



## Garantie bancaire pour lotissement, précisions

-----  
Par Visiteur

Rebonjour etant tres content de vos reponses et je me permet de revenir vers vous.

J'ai realise un lotissement en fin 2007 et j'ai obtenue avant la realisation,une garanite bancaire d'un montant de 11000? (prelever sur mes ventes et bloquer sur un compte) suivant le devis du geometre pour la partie finition.Aujourd'hui,je n'ai pas encore termine les travaux,il me reste la fintion du chemin a faire mais j'ai depasser le delais (16/01/2010),par contre dans le programme des travaux initiale je dois realiser de l'enrobe(15?/m<sup>2</sup>) alors que le devis du geometre remis a la banque est du bi couche (donc moins chere 4?/m<sup>2</sup>) tout en sachant que je suis en lotissement prive.Est ce que je peux choisir la fintion meme si je ne respecte pas le programme des travaux et apres je creer l'association syndicale pour leur remettre le lotissement avec PV de reception.

Merci de me guide

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai realise un lotissement en fin 2007 et j'ai obtenue avant la realisation,une garanite bancaire d'un montant de 11000? (prelever sur mes ventes et bloquer sur un compte) suivant le devis du geometre pour la partie finition.Aujourd'hui,je n'ai pas encore termine les travaux,il me reste la fintion du chemin a faire mais j'ai depasser le delais (16/01/2010),par contre dans le programme des travaux initiale je dois realiser de l'enrobe(15?/m<sup>2</sup>) alors que le devis du geometre remis a la banque est du bi couche (donc moins chere 4?/m<sup>2</sup>) tout en sachant que je suis en lotissement prive.Est ce que je peux choisir la fintion meme si je ne respecte pas le programme des travaux et apres je creer l'association syndicale pour leur remettre le lotissement avec PV de reception.

Si je comprends bien, seul le devis du géomètre pris en compte pour le calcul de la garantie bancaire (prévoit l'installation de bi-couche)?

Aucun autre document ne vous impose de mettre du bi-couche (permis de lotir ou autre)?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Lors du depot du permis de lotir,le geometre a mis comme document le programme des travaux et dedant est marque enrobe.Mais sur le Permis de lotir,il n'y a rien qui le reformule.Mais le dossier complet a ete depose en mairie.

Apres peuvent ils m'obliger a le faire?

cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

lors du depot du permis de lotir,le geometre a mis comme document le programme des travaux et dedant est marque enrobe.Mais sur le Permis de lotir,il n'y a rien qui le reformule.Mais le dossier complet a ete depose en mairie.

Apres peuvent ils m'obliger a le faire?

Je comprends pas bien le rôle de ce géomètre dans le cadre de ce permis de lotir. Son rôle est précisément de déterminer les divisions des parcelles. En outre, en quoi le changement d'enrobe causerait un problème quelconque à

qui que ce soit, surtout pour une qualité meilleure?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Le geometre etais aussi le maitre d'oeuvre de l'operation a qui j'avais signer une lettre de mission pour s'occuper des travaux du lotissement.Le bi couche n'est pas meilleur qualite que l'enrobe (bi couche 2cm maxi que l'enrobe 5 a 6 cm avec une meilleur tenu dans le temps)  
voila,comment je peux faire!  
cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Le geometre etais aussi le maitre d'oeuvre de l'operation a qui j'avais signer une lettre de mission pour s'occuper des travaux du lotissement.Le bi couche n'est pas meilleur qualite que l'enrobe (bi couche 2cm maxi que l'enrobe 5 a 6 cm avec une meilleur tenu dans le temps)  
voila,comment je peux faire!

Et le géomètre serait OK pour remplacer l'enrobe par le bi-couche?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je ne lui ai pas posé la question, par contre si la mairie me demande de respecter le programme des travaux,suis je d'en l'obligation de le faire et si oui le geometre n'est y pas responsable de cette erreur sachant qui est payer pour sa.  
Ou alors, sachant que je suis en lotissement prive est je le droit de mettre la finition que je souhaite est la moins chere!  
Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

je ne lui ai pas posé la question, par contre si la mairie me demande de respecter le programme des travaux,suis je d'en l'obligation de le faire et si oui le geometre n'est y pas responsable de cette erreur sachant qui est payer pour sa.

Tout dépend ce qui est expressément prévu au titre du permis de lotir. Si ce dernier prévoit expressément qu'il faut de l'enrobe et non du bi-couche, alors vous êtes tenu pas le permis de lotir. S'il ne prévoit rien en particulier sur la question du revêtement, alors pas de soucis.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Ok, mais c'est plus le permis de lotir qui peut faire foi et non le programme des travaux depose lors de la demande du permis!!!!  
cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

ok, mais c'est plus le permis de lotir qui peut faire foi et non le programme des travaux depose lors de la demande du permis!!!!

En fait, c'est un peu plus compliqué que cela.

Le programme des travaux a deux utilités profondes:

-Indiquer au maire les travaux essentiels du lotissement afin d'obtenir l'autorisation de lotir: Sont ici visés l'implantation des voiries, les modalités de branchement au réseau d'assainissement etc.

-Permettre au maire de fixer éventuellement des tranches pour la réalisation des travaux; tranches qui sont évalués en fonction du programme de travaux.

En conséquence, qu'il s'agisse d'enrobe ou de bi-couche, cela n'a à priori aucune incidence sur la conformité de votre construction.

Art. R.315-29 - L'autorisation de lotir porte sur la composition d'ensemble du lotissement, sur les modalités de la division en lots ainsi que sur la surface de plancher hors oeuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement. Elle impose en tant que le besoin :

a) L'exécution par le lotisseur, le cas échéant par tranches, compte tenu notamment du programme de travaux présenté par lui et selon des modalités éventuellement précisées par des documents graphiques, de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés ;

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,  
Merci de vos infos, je me permettrai de revenir vers vous afin de vous donner des nouvelles car j'ai pris rdv AVEC UN AVOCAT DE L'URBANISME et je vous dirai ce qu'il m'as dit.  
Cordialement  
Ps ne pas archive cette question pour l'instant.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,  
  
Bonjour,  
Merci de vos infos, je me permettrai de revenir vers vous afin de vous donner des nouvelles car j'ai pris rdv AVEC UN AVOCAT DE L'URBANISME et je vous dirai ce qu'il m'as dit.  
Cordialement

Vous avez bien fait de prendre un tel rendez-vous. Il ne faut prendre aucun risque vu les enjeux. Je prends note de votre remarque et laisse la discussion ouverte.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,  
Suite a mon rdv avec l'avocat, j'ai bien fait de faire appel a lui car la declaration de travaux valider par le maire est illegal.Son projet est de passer sur mon lotissement prive et il ne m'as meme pas demander un droit de passage.Donc on attaque la DP ou alors nous demandons de faire une convention de passage moyennant un paiement de 30000?ttc pour partipation au viabilite et a l'enrobe final du chemin qui pourra par la suite etre repris par la commune.  
Je vous remercie de toutes vos reponses a mes interrogations.  
Cordialement