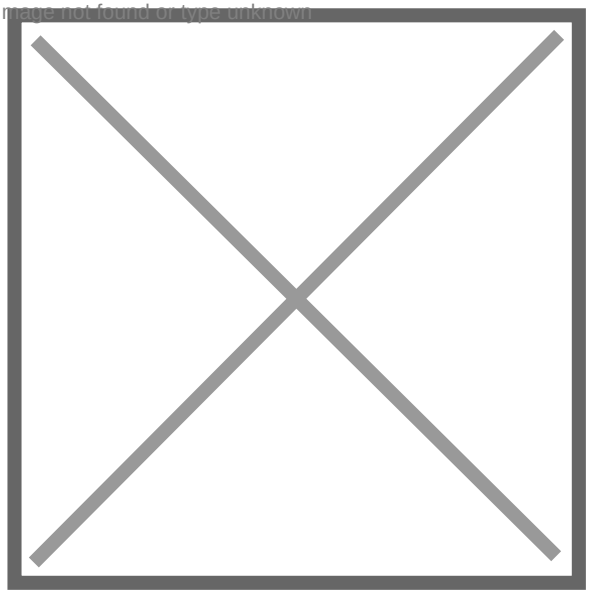
Image not found or type unknown



Voie privée dans un lotissement 2

Par **talcoat**, le **24/03/2015** à **16:16**

Bonjour,
Suite du post saturé, question de arche, réponse de moisse.[smile3]

L'incorporation au domaine communale des voies privées peut être imposé aux colotis par la procédure de transfert d'office.
Le maire ouvre une enquête publique préalable et si un des colotis fait connaître son opposition, la décision est prise par le préfet, à la demande de la commune et emporte alors les mêmes effets.
Cordialement

Par **Lag0**, le **24/03/2015** à **16:25**

[citation]peut être imposé aux coloris[/citation]
Et c'est quelle couleur ?

Par **moisse**, le **24/03/2015** à **19:48**

Je crois avoir lu quelque part que cette procédure n'est applicable que si elle est prévue dans les statuts de l'ASL.
C'est pour cela que je n'ai pas évoqué.
En outre pour en user, il faut que la commune démontre l'intérêt à incorporer la voirie (quid des autres réseaux comme les égouts, éclairage ou espaces verts) dans le domaine privé

communal.
Par ailleurs si la rétrocession est le fait de l'ASL, les droits de mutation sont à sa charge, ce qui n'est pas le cas dans les procédures qu'on évoque ici.

Par **talcoat**, le **24/03/2015** à **20:54**

Bonjour,
La rétrocession d'office s'applique bien à toutes les voies privée ouvertes à la circulation publique, si la voie est totalement privée c'est la procédure d'expropriation qui est requise.
C'est de la seule volonté du maire, sur décision prise en conseil municipal, cela intègre la voirie compris les réseaux et les espaces communs.
Le transfert d'office ne donne lieu à aucune indemnité et est soumis à publicité foncière.
Cordialement

Par **Tisuisse**, le **25/03/2015** à **07:06**

Bonjour,

Article L442-9 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159
Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

Ce qui signifie, en clair, que si les colotis n'ont pas expressément demandés, avant l'expiration du délai de 10 ans, de rester en voiries privées, et en l'absence d'un PLU, celles-ci tombent automatiquement, sans préavis et sans indemnité, dans les voiries publiques communales. En présebnce d'un PLU englobant le lotissement, demande de maintien ou non, par les colotis, en voiries privées, celles-ci deviennent obligatoirement voiries publiques.

Par **moisse**, le **25/03/2015** à **08:21**

Bonjour à tous,
[citation]Ce qui signifie, en clair, que si les colotis n'ont pas expressément demandés, avant l'expiration du délai de 10 ans, de rester en voiries privées, et en l'absence d'un PLU, celles-ci tombent automatiquement, sans préavis et sans indemnité, dans les voiries publiques communales.[/citation]
Ce n'est absolument pas le cas. IL faut rappeler que la propriété privée est un droit fondamental.
Et je connais nombre de lotissements qui ont conservé, souvent malgré eux, la propriété des voiries et espaces verts.
Il faut se souvenir que ce ne sont pas les co-lotis qui sont propriétaires des communs, mais l'ASL dotée de la personnalité juridique, et qu'on ne peut déposséder contre sa volonté que par expropriation.

Par **talcoat**, le **25/03/2015** à **11:58**

Bonjour,

IL Y A UNE CONFUSION ENORME dans les commentaires de tisuisse et une totale incompréhension dans les textes des réformes actuelles du code de l'urbanisme.
Ce n'est pas parce que les règlements de lotissement deviennent caduques, que la voirie est incorporée d'office dans le domaine communal: c'est grotesque!!!

Il faut rappeler que l'incorporation au domaine communal des voies privées d'un lotissement peut s'opérer à l'amiable, soit par transfert direct de la voie par le lotisseur, soit par cession consentie par les colotis propriétaires divis ou indivis de la voie, ou par l'association syndicale devenue propriétaire de la voirie.
Mais elle peut être imposée aux colotis par la procédure de transfert d'office prévue par l'art. L318-3 du code de l'urbanisme.
Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **arche**, le **21/04/2015** à **16:45**

@ moisse,

Bonjour,

Je reviens vers vous au sujet de la mise en conformité des Associations Syndicales Libres et du récent arrêt de la Cour de Cassation du 13 février 2014 sur la possibilité de recouvrer leurs droits.

Pouvez-vous m'indiquer quelles sont les formalités et démarches à effectuer pour régulariser la situation de mise en conformité d'une A.S.L.dans les délais légaux.
Avec mes remerciements.

Par **moisse**, le **21/04/2015** à **16:56**

A mon avis cela se passe chez un notaire.

Par **arche**, le **22/04/2015** à **14:25**

Merci Moisse,
L'un des résidents d'un lotissement peut-il entreprendre directement une action devant un tribunal envers l'un des co-lotis, en raison de la forte dégradation de la voie privée, due à l'opposition répétée de ce dernier au transfert de la voirie dans le domaine communal,(ce qui normalement ne se serait pas produit si son incorporation dans le domaine public - acceptée par la commune - n'avait pas été empêchée.
Cordialement

Par **moisse**, le **22/04/2015** à **18:02**

Non pas à mon avis.
En effet on ne peut pas contraindre un particulier à céder une partie de son patrimoine pour des intérêts non publics.
C'est le rôle de l'ASL d'entretenir la voirie.
Pourquoi ne pas l'accuser d'un refus d'acheter des billets Euromillions pendant qu'on y est.

Par **arche**, le **23/04/2015** à **15:44**

Bonjour,
Cela va de soi, mais si toutes les tentative de l'ASL dans ce sens, malgré les relances et

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

mises en demeure à l‘intéressé sont restées vaines, elle a également été confrontée au refus de certains résidents, considérant que l'état de délabrement du chemin était la conséquence directe des refus successifs de l'intéressé au transfert de la voirie à la commune et qu'en conséquence,la responsabilité de sa remise en état lui incombait.

Je poserai la question différemment : l'ASL (et non un coloti) s'appuyant sur l'opposition répétée de ce résident et des conséquences qui en découlaient, a t-elle vocation et sous quelles conditions, à réclamer devant les tribunaux la remise en état de la voie à la charge exclusive de ce dernier.
Avec mes remerciements
amicalement

Par **talcoat**, le **23/04/2015** à **17:08**

Bonjour,
Pour les formalités, il s'agit d'une mise en conformité par adoption d'une modification des statuts en AG extraordinaire, puis un dépôt en préfecture. Le passage devant notaire n'est pas nécessaire (pas d'enregistrement à part acquisition foncière) et un avocat peut également rédiger les statuts.
Cordialement

Par **talcoat**, le **23/04/2015** à **17:21**

Bonjour,
Pour le différend existant avec un propriétaire défavorable à la rétrocession de la voirie cette question reste tranchée sans recours par un vote des colotis qui sont les représentants de l'ASL.

Compte tenu de la majorité nécessaire,il doit y avoir plus d'une seule personne opposée au projet, à moins d'une clause des statuts anciens prévoyant l'unanimité.
Reste toutefois la rétrocession d'office déjà évoquée si la commune y est favorable.
Cordialement

Par **moisse**, le **23/04/2015** à **17:35**

[citation]Cela va de soi, mais si toutes les tentative de l'ASL dans ce sens, malgré les relances et mises en demeure à l‘intéressé sont restées vaines, elle a également été confrontée au refus de certains résidents, considérant que l'état de délabrement du chemin était la conséquence directe des refus successifs de l'intéressé au transfert de la voirie à la commune et qu'en conséquence,la responsabilité de sa remise en état lui incombait[/citation]
Avec de tels raisonnements, vous pouvez aussi accuser le Pape d'avoir refusé par son silence de payer les frais.
C'est à l'ASL d'entretenir les voies, pas à la commune ni à un particulier.
Ce sont bien les usagers qui ont dégradé la voirie, à eux de l'assumer ,plutôt que de chercher

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

un cochon de payant ailleurs.
Quant à la rétrocession d'office, je n'y crois pas sauf s'il existe un intérêt de joindre cette voirie au domaine privé communal, par exemple pour une meilleure continuité de passage.
Il n'est pas impossible par ailleurs que la collectivité vous susurre dans le creux de l'oreille qu'une remise en état préalable serait utile.
Cette condition serait illégitime dans le cadre d'une expropriation, mais légitime dans les autres cas.

Par **talcoat**, le **23/04/2015** à **17:47**

Bonjour,
La rétrocession de la voirie est souvent une question électorale et de meilleur gestion communale dans la mesure où les voies sont ouvertes à la circulation publique.
Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés