Parcelle lotissement voirie

Par Sinbad le marin

Bonjour,

J'ai signé une promesse de vente d'une parcelle dans un lotissement.
D'après le permis d'aménager il est prévu un enrobé sur la voirie du lotissement.
Mais seulement voilà que le lotisseur ne veut pas faire l'enrobé.

J'ai écrit à la mairie mais je n'ai pas pour l'instant de réponse.

Que puis-je faire pour que le lotisseur respecte ses engagements.

Merci pour vos réponses

Par Rambotte

Bonjour.

Etes-vous dans un lotissement dans le périmètre d'une ASL, cette dernière ayant vocation à devenir propriétaire des parcelles de voirie, sans qu'il soit déjà prévu une rétrocession à la commune ?

Dans ce cas, il ne faudrait pas attendre une réponse de la mairie pour un litige d'ordre privé.

Que puis-je faire pour que le lotisseur respecte ses engagements ?
Soit un litige se résout à l'amiable, soit il se résout en justice.

Par Sinbad le marin

Merci pour votre réponse,

Le lotissement (3 lots)prévoit une ASL et pas de rétrocession à la commune.

Nous sollicitons un RDV avec Monsieur le Maire, car le lotisseur a fait une déclaration de fin de chantier et de conformité sans avoir terminé l'enrobé de la voirie prévu par le permis d'aménager (un enrobé sur 800 m2 coûte environ 60 000 ?)

Il s'agit en fait d'une fausse déclaration faite par le lotisseur à la Mairie.

Et dans tout cela que va devenir mon compromis de vente notarié car je tiens à acquérir cette parcelle.

Par Rambotte

Votre vente ne me semble pas compromise par le fait que la parcelle de voirie (qui ne fait pas partie de votre acquisition) n'est pas enrobée.
Vous n'en êtes qu'au stade du compromis ?

Par Sinbad le marin

Nous avons signé une promesse unilatérale de vente du lotisseur, chez son notaire.
Nous avons déposé une demande de permis de construire, et nous sommes au stade de la finalisation avec la banque

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Le maire pourrait exiger du lotisseur qu'il mette la voirie en conformité avec les exigences du permis d'aménager mais vous ne maîtrisez pas ce que fera le maire.

Le lotisseur est contractuellement tenu envers les bénéficiaires des promesses de vente d'achever les aménagements conformément au permis d'aménager.
Comme acheteur devant verser le prix de la vente du lot acheté, vous êtes en position de force. Vous pouvez demander en référé que soit retenue sur le prix de vente et bloquée sur un compte séquestre la quote-part des travaux restant à terminer afférente à votre lot.

Mais avant d'en arriver là, il faudrait vérifier les modalités de l'achèvement que doit respecter le lotisseur. Tout n'est peut-être pas encore terminé, il y a peut-être une garantie d'achèvement. A lire les articles R442-12 et suivants de code de l'urbanisme.

Par Sinbad le marin

Merci Nihilscio,

La MAIRIE prévoit une visite de récolement fin de semaine.

J'ai lu que la MAIRIE pouvait demander de mettre les travaux en conformité OU demander au lotisseur de déposer un permis modificatif (R 462-9)
Mais si le lotisseur ne fait rien, est-ce que le notaire peut réitérer la promesse de vente en vente définitive ?
Est ce que la MAIRIE a les pouvoirs de contraindre le lotisseur à faire les travaux ?

Par Nihilscio

Le lotisseur peut demander un permis modificatif et ce permis peut éventuellement être accordé. Mais vous êtes bénéficiaire d'une promesse de vente qui oblige contractuellement le lotisseur à achever l'aménagement tel qu'il vous a été est décrit, c'est à dire conformément au permis qui avait été accordé à ce moment. Si le lotisseur ne pose pas d'enrobé sur la voie, il ne satisfait pas à son obligation de délivrance à votre égard. Cela peut se résoudre par un achèvement de l'aménagement tel qu'il était initialement prévu ou par une baisse du prix de vente.

Ce n'est pas le notaire qui décide, ce sont les parties. Si vous êtes d'accord, la vente peut être réitérée. Si vous n'êtes pas d'accord, il y aura un litige à régler.

Le maire a certains pouvoirs mais vous ne maîtrisez les décisions qu'il prendra. Il peut mettre en demeure le lotisseur de se mettre en conformité mais il n'a pas de pouvoir de contrainte, il ne peut que saisir le juge judiciaire ou saisir le procureur ou les deux.

Par Sinbad le marin

Merci encore Nihilscio,

Dans l'hypothèse d'un récolement, le PV de la Mairie est-il consultable, dans la mesure où je suis concerné pour avoir signé une promesse d'achat notarié ?

Est-ce que je peux le demander par courrier à la MAIRIE?