



Transformation d'un square en habitations

Par **GIBUS Sandra**, le **02/11/2016** à **16:35**

Bonjour,

Copropriétaires dans d'un lotissement de villas, une partie d'entre nous (dont la mairie) souhaiterait remplacer le square (dont elle est propriétaire), par un ensemble de 3 villas.

Notre question est donc : de quelle majorité a t on besoin lors de l'assemblée générale des copropriétaires pour pouvoir réaliser ce projet ?

Car j'avoue que nous sommes vraiment perdus et nous n'arrivons pas à qualifier, du fait que nous lisons tout et son contraire ...

S'agit-il :

- d'un achat ou d'une vente de partie commune, portant atteinte à la destination de l'immeuble ? et là l'unanimité est nécessaire.
- d'un achat ou d'une vente de partie commune, sans atteinte à la destination de l'immeuble ? et là un double majorité est nécessaire (article 26)
- de concéder des droits privatifs sur une partie commune ? et là une double majorité est nécessaire (art 26)
- de changer l'affectation d'une partie commune ? et là une double majorité est nécessaire (art 26)
- ou est-ce carrément autre chose ?

(Nous avons aussi lu que vendre les espaces verts de la copropriété, ou y autoriser des constructions n'est pas permis non plus car cela fait disparaître l'un des principaux agréments de l'immeuble).

Mais est ce tout de même possible si le square est déplacé ailleurs dans le lotissement ?

Nous souhaitons simplement pouvoir mettre des maisons à la place du square !!

Merci d'avance [smile3]

Cordialement.

SG

Par **beatles**, le **02/11/2016** à **18:19**

Bonjour,

Article L2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques :

Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Article L2311-1 du CGPPP :

Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 sont insaisissables.

Article L3111-1 du CGPPP :

Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.

Ce qui correspond à votre square !

Mais ce square (domaine public) appartiendrait à la Mairie qui serait donc « copropriétaire »... ce qu'interdit formellement le CGPPP.

Incompatibilité avec les articles 6 et 19 de la loi n° 65-557 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>) !

Votre Mairie est en parfaite illégalité et le Maire, si de plus de 3500 citoyens, aurait plutôt chaud aux fesses si l'on se réfère à l'article 432-12 du Code pénal (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070719&idArticle=LEGITEXT000006070719>) !

En tant que copropriétaire elle administre la copropriété (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200&idArticle=LEGITEXT000000880200>) !

Il faut d'abord que la Mairie sorte ce square de la copro et après elle fait ce qu'elle veut !

Cdt.

Par **GIBUS Sandra**, le **04/11/2016** à **16:19**

Bonjour, merci pour votre réponse.

Mais si ce bien est inaliénable (Article L3111-1 du CGPPP), comment est ce qu'elle pourra par la suite faire construire les habitations ? Car il y aura forcément vente ...

Par ailleurs, cela signifie t il qu'une fois le square sorti de la copro, la Mairie est libre de gérer

comme elle l'entend ce terrain/square ? et donc de construire ces habitations sans consulté l'AG ? ou a t elle tout de même besoin du vote de l'AG ? (si oui à quelle majorité ? double ou unanimité ?)

Par **beatles**, le **04/11/2016** à **16:44**

Bonsoir,

Il semblerait que vous n'avez pas consulté ou vérifié les articles du CGPPP que je vous ai communiqués, sinon vous seriez tombé sur ce chapitre traitant de la sortie des biens du domaine public (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=B18DF87E62E5820374F7A116DC34B518.tpdil>).

Cdt.