

Image not found or type unknown



rétrocession voierie d'un lotissement

Par **jobber**, le **09/11/2021** à **15:17**

Bonjour, nous habitons dans un lotissement créer en 1979.

Une ASL a été créé en 1981. En 1997 cette ASL a été dissoute.

En octobre 1989, le conseil municipal accepte de reprendre la voierie et charge Monsieur le Maire de faire les démarches.

En décembre 1991, le conseil municipal indique la prise en compte de la voierie et désigne un géomètre pour réaliser les plans et autorise Monsieur le Maire à faire le nécessaire Nous n'avons aucun document concernant ces démarches.

On pense que celles-ci n'ont jamais été effectuées. La mairie se refuse de vérifier.

Aujourd'hui Monsieur le Maire continue à considérer que notre lotissement est toujours privé.

Quel est notre recours pour faire reconnaître cette rétrocession.

Merci pour votre réponse.

Par **youris**, le **09/11/2021** à **18:17**

bonjour,

depuis 1991 , qui entretient la voierie ?

SALUTATIONS

Par **beatles**, le **09/11/2021** à **18:26**

Bonsoir,

[quote]

la cession à la commune se fait par acte notarié.

[/quote]

[L'acte en la forme administrative](#) est pas mal non plus.

Cdt.

Par **beatles**, le **09/11/2021 à 18:59**

Re...

En 1979 l'article R.315-6 du Code de l'urbanisme était ainsi rédigé :

[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]

Et l'article 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]

Les ASL étaient régies par la [loi du 21 juin 1865](#) et le [décret du 18 décembre 1927](#) et votre ASL aurait été dissoute en 1997 alors que la loi et le décret précités n'avaient pas été abrogés par l'ordonnance 2004-632 et le décret 2006-504.

Votre ASL aurait donc été dissoute parce qu'elle n'avait plus de but (la propriété et la gestion de la voirie) comme en disposait l'[article 5](#) de la loi du 21 juin 1865.

Donc il faut vérifier en préfecture ou sous préfecture s'il existe une trace de cette ASL et de

savoir si elle est bien dissoute.

Par **jobber**, le 10/11/2021 à 10:56

Les espaces verts étant la propriété des 16 propriétaires (sur acte notarié) nous les entretenons nous-mêmes

Par **jobber**, le 10/11/2021 à 11:00

La dissolution de l'ASL a bien été prise en compte. Nous avons un accusé réception en 1997.

Par **beatles**, le 11/11/2021 à 10:14

[quote]

Les espaces verts étant la propriété des 16 propriétaires (sur acte notarié) nous les entretenons nous-mêmes.

[/quote]

Il aurait peut-être mieux valu dire dès le départ qu'il existait des espaces verts donc des terrains communs et vous de tenir compte du rappel de l'article R.315-6 du CU que j'ai fait en particulier le a) :

[quote]

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 ;

[/quote]

Vous ne trouvez pas qu'il y a quelque chose qui ne va pas en prétendant que les 16 propriétaires seraient propriétaires des espaces verts ?

Je pense que vous avez bien pris connaissance de l'article 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.

[/quote]

Il est impossible que si le lotisseur a constitué une ASL qui serait propriétaire de la voirie et des espaces verts que ces derniers soient la propriété des 16 propriétaires du lotissement.

Le notaire qui a osé écrire cela dans un de ses actes est tout simplement un incompetent si

ce n'est un margoulin, ce qui ne serait pas un cas isolé car les notaires n'ont absolument pas à intervenir dans le cas d'une ASL qu'ils confondent volontiers avec la copropriété.

Je ne vois pas comment l'on peut annuler une ASL créée pour être propriétaire d'éléments commun alors qu'il en existe encore.

De plus de qui provient l'information (accusée de réception) de la prise en compte de l'annulation de l'ASL qui dans ce cas ne pouvait se faire qu'à l'unanimité de tous les propriétaires.

Parce que cette combine, dont on ignore qui est l'instigateur vous oblige à gérer ces espaces verts conformément au II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[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 :

...

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 privés.

[/quote]

Un lotissement est un ensemble immobilier.

Alors que l'on cherche toujours le cas inverse soit de créer une organisation différente pour sortir du carcan de la loi du 10 juillet 1965 lucrative pour les notaires qui rédigent et récupèrent des émoluments concernant le règlement de copropriété, alors que pour une ASL ils sont exclus de toute formalité et ne touchent donc rien.

Votre cas serait du pur masochisme.