



Cession des espaces communs à la commune

Par **Lounica**, le **08/01/2025** à **09:51**

Bonjour,

J'habite depuis 5 ans dans un lotissement achevé en 2008. Il se trouve que le lotisseur n'a jamais cédé les parties communes par transmission à une association de copropriétaires pourtant mentionnée dans le règlement déposé lors du lotissement.

Il apparait aujourd'hui que certains des copropriétaires aient, en lien avec le lotisseur, engagé une procédure de transfert direct au bénéfice de la commune. Action lancée sans concertation avec l'ensemble des copropriétaires et donc sans mandat.

Est-ce légal?

Merci par avance de l'aide que vous pourrez m'apporter.

Par **beatles**, le **08/01/2025** à **10:29**

Bonjour,

Votre lotissement ayant été créé à la période charnière 2007 - 2008 le lotisseur s'appuie sur l'[article R.315-7](#) ou l'[article R.442-8](#) du Code de l'urbanisme.

R.315-7 :

[quote]

Les dispositions de l'article [R. 315-6](#) ne sont pas applicables si le nombre de lots destinés à l'implantation des bâtiments n'étant pas supérieur à cinq, le lotisseur s'engage à ce que les équipements communs soient attribués en propriété divise ou indivise aux acquéreurs de lots.

Il en est de même si le lotisseur justifie de la conclusion avec une personne morale de droit public d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés.

[/quote]

R.442-8 :

[quote]Les dispositions de l'article [R. 442-7](#) ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.[/quote]
De plus ce n'est pas une association de copropriétaires mais une association de propriétaires (colotis acquéreurs de lots de lotissement et non pas de copropriété).

Cdt.

Par **beatles**, le **08/01/2025** à **15:08**

Nonobstant que la cession des dites parties commune ne peut se faire qu'à une ASL de lotissement (association syndicale des acquéreurs de lots), la convention pouvant être signée postérieurement à l'arrêté d'autorisation et comme le lotissement a été achevé en 2008, c'est [l'ordonnance n° 2004-632](#) du 1er juillet 2004 et [le décret n° 2006-504](#) du 3 mai 2006 qui s'appliquaient.

Il faudrait connaître le contenu des statuts de cette ASL et quels seraient ces certains (co)propriétaires, à savoir les membres du syndicat qui, par principe, règle les affaires concernant l'association (article 9 de l'ordonnance précitée) ; pour que les autres (co)propriétaires puissent être consultés il faudrait que les statuts le précisent sinon seul le syndicat peut décider.

Que ce soient l'ordonnance et le décret en vigueur ainsi que la [loi du 21 juin 1865](#) et le [décret du 18 décembre 1927](#), tous deux abrogés, les textes régissant les ASL ne donnaient aucun pouvoir aux assemblées de propriétaires sinon de désigner les membres du syndicat (syndic pour la loi du 21 juin 1865), ce dernier désignant un directeur (article 24 de la loi du 21 juin 1865).

En tenant compte si la demande de lotir est antérieure ou pas au 1er octobre 2007.

PS : Un lotissement peut faire l'objet d'un règlement du lotissement (document administratif unilatéral que le lotisseur est obligé d'accepter), d'un cahier des charges (rapports entre les colotis) et de statuts d'une ASL dont l'existence de cette dernière est rappelée dans ce dernier (cas classique et logique).

Par **Lounica**, le **08/01/2025** à **18:16**

Merci à tous pour vos réponses, le lotisseur avait opté pour la création d'une association syndicale des copropriétaires dès la vente du premier lot (en 2006). Il n'avait jamais convoqué de réunion de création de cette association jusqu'en juin dernier. Toutefois cette réunion n'a pu aboutir en raison du quorum non atteint et des divergences apparues avec le lotisseur qui n'acceptait pas de remettre en état les équipements et espaces communs. C'est suite à cette

rencontre qu'un noyau de copropriétaires a décidé de négocier une reprise par la commune.
Le lotisseur n'a assuré aucun entretien des espaces et équipements communs jusqu'à ce jour

Par **beatles**, le **09/01/2025** à **10:35**

Avant tout il faudrait savoir si votre lotissement est à bâtir (chaque acquéreur initial est le maître d'ouvrage qui se charge de faire construire) ou bien un lotissement bâti (le promoteur est le maître d'ouvrage qui livre les lots bâtis généralement en VEFA).

Dans le premier cas ce sont le Chapitre V du Titre Ier du Livre III ([partie législative](#)) et le Chapitre V du Titre Ier du Livre III ([partie réglementaire](#)) du Code de l'urbanisme qui s'appliquaient en 2006. Je vous conseille de lire avec la plus grande attention les articles R.315-5 à R.315-9, concernant le règlement du lotissement, le cahier des charges et les statuts de l'ASL, l'article R.315-18, concernant la vérification et l'article R.315-27 concernant l'arrêté d'autorisation.

Dans le second cas ce sont le Chapitre I du Titre II du Livre IV ([partie législative](#)) et le Chapitre I du Titre II du Livre IV ([partie réglementaire](#)) et plus particulièrement l'article R.421-7-1 concernant le permis de construire groupé ou permis de construire valant division (PCVD), auxquels il faut ajouter le Chapitre unique du Titre VI du Livre II ([partie réglementaire](#)) concernant la VEFA du Code de la construction et de l'habitation.

En premier lieu vous pourriez demander pourquoi les acquéreurs initiaux n'ont pas fait jouer le c) de l'article R.315-6 et si les services d'urbanisme de la Commune ont bien respecté le deuxième alinéa de l'article R.315-18.

Dans un second temps de vérifier (journal officiel des associations ou au service des associations de la préfecture) si l'ASL a bien été déclarée conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 et aux articles 3 à 5 du décret n° 2006-504 et de vérifier que les statuts sont conformes aux articles R.316 et R.315-8 du Code de l'urbanisme.

Par **beatles**, le **09/01/2025** à **12:36**

[quote]

Il ne faut pas rêver. Il ne le fera pas et il n'en a pas l'obligation.

[/quote]

Sauf que si vous relisez les obligations du lotisseur (lotissement ou VEFA) celui-ci est obligé de remettre les équipements en bon état.

Lounica rappelle que le lotisseur a convoqué, conformément au c) de l'article R.315-6 du CU, bien qu'un peu tard, une réunion de l'assemblée de l'association qui n'aurait pas pu se dérouler faute à un soi-disant quorum ; comme rappelé dans ma précédente intervention tout colotis peut faire appliquer par un juge le d) de l'article R.315-8 du CU.

Pour ce qui est de de l'arrêt de la Cour de cassation du 18 février 2015 cela concerne Tahiti (polynésie française) et je vous renvoie à l'article 58 de l'ordonnance 2004-632 :

[quote]

La loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales et la loi du 5 août 1911 relative aux associations syndicales autorisées sont abrogées sauf en ce qui concerne la Polynésie française et la Nouvelle-Calédonie.

[/quote]

Sachant que le deuxième alinéa de l'article 3 du décret 2006-504 dispose :

[quote]

Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de la même ordonnance et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage. Cette déclaration n'est pas requise pour les associations syndicales libres constituées en application de [l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme](#).

[/quote]

Ce que ne disposait pas le décret du 18 décembre 1927 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 21 juin 1865 sur les associations syndicales... et l'ASL de Lounica a été constituée en 2006.

Par **beatles**, le **09/01/2025** à **13:59**

Vous lisez mal ou ne vous lisez pas l'article R.315-6 :

[quote]

Dans le cas où des équipements communs sont prévus, le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 315-7, complété par les pièces annexes suivantes :

- a) L'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ;
- b) les statuts de l'association syndicale comprenant au moins les dispositions énumérées à l'article R. 315-8 ;
- c) L'engagement du lotisseur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

[/quote]

Le a) impose l'entretien des terrains et équipements communs ; combiné au c) signifie que tant qu'une assemblée des acquéreurs de lots n'a pas substitué à l'organe d'administration provisoire (le promoteur), un organe désigné par elle, ce dernier (le promoteur) doit entretenir les terrains et équipements communs... pour qu'ils soient en bon état avant d'être transférés

(substitués).

Généralement dans les statuts d'une ASL existe une clause concernant son objet qui dispose :

[quote]La gestion, l'entretien de ces espaces, ouvrages ou aménagements dont elle serait propriétaire, ainsi que de tous autres dont ses membres auraient l'usage ou l'utilité et ce jusqu'à la remise éventuelle de ces derniers aux pouvoirs ou organismes publics ou privés concernés.[/quote]

Par **Marck.ESP**, le **09/01/2025 à 14:29**

Lingenu, Beatles, ne recommencez pas, s'il vous plait !

Par **beatles**, le **09/01/2025 à 14:35**

Lingénu a le droit de penser « que » et moi j'ai le droit de penser autre chose ; après chacun a parfaitement le droit de « juger » où il y aurait mauvaise foi ou non.

Par **Lingénu**, le **09/01/2025 à 14:53**

[quote]
Lingenu, Beatles, ne recommencez pas, s'il vous plait !

[/quote]
Message reçu.

J'ai supprimé mes interventions et je me retire de la discussion.

Par **Lounica**, le **10/01/2025 à 10:25**

Merci à Beatles pour toutes ces précisions.

Pour répondre à votre dernier message, le lotisseur n'était pas le constructeur des villas implantées. Chaque propriétaire a construit et était donc maître d'ouvrage pour son bien immobilier. Je dispose en effet des divers documents officiels remis par le notaire lors de mon acquisition en 2018 (Cahier des charges, règlement intérieur et statuts de l'association syndicale qui était prévue mais n'a jamais été formée).

J'ai pu rencontrer les deux premiers acquéreurs, qui sont aussi ceux qui ont traité directement une reprise par la commune et je leur ai effectivement demandé pourquoi n'avaient-ils pas fait appliquer la loi obligeant le lotisseur à former effectivement l'association syndicale afin de lui céder les espaces communs.

Les réponses sont floues.

D'une part le lotisseur trainait des pieds: J'analyse aujourd'hui cela par le fait que le lotisseur a ensuite juxtaposé une seconde tranche de constructions au lotissement initial et a considéré que l'ensemble ne faisait qu'un en termes de lotissement. Or, rien parmi les documents remis par le notaire lors de mon acquisition ne rapporte une quelconque extension du lotissement initial de 16 parcelles. (Cadastre et plans du lotissement)

D'autre part, propriétaire effectif de l'un des lots (mis en location), il voulait garder la main sur l'ensemble.

Il envisageait à l'origine d'assumer l'entretien des espaces communs mais n'a pas tenu cet engagement. La relation semble donc s'être tendue entre les premiers colotis et le lotisseur et explique, selon mes interlocuteurs d'hier, qu'ils se soient tournés vers la mairie. La mairie a donc pris contact avec le lotisseur en exigeant de sa part une remise en état complète des biens communs en vue de cession (Voirie, évacuations souterraines, élagage et abattages d'arbres dangereux et remise en état des terrains communs). C'est à partir de cette demande que le lotisseur a réuni en urgence les copropriétaires pour tenter de former l'association syndicale prévue à l'origine, afin de leur céder les parties communes, espérant ainsi échapper à son obligation de remise en état. Ceci explique que la réunion ait échoué, les propriétaires présents ayant refusé de s'engager dans ces conditions.

Aujourd'hui le lotisseur se trouverait donc dans l'obligation de remettre les espaces communs en état à la demande du maire qui envisagerait donc la reprise, à mon sens sans tenir compte du choix de cession rappelé dans les annexes de l'autorisation de lotir. Mes interlocuteurs insistent sur le fait qu'une action judiciaire demandant aujourd'hui la création de l'association syndicale et la cession des espaces communs au syndicat conduirait le lotisseur à ne pas réaliser les travaux nécessaires et qui incomberaient donc cette fois aux copropriétaires. Est-ce possible?

Bonne journée