



remboursement d'une somme mise sous séquestre chez le notaire

Par **shoenet**, le **24/07/2025 à 10:26**

BONJOUR,

J'ai acheté en 2013, un terrain à bâtir dans un lotissement et ai versé une somme de 300 euros chez un notaire. Cette somme mise sous séquestre devait être remboursée lors du transfert des parties communes du lotissement vers le domaine public. Une délibération du conseil municipal a accepté la rétrocession en janvier 2023 et le concepteur du lotissement à accepter la levée du séquestre constatant que le lotissement n'avait subi aucune dégradation. Ce dernier a pris en charge les frais notariaux afférents au remboursement.

Le notaire a réclamé à chaque propriétaire leurs coordonnées bancaires et leur justificatifs identitaires, en juillet 2024

Après des promesses de remboursement rapide, le notaire bloque le dossier sous prétexte que les propriétaires sont indivis et que les aléas de la vie (décès, divorce, revente) entraînent un délai plus long voire une situation jamais résolue.

Ma question: les parties communes du lotissement ont été rétrocédées au service public; peuvent elles lever le statut de propriétaires colotis, indivis, en propriétaires indépendants et relevant individuellement de la gestion de la mairie.?

Les propriétaires colotis d'un lotissement sont ils toujours considérés comme indivis après la rétrocession des parties communes vers le domaine public

Merci de votre réponse.

Je vous prie de croire à mes sincères salutations

Par **Rambotte**, le **24/07/2025 à 10:42**

Bonjour.

Le lotissement, et sa voirie, relève-t-il du périmètre d'une ASL ? En général, dans cette situation, le lotisseur, propriétaire du terrain dont la future voirie, transfère la propriété de la

voirie, soit directement à la commune, soit à l'ASL, qui se chargera de la rétrocession. Les colotis ne sont pas habituellement propriétaires en indivision de la voirie.

Dans vos actes de vente où vous êtes acquéreur, il y a aussi l'acquisition de droits indivis dans la parcelle de voirie ?

Et de toute façon, les séquestres ne me semblent pas globaux, mais individuels ? Le fait qu'il y ait un acquéreur défunt dont il faut trouver les héritiers ne devrait pas empêcher le remboursement des acquéreur initiaux.

Par **beatles**, le **24/07/2025** à **11:37**

Bonjour,

Article L.442-1 du Code de l'urbanisme :

[quote]

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

[/quote]

Les colotis d'un lotissement ne sont pas des propriétaires indivis mais des propriétaires indépendants puisque initialement propriétaires d'un terrain à bâtir ne faisant pas l'objet de droits concurrents ([Cass. 3e civ., 15 décembre 1993, pourvoi n° 91-12.645](#)).

Au vu de [l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme](#) ils ne peuvent être copropriétaires que des terrains et équipements communs s'ils existent.

Mais au vu de [l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme](#), s'il existe des des terrains et équipements communs, c'est l'ASL qui en est propriétaire.

Au cumul de ces deux articles si la voirie est transférée dans le domaine public l'ASL n'ayant plus d'objet elle doit-être dissoute.

Dans le cas de la dérogation de l'article R.442-8, qui ramène au II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 il en est de même puisqu'il n'existe plus

[quote]

II.-A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :

1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs

·
[/quote]

Le II ne s'appliquant plus supplétivement.

Les propriétaires des lots en 2013 n'étant pas obligatoirement les mêmes propriétaires en 2023 notaire a des arguments fallacieux, il doit rembourser chaque propriétaire des lots du lotissement, ou plutôt que ce soit une ASL, propriétaire des terrains et équipements communs ou une copropriété uniquement pour ces derniers, le notaire n'aura qu'à reverser les sommes séquestrées soit à l'ASL soit au syndicat des copropriétaires qui ventileront ; je ne pense pas qu'il argumenterait de la même façon lors d'une mutation.

Ce n'est pas un avis de mutation prévu ni à [l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965](#) (copropriété) ni à [l'article 3 de l'ordonnance du 1er juillet 2004](#) (ASL).

Cdt.