



Cession puis vente de terrain rendu constructible

Par **sdpn31**, le **07/10/2016** à **22:58**

Bonjour.

Je suis propriétaire d'une maison dans un petit lotissement. Jusqu'à il y a 2 ans, l'impasse desservant ce lotissement, et l'espace vert (imposé par la municipalité lors de la constitution du lotissement) appartenait à l'association des riverains de l'impasse.

Il y a 2 ans, cette association a rétrocédé l'impasse et l'espace vert à la municipalité, pour un euro symbolique.

Un an plus tard, le conseil municipal décida de reclasser l'espace vert en terrain constructible... et l'a mis en vente il y a 2 mois.

Je m'interroge sérieusement sur la légitimité de la manœuvre de la municipalité, qui :

- a imposé la création d'un espace vert dans le lotissement (que les copropriétaires ont eu à payer, le lotisseur ne nous en ayant point fait cadeau),
- nous a laissé gérer et entretenir cet espace vert pendant 10 ans avant de se l'approprier (et probablement aussi payer des taxes foncières),
- pour finalement le revendre immédiatement après comme terrain constructible de 750 m2...

Quelqu'un peut-il m'aider ? existe-t-il des recours ? sans quoi nous avons le sentiment d'avoir été ponctionné de plus de 20.000€ par la municipalité (c'est la somme que nous aurait rapporté à chacun la vente du terrain en direct).

Je vous remercie.

Par **morobar**, le **08/10/2016** à **10:10**

Bonjour,

Taper dans un moteur de recherche; "rescision pour lésion".(code civil 1674 et suivants)
La cession intervenue concerne le domaine privé de la commune.

Par **amajuris**, le **08/10/2016** à **11:08**

bonjour,

article 1675 du code civil:

" Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente."

selon votre message, le terrain n'étant pas constructible le jour de la vente, à priori il n'y a pas de lésion.

l'article 1676 du même code que la demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente.

vous ne pouvez pas écrire que la commune se l'est approprié puisque vous indiquez au début de votre message que l'association l'a rétrocédé à la commune alors qu'elle n'y était pas obligée surtout pour 1 euro.

salutations

Par **morobar**, le **08/10/2016** à **12:28**

C'est une position très discutable, puisque l'état de l'immeuble est resté identique à celui au jour de la mutation.

Le terrain était constructible au sens de l'urbanisme, même si réservé selon le cahier des charges ou l'autorisation d'aménagement aux espaces verts.

La valeur en cause mérite une action, d'abord gracieuse, puis en justice devant le TGI.

Par **amajuris**, le **08/10/2016** à **13:08**

discutable peut-être mais l'article 1675 est clair et je ne connais pas de jurisprudence infirmant cet article.

sdpn indique bien que le terrain n'est devenu constructible qu'un an après sa vente.

Par **morobar**, le **08/10/2016** à **17:25**

C'est une erreur d'interprétation.

Lorsqu'un lotissement est créé, reçoit un permis d'aménager, c'est la totalité des parcelles qui est constructible.

Après qu'une partie du terrain serve d'assiette à la voirie, une autre aux espaces verts,

n'enlève rien au caractère des terrains ni au prix du m2

La valeur des lots tient compte de cela. reste après la cession au domaine privé communal, comme je l'ai fait comme président d'ASL de mon lotissement, sert à éviter les frais:

* d'entretien des réseaux et de la voirie

* la taille des espaces verts

C'est à dire des centaines d'euros par an et par lot.

Par **amajuris**, le **08/10/2016 à 17:34**

donc, selon vous, comme l'ensemble du terrain était constructible et que l'association ne pouvait l'ignorer, c'est donc en connaissant sa valeur constructible que l'association a cédé ce terrain pour un prix dérisoire voir une absence de prix à la commune.

Par **morobar**, le **08/10/2016 à 17:59**

Oui, et c'est le cas dans de nombreux lotissements.

Etre propriétaire via une ASL de parcelles qui coutent et dont on ne peut disposer n'a pas de sens.

Je vous donne l'exemple que je connais le mieux:

Lotissement de 19 lots,

* 200 euro/ans par lot simplement pour la surveillance des pompes de relevage et l'assurance et divers frais

* 150 euro/an pour les espaces verts et la taille des haies

* Rien pour la voirie neuve ou l'éclairage neuf lui aussi, énergie prise en charge par la commune.

Je passe sur les opérations ponctuelles:

* débouchage du tout à l'égout par pompe haute pression: 120 euro/opération

* désherbage des trottoirs 2 fois par an.

* élagage de branches : 200 euro par opération y compris l'enlèvement des bois.

Mais il existe aussi des lotissements qui refusent de céder les communs au domaine privé communal en général pour pouvoir fermer les accès et rester tranquilles.

Par **sdpn31**, le **08/10/2016 à 21:37**

Merci beaucoup à tous les deux pour vos retours.

Je vous confirme que le terrain n'est pas devenu constructible. Simplement, après la rétrocession, la municipalité a décidé d'en changer le statut (domaine privé de la commune) de manière à pouvoir le vendre.

La rétrocession a eu lieu le 27 décembre 2013, par signature d'un acte notarié par le Maire et le président de l'association des copropriétaires. Auparavant, la mairie avait imposé des travaux de remise en état de la voirie, acceptés par l'ensemble des copropriétaires. Mais je n'ai pas le souvenir qu'une nouvelle assemblée générale ait statué sur la rétrocession... peut-être y a-t-il un vice à creuser de ce côté-là ?

La vente du terrain par la municipalité est en cours : l'acquéreur le plus offrant a été retenue (211.000€ !), et la vente devrait être prononcée avant la fin de l'année chez un notaire. Je comprends que le délai de 2 ans court depuis l'acte de rétrocession, et qu'il est donc trop tard pour en demander l'annulation ?

Par **morobar**, le **09/10/2016** à **10:16**

Bonjour,

[citation] après la rétrocession, la municipalité a décidé d'en changer le statut (domaine privé de la commune)[/citation]

Non c'est dès la rétrocession que le terrain est entré dans le domaine privé communal.

[citation] Mais je n'ai pas le souvenir qu'une nouvelle assemblée générale ait statué sur la rétrocession[/citation]

Il faut une délibération mandatant le Président pour:

* négocier la cession et fixer le prix, en général c'est gratuit et en outre c'est le vendeur, l'ASL, qui supporte les frais de mutation

* signer les actes.

De mémoire l'unanimité des co-lotis est requise.

Par **talcoat**, le **09/10/2016** à **14:51**

Bonjour,

Non @morobar!

Il n'y a pas de lésion puisqu'il s'agit d'une rétrocession gratuite et au transfert les voies seront incorporées au domaine PUBLIC communal.

Une AG de l'ASL n'est pas forcément obligatoire en préalable à la rétrocession car les statuts peuvent prévoir cette faculté.

Se pose donc déjà, la question du déclassement préalable de l'espace commun (avec enquête publique) avant la mise en vente.

Mais surtout, la faculté d'aliéner dans ces conditions les espaces verts.

En effet, même si passé dix ans le cahier des charges du lotissement est devenu caduc, les espaces communs ne sont pas concernés par cette caducité...

Cordialement

Par **morobar**, le **09/10/2016** à **17:20**

C'est un point que je pensai aborder ultérieurement, l'existence d'un cahier des charges ou d'un règlement de lotissement affectant la destination de ces surfaces.

J'ai du mal à percevoir le lien de cause à effet dans les propos "Il n'y a pas de lésion puisqu'il s'agit d'une rétrocession gratuite."

Si réellement le prix de vente fixé par la commune s'établit à 211.000 euro, cela vaut le coup de s'y pencher.

C'est un prix possible, puisque dans notre lotissement nous disposons de 3000 m2 d'espaces verts, tandis que les terrains ont été vendus au prix moyen de 120 euro/m2
Nous avons longuement hésité à effectuer la cession, le terrain "vert" ne pouvant qu'être cédé aux lots voisins s'agissant de bandes étroites, mais la discussion a échoué sur le prix de vente, et la commune jouant le tout ou rien.

Par **talcoat**, le **10/10/2016** à **11:55**

Bonjour,

Le fait d'avoir assumé la présidence d'une ASL n'est pas un gage de garanti de savoir...et cela ne répond pas aux interrogations de @sdpn surtout en développant des contre vérités.

Il y a un véritable motif de recours de la part des colotis, non pas sur la rétrocession et ses modalités financières mais sur la mise en vente des espaces verts sans accord préalable des colotis sur la base des nouvelles dispositions de la loi ALUR.

La consultation d'un avocat spécialisé est nécessaire.

Cordialement

Par **amajuris**, le **10/10/2016** à **14:01**

il faut donc savoir si la transaction faite il y a 2 ans, l'a été avant ou après le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Par **talcoat**, le **10/10/2016** à **16:05**

Non...c'est la date de cession de la partie "espace vert" qui est à prendre en compte donc parfaitement sous l'emprise de l'actuelle législation puisque la vente n'est pas encore intervenue.

Par **morobar**, le **10/10/2016** à **17:04**

@Talcoat

S'il existe des contre vérités émises à l'occasion de cette discussion, vous pourriez en être l'auteur.

Affirmer que la cession gratuite rend inopérante toute lésion c'est oublier que le vendeur ne peut y renoncer.

Comme vous le dites justement par contre, il y a lieu de consulter un avocat spécialisé dans ce domaine.

Par **talcoat**, le **10/10/2016** à **22:21**

@morobar...inutile de persévérer dans l'erreur!![smile3]

Lorsque la collectivité communale se voit transférer la propriété des voies et des équipements communs d'un lotissement, elle devient propriétaire des éléments communs dans le but d'en garantir la pérennité.

La collectivité ne devient pas propriétaire des parcelles de terrains, libres de toute contrainte réelle: elle accepte leur transfert "sans prix" dans son patrimoine, parce qu'elle prend l'engagement d'en assurer l'entretien et la gestion ad vitam aeternam...

Par conséquent la commune, qui s'est conventionnellement vue transférer la propriété des voies ou espaces verts communs d'un lotissement, ne saurait valablement décider UNILATERALEMENT de leurs "désaffectation" totale ou partielle.

La commune "propriétaire" se doit au préalable de déclasser l'espace commun avant valablement prétendre l'aliéner à un tiers ou à un colotis.

Pour ce faire , et depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR 27 mars 2014- le déclassement de tout ou partie d'un espace commun d'un lotissement suppose **l'accord unanime des colotis**.
Cordialement