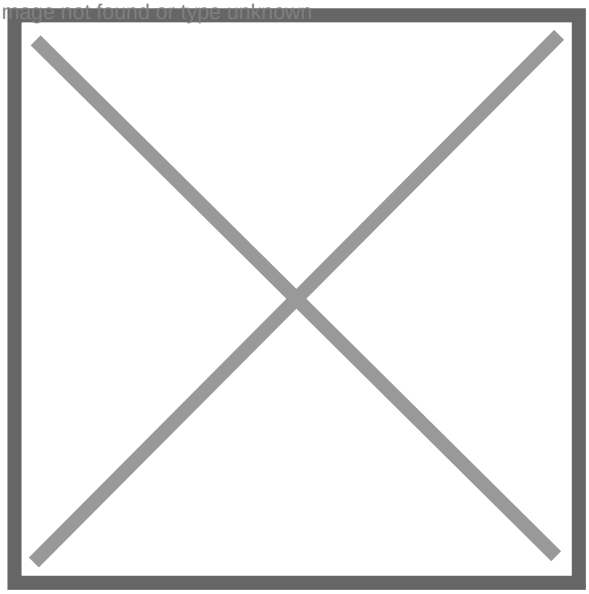
Image not found or type unknown



Retrocession de voirie et quote part indivise

Par **Edwige.**, le **29/09/2022** à **16:12**

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison individuelle depuis 2006 (hors lotissement) faisant partie d'un ensemble de 10 maisons utilisant une même voirie d'accès (impasse) depuis la route communale.

Les 6 premiers terrains de cet ensemble ont été vendus à mesure, en diffus entre 1995 et 2017; Les 4 derniers terrains (en fond d'impasse) regroupés en lotissement (ASL) ont été vendus en 2017.

Il est question aujourd'hui que le lotisseur (Consort) rétrocède totalement cette voirie et ses aménagements à l'ASL du lotissement par voie de notaire . Mon acte notarié (2006) m'engage dès lors que le surplus du tènement appartenant au vendeur est aménagé, à acquérir une quote part indivise de la voirie à titre gratuit .

Je suis le seul a avoir cet element sur mon acte (plusieurs notaires sont intervenus sur la periode de vente des lots).

Mon acte est-il compatible avec cette rétrocession ? Puis-je m'y opposer ? Et quels sont sont mes recours si l'ASL signe cette rétrocession ?

Le notaire du lotisseur qui instruit ce dossier ne souhaite pas répondre à mes questions à ce jour au nom du secret professionnel, bien qu'il ait sans doute dû avoir

mon acte entre les mains pour à minima eviter une negligence dans l'instruction de ce dossier.

Cordialement.

Par **nihilscio**, le **29/09/2022** à **20:42**

Bonjour,

Vous êtes tenu d'acquérir une part d'indivision de la voie. Mais le lotisseur est-il dans l'obligation de vous céder cette part ? Si oui, vous pouvez en informer le président de l'ASL. Vous pouvez aussi proposer d'intégrer cette ASL.

Par **Edwige.**, le **29/09/2022** à **23:15**

Merci pour vos éléments de réponse.

A ce jour, je ne souhaite pas intégrer l'ALS de ce lotissement.

Le noeud du problème est justement de savoir si le lotisseur est dans l'obligation de me donner cette part qui est mentionnée très clairement sur mon acte.
Le notaire du lotisseur a rejeté plusieurs fois mes demandes de renseignements à ce sujet ce qui m'interroge (réponse type: Monsieur je ne gère pas votre dossier personnel).
Je pense que mon acte pose probléme à la mise en œuvre de cette rétrocession et que le notaire souhaite au plus vite acter ce dossier auprès de l'ASL et permettre ainsi au lotisseur de se délester de cette voirie (en occultant cette coquille sur mon acte ?).

L'attitude du notaire du lotisseur me paraît quand même très limite d'un point de vu juridique.

Par **Henriri**, le **02/10/2022** à **11:12**

Hello !

Edwige, levez-vous questionné votre propre notaire, celui qui a rédigé votre acte ?

Une chose m'intrique doublement : vous dites être hors lotissement (de puis 2006) mais néanmoins impliquée dans la perspective de rétrocession de l'impasse à un lotissement apparu en 2017 (les 4 parcelles du fond). Et du coup qui est propriétaire de cette impasse actuellement ?

Autre remarque (selon ce que j'ai compris), si l'impasse revient aux 4 parcelles du fond seulement (en indivision) votre parcelle et voisines seront officellement "enclavées" non ? (et

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

bien sûr vous aurez le passage de fait).

A+

Par **Edwige.**, le **02/10/2022** à **18:43**

Merci Henriri,

A ce jour c'est le "lotisseur" qui est toujours propriétaire de cette voirie (jusqu'à ce que l'ASL veuille signer la rétrocession). Je mets lotisseur en Guillemets parce que c'est en fait un Consort familiale de plusieurs personnes qui possède des terrains agricoles et qui a vendu cette grosse parcelle par petit paquet de 2 lots tout les 10 ans...puis un petit lotissement en 2017 en toute fin d'impasse.

Mais il y a évidemment un problème que je n'ai pas évoqué lors de ma première intervention (pour ne pas trop compliquer ma question initiale):
En vendant 2 lots tout les 10 ans en diffus le consort n'avait aucune obligation de lotir et aujourd'hui cette voirie est toujours en concassé (très mauvais état) et strictement sans éclairage : inadapté pour 10 maisons et ubuesque pour un lotissement.

La manip du consort est simple : on fait un petit lotissement de 4 maisons, on pose un permis d'aménager pour le lotissement avec une dalle en béton pour poser des poubelles et un box à boite aux lettres (le minima) et puis dans la foulée on rétrocède la voirie aux 4 maisons du lotissement via l'ASL. Les 6 autres proprios (diffus) suivent parce qu'ils n'ont pas le choix, ils n'ont qu'une servitude de passage pour cette voirie...sauf moi, car pour ma part il y a une coquille sur mon acte et je compte bien m'en servir pour invalider cette rétrocession.

Le permis d'aménager pour ce petit lotissement (avec donc du concassé et zero éclairage dans le cahier des charges pour la totalité de la voirie jusqu'à la voie communale) a été validé à distance par l'administration. Le maire admet que le pays de commune n'a pas fait son taf...mais trop tard c'est tamponné.
Si les proprios veulent de l'enrobé et de l'éclairage il faudra demander à l'ASL et partager les frais (réponse du notaire).
Et bien évidement la mairie ne veut pas récupérer cette voirie.

C'est l'impasse (si j'ose dire), le notaire protège son client et les échanges que nous avons avec le consort est au point mort.
L'ASL refuse à raison de signer la rétrocession (en espérant que le notaire ne les oblige pas à signer sous peu en sortant un texte de loi de derrière les fagots).

On va être bon pour aller consulter un avocat.

Par **talcoat**, le **03/10/2022** à **19:13**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Il est évident que cette situation est la conséquence des lacunes des régles d'urbanisme passées.

Aujourd'hui, le problème se décompose en en deux cas distincts:

- Celui des dernieres constructions concernées par le permis d'aménager et réunies en ASL et qui ne sont pas tenues d'accepter la remise de la voirie si les travaux ne sont pas conformes au descriptif de la demande de PA. Deplus l'attestation remise par l'administration n'est pas une preuve de conformité mais un certificat de non opposition qui est susceptible de recours dans l'année de la demande.

- Celui des autres constructions qui pocéde sans doute une sevitude de passage sur la voie d'accès avec vraisemblablement des contraintes prévues dans les actes quand à l'usage et l'entretien , avec enfin une clause particulière vous concernant.

Pour sortir de cette situation, seule une solution globale de l'ensemble des propriétaires concernés permetrait en rejoingnant l'ASL et en obligeant le "lotisseur" à partager les frais d'une mise en état de la voirie dans un état suceptible d'être rétrocédée.

Par **Edwige.**, le **03/10/2022** à **22:26**

Merci TALCOAT,

Il y a effectivement eu des lacunes au niveau des regles d'urbanisme dans ce dossier...et le consort en a profité bien évidement.

-Le P.A est conforme à la demande. Nous avons rencontré le maire et la responsable de l'urbanisme (fraichement debarquée, elle n'a pas traité ce dossier en 2017). Le P.A a été accepté pour une voirie en concassé sans eclairage pour ce lotissement de 4 maisons. Malheureusement l'attestation de non contestation a été délivrée en 2020...tout le monde s'est reveillé trop tard. Nous avons donc un P.A de voirie pour 4 maisons (concassé / sans eclairage) pour une voirie qui sera utilisée dans les faits par 10 maisons...joli tour de passse-passe n'est-ce pas ?

- les 10 maisons ont devoir d'entretien de la voirie dans leurs actes (personne ne conteste ce point d'ailleurs). Nos contestations portent sur le fait que le revêtement n'est pas adapté à la charge de circulation...entretenir une voirie qui en moins de 2 ans se retrouve avec des trous de 15 cm de profondeur c'est tout sauf de l'entretien. Certains actes (mais pas tous) mentionnent que "le lotisseur se reserve le droit d'embellir la voie (enrobé, plantation,etc)"...quand? comment? on ne sait pas.

- D'apres les devis que nous avons effectué il y a pour 60.000€ de travaux pour cette voirie et meme en partant sur du 50/50 avec le lotisseur cela fera trop cher pour certains proprietaires (au tantieme).

- Les 10 proprios sont unis : nous avons tous signé un document notifiant le refus de la retrocession de cette voirie sans mise aux normes au prealable par le consort (à leur frais). Il

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

n'y a pas de negociation dans les tuyaux pour l'instant ni volonté d'integrer l'ASL du lotissement.

Mon acte devra sans doute être vu par un avocat, je n'ai pas de competences pour juger si cette quote part dans mon acte peut etre un moyen de pression contre le lotisseur...mais mon petit doigt (et les silences du notaire à mes questions) me disent que oui.

Par **talcoat**, le **06/10/2022** à **17:46**

Bonjour,

Malheureusement si les travaux sont conformes au dossier du PA, vous ne pourrez vous opposer à la remise (et non rétrocession) de la voie car ce dispositif est statutaires dans l'ASL.

Cela vaut pour les quatre derniers colotis ainsi que pour vous car les mentions dans l'acte ne peuvent prêter à discussion.

Vous ne pouvez pas opposer des raisons extérieures au dossier, quant bien même votre position est compréhensible.

Encore une fois, pour éviter les conflits récurents entre riverains, la solution la meilleure est de réunir tout le monde dans l'ASL et d'établir une chartre de bon fonctionnement de la voierie.

Par **Edwige.**, le **07/10/2022** à **12:22**

Merci,

Un avocat spécialisé sera consulté très prochainement, je ferai un retour pour info ici. Concernant ma quote par, l'avocate conseil de ma commune m'a informé il y a quelques mois de cela que mon acte ne peut rentrer légalement dans le cadre de cette retricession.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés