges pour réaliser cette compatibilité (mails à l'appui entre le fermier et le lotisseur ainsi que des devis datés) mais a choisi sciemment un autre modèle de station.
Ce dernier n'a apparemment pas l'intention de modifier l'ouvrage.

J'ai à ce jour un devis chiffrant les modifications à réaliser pour mettre à jour la station, et un juriste de proximité m'a dit que l'on peut poursuivre le lotisseur pour préjudice financier avec tous ces éléments?
Pouvez vous m'indiquer les textes qui encadrent les préjudices dans ces cas précis?

En vous remerciant par avance de votre aide.

Par **moisse**, le **21/10/2015** à **07:46**

Bonjour,
Il n'y a aucun texte particulier sinon ceux ayant trait au respect des conventions, dont les termes font la loi entre les parties.- code civil 1134 -
C'est donc dans le cahier des charges ou tout document ayant trait à la vente d'un lot, signé entre lotisseur et propriétaire qu'il faut rechercher une disposition relative à la cession des voiries et autres VRD.
En effet souvent le cahier des charges comporte une disposition relative à un objectif de rétrocession des communs, objet de l'ASL, à la collectivité locale.

Par **sebastopolix**, le **21/10/2015** à **08:41**

Bonjour et merci pour votre réponse.
Dans les status de l'association syndicale, il est précisé que "La vocation des espaces communs étant de tomber dans le domaine public, l'association syndicale devra céder à la commune ou à l'organisme public concerné, tout ou partie de ceux-ci à leur première demande.
De plus, l'association syndicale sera tenue de faire céder à la commune ou à l'organisme public concerné, si la demande lui en est faite par un seul ou plusieurs de ses membres"

Est ce que cette disposition, provenant des status de l'association, est un argument valable?

Merci encore pour votre aide

Par **moisse**, le **21/10/2015** à **10:57**

Hélas non,
Si vous voulez exercer un recours, c'est à l'endroit du lotisseur et non de l'ASL.
C'est donc dans la documentation du lotisseur que se trouve ses engagements et sa responsabilité.
En effet il n'a pu transmettre la propriété des communs à l'ASL qu'après réception du certificat de conformité des travaux (à son descriptif).

Par **sebastopolix**, le **21/10/2015** à **20:31**

bonsoir et encore merci.
Je suis d'accord avec vous sur le principe mais il se trouve que les statuts ont été annexés à l'acte notarié avec la mention "annexé à la minute d'un acte reçu" à la date de la signature de notre acte par le notaire.
Tout ceci bien avant la réception de conformité des travaux du lotissement.
Je ne sais pas mais il me semble que cela tiens la route au niveau de l'engagement du lotisseur à fournir un équipement compatible avec les ouvrages publics.

Je finis ce post sur ceci et vous remercie encore pour votre efficacité.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci

Par **moisse**, le **22/10/2015** à **08:05**

La situation que vous décrivez est normale.
Le lotisseur a l'obligation de créer l'ASL, dont le règlement est annexé aux documents de la vente, et dont il sera membre jusqu'à la vente de son dernier lot.
Cela ne préjuge en rien des obligations du lotisseur vis à vis des co-lotis.
Ce qu'il convient de rechercher sont les engagements du lotisseur vis à vis des acheteurs, et s'il a obtenu le certificat de conformité.
Vous avez raison de ne pas laisser tomber, car le cout d'entretien d'une pompe de relevage est important.

Par **talcoat**, le **22/10/2015** à **11:46**

Bonjour,
Quel est la situation du lotisseur concernant l'achèvement des travaux et la conformité des travaux?

Les travaux doivent être conformes au programme des travaux d'équipement présentés dans la demande de permis d'aménager, notamment en ce qui concerne les caractéristiques des ouvrages à réaliser et se conformer aux prescriptions éventuelles imposées par le permis.

Si la DAACT a été déposée, la mairie dispose de la possibilité de dresser un procès verbal d'infraction s'il apparaît une non conformité insusceptible de régularisation.
Cordialement

Par **sebastopolix**, le **22/10/2015** à **16:52**

Bonjour et surtout merci,
La DAACT a bien été déposée à la commune et la conformité des travaux a été tacite les mois suivant.
Concernant les caractéristiques des ouvrages et notamment de l'ouvrage en question, rien n'est mentionné hormis le fait de respecter les prescriptions de la Lyonnaise des Eaux en matière de viabilisation mais rien ne concerne la station de refoulement.
De ce fait, la commune n'a rien à reprocher au lotisseur et nous ne pouvons rien faire auprès de la mairie vu que la retrocession n'est pas obligatoire en soi.
Nous sommes dans une impasse de ce point de vue là.
En revanche, je viens de faire un devis auprès d'une société d'assainissement et certains points techniques de la station de relevage (sous dimensionnement des équipements, difficulté à réaliser l'entretien) me laisse penser qu'un défaut de conformité peut être mis en évidence.
Je ne sais en revanche pas ou me documenter pour trouver ces réponses (normes , article loi

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

plus généraux encadrant cela,...)

Merci à vous

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés