



Séquestre suite aménagement lotissement

Par Nbsk7

Bonjour

J'ai aménagé un petit lotissement en détachant 3 lots de mon terrain.

A l'issue de la première phase de travaux d'aménagement nous avons obtenu l'autorisation de différer les travaux de finition et les terrains ont été mis en vente.

A la vente du premier lot il ya 3 ans une somme a été mise sous séquestre chez le Notaire afin de garantir le financement de la seconde phase de travaux, les travaux de voirie et de finition. Une DAACT a été déposé après cette première phase et nous avons obtenu une certificat de non-opposition à conformité

Par les actes de vente une ASL a été crée entre les co lôtis.

Aujourd'hui le lotissement est achevé, nous avons déposé une seconde DAACT correspondant à la seconde tranche de travaux et le certificat de non opposition à conformité de cette seconde phase devrait être délivré sous 10 jours.

Pour libérer le séquestre, le Notaire nous demande de produire les certificat de non opposition à conformité et elle nous demande également de "procéder à la rétrocession des équipements communs à l'ASL concomitamment".

Cette dernière procédure, prévue dans les actes de vente et les statuts de l'ASL est en cours mais est-elle obligatoire et exigible afin de procéder à la libération du séquestre comme semble l'affirmer le Notaire. Cela me semble au contraire ne pas être lié, le séquestre doit pouvoir être libéré dès lors que les travaux pour lesquels il avait été mis en place sont achevés et dont la conformité n'a pas été contestée.

Par ailleurs l'agglomération qui supervise le projet et délivre les autorisations s'intéresse aujourd'hui à l'étanchéité des réseaux (travaux première phase) et demande un document que je n'ai pas (certificat d'étanchéité). Cela peut-il donner lieu à un refus de délivrer le certificat de non opposition à conformité pour la demande de DAACT de seconde phase que nous attendons sous 10 jours ? Ou bien la première phase ne peut plus être contestée (même si un droit de contrôle existe pendant 6 ans je crois).

Bref cela peut-il bloquer la libération du séquestre ?

Merci par avance pour vos réponses

Bien cordialement

Nbsk7

Par Nihilscio

Bonjour,

Le séquestre sert à garantir vos obligations d'aménageur envers les acheteurs de lots. Par les contrats de vente vous vous engagez à délivrer à chaque acheteur son lot en toute propriété et, indirectement, les parties communes du lotissement par le biais de l'ASL.

La position du notaire est parfaitement logique.

D'ailleurs, si la rétrocession à l'ASL est dans l'intérêt des acheteurs de lots, elle est également dans le vôtre. Conserver la propriété des parties communes vous créerait des charges sans vous apporter aucun bénéfice.

La question du séquestre est un faux problème.

L'attestation de conformité de la seconde phase ne peut être conditionnée par la conformité de la première phase.

L'attestation de conformité de la première phase peut être retirée dans un délai de quatre mois après sa délivrance si l'autorité administrative s'aperçoit l'avoir délivrée par erreur.

L'attestation d'étanchéité vous est demandée en application de l'arrêté du 21 juillet 2015 (JO du 19 août 2015) indépendamment de l'autorisation d'urbanisme.

Par Nbsk7

Bonjour

Je vous remercie beaucoup pour votre réponse rapide.

J'ai bien l'intention de rétrocéder les parties communes à l'ASL, comme vous le dites c'est aussi mon intérêt.

Ma question était plutôt de savoir si la libération du séquestre pouvait avoir lieu avant cette rétrocession. La somme, conséquente, est immobilisée depuis plus de 3 ans maintenant et je voudrais la récupérer dès obtention du certificat de non opposition à conformité pour la seconde phase sans attendre la rétrocession.

J'ai une question complémentaire concernant le séquestre : donne-t-il lieu à des intérêts ? Il m'a semblé comprendre que le Notaire devait consigner la somme à la Caisse des Dépôts et Consignations (0,3%?). Est-ce une obligation ou un simple choix? Le Notaire peut-il disposer de la somme à sa guise pendant la durée du séquestre dès lors qu'il nous remet la somme bloquée une fois le séquestre levé ?

Bien cordialement

Nbsk7