



## Rues privées sans propriétaire depuis 20 ans !

Par francelou, le 05/12/2013 à 16:23

Bonjour,

Voici la situation :

Dans la ville de Montpellier un lotissement a été créé en 1991 (plus de lotissement depuis 15 ans pas de ASL ni de syndic) et les deux rues qui desservent ce lotissement appartenaient au promoteur immobilier qui a déposé le bilan en 1994; le hic est que le liquidateur judiciaire a également cessé son activité sans avoir cédé ces 2 rues à la ville. Les 2 rues n'ont donc, depuis bientôt 20 ans, plus de propriétaire. La mairie de Montpellier a coupé l'éclairage des rues depuis 2 ans sous prétexte qu'il n'était plus conforme et s'agissant de rues privées elle n'avait pas à supporter l'entretien de ces rues !! *Ce qui ne nous empêche pas de devoir payer plein pot la taxe foncière et d'habitation !*

Dans bcp forum j'ai lu qu'au bout de 10 ans une voie privée passerait tacitement dans le domaine public ce qui serait totalement inexact d'après le cadastre et les services juridiques de la ville.

Questions :

**1- Existe t-il une loi ou jurisprudence qui obligerait la ville de Montpellier à prendre en charge ces rues dans la mesure où elles n'ont plus de propriétaire depuis presque 20 ans ?**

**2- Comment la ville peut-elle se retrancher sur le fait que ces voies soient privées alors qu'elles n'ont pas de propriétaire puisque la personne morale à déposer le bilan et a été liquidée depuis 1994 ??.**

**Pour être privée il faudrait qu'un propriétaire soit identifié et existant ! et pas un fantôme !!! (je tiens à préciser qu'au cadastre le promoteur immobilier (qui n'existe plus) est toujours propriétaire!!)**

**3- Quel recours a-t-on, nous riverains et propriétaires (75 maisons), pour que nos rues**

retrouvent un minimum d'éclairage et de sécurité ??

Merci de votre aide.

F LOU

Par **moisse**, le **05/12/2013** à **19:01**

Bonjour,

Une situation beaucoup plus courante qu'on ne l'imagine.

Rien que dans ma petite commune j'ai connaissance de 2 exemples.

[citation]Ce qui ne nous empêche pas de devoir payer plein pot la taxe foncière et d'habitation ! [/citation]

C'est le cas de tous les lotissements, même ceux avec ASL et tout et tout.

[citation]Dans bcp forum j'ai lu qu'au bout de 10 ans une voie privée passerait tacitement dans le domaine public ce qui serait totalement inexact d'après le cadastre et les services juridiques de la ville. [/citation]

Le "tacite " n'existe pas en matière de possession immobilière. Il peut y avoir usucapion par possession trentenaire.

[citation]1- Existe t-il une loi ou jurisprudence qui obligerait la ville de Montpellier à prendre en charge ces rues dans la mesure où elles n'ont plus de propriétaire depuis presque 20 ans ? [/citation]

Non, mais la commune peut effectivement en prendre possession, considérant qu'il s'agit d'un bien sans maître.

[citation] Comment la ville peut-elle se retrancher sur le fait que ces voies soient privées alors qu'elles n'ont pas de propriétaire puisque la personne morale à déposer le bilan et a été liquidée depuis 1994 [/citation]

Dans la mesure où ces voiries n'appartiennent pas au domaine public d'état, au domaine public ou privé communal, elles sont privées.

[citation] Quel recours a-t-on, nous riverains et propriétaires (75 maisons), pour que nos rues retrouvent un minimum d'éclairage et de sécurité ?? [/citation]

J'ignore s'il est possible de ré-ouvrir la liquidation, afin qu'une ASL puisse prendre possession de la voirie, ainsi que certainement des autres réseaux (eaux usées, eaux de pluie, éclairage et énergie..)

Il me paraît plus simple de demander à la commune d'intégrer cette voirie complète au domaine privé comme la loi le lui permet (loi n° 2004-809 du 13 août 2004 art. 147).

Mais à cette occasion elle pourrait conditionner son action à une remise en état aux frais des copropriétaires.

Par **francelou**, le **05/12/2013** à **22:23**

Bonsoir,

Merci pour vos réponses, mais sur le dernier point vous dites que la commune pourrait conditionner son action à une remise en état aux frais des copropriétaires ! Il n'y a pas de copropriétaires dans notre cas, plus de lotissement depuis plus de 15 ans. De plus dans nos actes notariés d'achat il n'est mentionné nulle part que la rue est en co-propriété (puisque'elle ne l'est pas). Comment la commune pourrait demander une contribution aux propriétaires à la remise en état de rues dont ils ne sont pas propriétaires ?

Quant à constituer une ASL, ce n'est le souhait de personne, aucun des propriétaires ne pourra supporter d'autres charges en plus des lourdes taxes actuelles...

Concernant la loi 2004-80, si je l'ai bien interprétée : elle donne la possibilité à la commune d'acquérir des biens de propriétaire disparu mais ne l'oblige pas. Et si elle refuse, les biens deviennent propriété de l'état! Est-ce bien ça ? Dans notre cas, nous devrions alors nous tourner vers l'état (mais qui ????) quelle procédure doit-on engagée ?

Merci beaucoup de votre aide

Flou

Par **moisse**, le **06/12/2013** à **09:41**

Bonjour,

Non l'état ne peut s'approprier cette voirie que si elle est en déshérence, laquelle se constate après une succession.

Je suis à peu près certain que dans votre acte de vente figure quelque part un état de division, un plan de situation déterminant la propriété des voiries, espaces verts et autres réseaux.

La constitution d'une ASL est le seul moyen d'obliger la totalité des bénéficiaires à participer au financement des remises en état et autres entretiens, de l'impôt foncier sur l'assiette des voiries auquel jusqu'ici vous avez échappé, à la responsabilité civile à laquelle personne ne pense (un poteau qui tombe sur une voiture, une plaque d'égout décalée à l'origine d'un accident corporel...

Voir ici :

<http://www.senat.fr/questions/base/2011/qSEQ110116741.html>

Par **francelou**, le **06/12/2013** à **10:16**

Bonjour,

Je confirme que dans mon acte de vente et sur celui de mes voisins, pourtant fait chez d'autres notaires, aucun état de division ne figure, ni de plan de situation déterminant la propriété des voiries, idem pour le reste (il n'y a pas d'espace vert).

Concernant l'article auquel vous faites référence "Les articles R. 442-7 et R. 442-8 du code de l'urbanisme prévoient que le problème de la gestion ultérieure des voies du lotissement doit être réglé avant même que l'autorisation de lotir soit délivrée..."

Dans notre cas, le promoteur a bien eu l'autorisation de lotir mais, à priori, aucune convention n'aurait été établie entre la commune et lui... idem concernant la création d'un syndic... mais peut-être est-ce parce que ces articles n'existaient pas à l'époque de la construction (1989)? Nous sommes dans un véritable imbroglio d'où nous n'arrivons pas à voir une issue.

Merci encore,

Cordialement

F LOU

Par **moisse**, le **06/12/2013** à **11:38**

Bonjour,

A l'époque cette obligation résultait des dispositions de l'article R315-6 depuis 1984 et abrogé depuis 2007 mais quasiment remplacé à l'identique (R442-7).

Il va falloir qu'un propriétaire un peu plus actif organise une réunion pour tenter de recueillir des avis et des fonds pour engager, par exemple, un avocat.

Mais un propriétaire peut aussi s'adresser directement au Maire et demander l'examen d'une reprise, qui sera certainement précédée d'une enquête publique..

Par **francelou**, le **06/12/2013** à **13:42**

Si cette loi imposait une convention et que cela n'a pas été fait. Peut-on s'en servir contre la mairie ? Il y a manquement de sa part en ayant délivré son permis au promoteur sans prévoir cette convention ?

Nous avons prévu une réunion entre riverains et propriétaires samedi prochain...

Merci milles fois pour toutes vos réponses

Cordialement

F LOU

Par **moisse**, le **06/12/2013** à **15:12**

Bonsoir,

Je parie que non.

A la limite une erreur du (et des) notaire qui n'a pas annexé à la vente des lots l'arrêté de lotir, le règlement de copropriété ou de l'ASL, le cas échéant l'engagement de bonne fin ou la caution bancaire mise en place...

Le lotisseur doit obtenir une attestation de conformité en fin de travaux, qui permet de lever la caution bancaire.

Vu d'ici personne ne s'est vraiment soucié de quoique ce soit.

Par **alterego**, le **06/12/2013** à **15:54**

Bonjour,

Faillite de l'un, cessation d'activité de l'autre, il est bien de rejeter la responsabilité de cette situation sur l'un et/ou sur l'autre, mais vous, les propriétaires, qu'avez-vous fait jusque-là ?

L'article 7 de l'ordonnance du 1 juillet 2004 précise que **les associations syndicales libres se forment par le consentement unanime des propriétaires intéressées, constaté par écrit.**

Pourquoi, propriétaires, ne pas vous être mis d'accord pour créer l'ASL et, aujourd'hui, mettre en cause la Mairie de ne plus fournir certains services ?

Veillez m'excuser, il y a quelque chose que je ne saisis pas. Création du lotissement 1991,

dépôt de bilan 1994 et nous sommes fin 2013. Vingt deux ou dix neuf ans se sont écoulés.

N'y a-t-il personne, parmi vous, au caractère assez fort pour prendre l'initiative afin de vous regrouper pour constituer cette association, consulter un notaire ou un avocat ?

La fiscalité que vous évoquez est sans rapport, ce qui est regrettable est que tant de temps ait été perdu.

Nous ne pouvons que vous souhaiter que cette situation ne perdure pas.

Cordialement

***N. B. Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***

Par **moisse**, le **06/12/2013** à **17:24**

Bonsoir,

Je rejoins tout à fait Alterego, personne ne s'est vraiment occupé de quoique ce soit, un peu comme le jeu de la patate chaude.

Je me demande ce qu'il adviendra en cas de chute d'un poteau d'éclairage, d'un problème sur le réseau d'eaux usé, et de la voirie comme des trottoirs qui vont forcément se dégrader au fil du temps.

Par **francelou**, le **06/12/2013** à **18:04**

Bonsoir,

Vous avez mis le doigt là où ça fait mal... nous avons acheté il y a un peu plus de 2 ans (il y avait encore de l'éclairage dans nos rues) et la plupart des propriétaires de ma rue sont de nouveaux acquéreurs. J'ai été voir des propriétaires à l'origine du lotissement et tous m'ont dit la même chose. A savoir ASL créée jusqu'en 1994 puis plus rien et au bout de 10 ans plus de lotissement car les colotis n'ont pas demandés le maintien du lotissement donc tombe sur les règles du plan local de l'urbanisme. D'ailleurs cette attestation nous a bien été donné lors de l'achat de la maison. Le problème s'est posé lorsque l'éclairage nous a été coupé en mars 2012. Voilà pourquoi personne ne s'est posé de questions et pourquoi le dossier est pris en charge mais n'aboutit pas depuis 2 ans malgré les multiples échanges, pétitions, courriers avec la mairie, le cadastre, le médiateur judiciaire, le Président du Comité de quartier ... comme vous pouvez le constater je frappe à toutes les portes dans l'espoir d'avoir enfin une solution à notre situation.

Cordialement

F LOU

Par **alterego**, le **06/12/2013 à 20:29**

Bonjour,

***"...les deux rues qui desservent ce lotissement appartenaient au promoteur immobilier qui a déposé le bilan en 1994; le hic est que le liquidateur judiciaire a également cessé son activité sans avoir cédé ces 2 rues à la ville..."***

Le hic n'est pas la cessation d'activité du liquidateur mais que les deux rues desservant un ou plusieurs lotissement(s), ne soient pas ouvertes, semble-t-il, à la circulation publique, d'où la réponse de la Mairie.

Pour être transférées d'office dans le domaine public de la commune, il aurait fallu que la Mairie le veuille ou bien que les propriétaires de chaque fonds concerné le souhaitent et que lors de l'enquête publique aucun d'eux, propriétaire public ou privé, ne s'y oppose.

**N'étant pas spécialiste de la chose**, je ne peux que vous conseiller de vous grouper et, dans un premier temps, de [fluo]consulter un avocat spécialisé en Droit de l'Urbanisme[/fluo].

Cordialement

**N. B. Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.**

Par **moisse**, le **06/12/2013 à 21:14**

Bonjour,

[citation] A savoir ASL créée jusqu'en 1994 puis plus rien et au bout de 10 ans plus de lotissement car les colotis n'ont pas demandés le maintien du lotissement donc tombe sur les règles du plan local de l'urbanisme.[/citation]

Vous confondez règlement du lotissement, qui concerne des règles comme la hauteur des clotures...et ASL.

S'il existe une ASL, il est vraisemblable que celle-ci soit propriétaire des équipements communs puisque c'est sa vocation.

Ceci est vérifiable auprès du bureau des hypothèques puisque la cession entre lotisseur et ASL doit faire l'objet d'un acte authentique devant notaire.

Il faut donc la réanimer, sachant que l'appartenance à l'ASL n'est pas volontaire, mais liée à la possession d'un lot.

IL faut donc retracer les statuts (en mairie ou en préfecture) de cette ASL, et provoquer une assemblée générale en charge d'élire un conseil d'administration, un bureau, un président, un secrétaire, un trésorier.

Puis élaborer un budget et en déduite une cotisation.

Enfin il sera possible de demander la rétrocession à la commune si les colotis sont d'accord.

Par **francelou**, le **07/12/2013** à **09:06**

Bonjour,

Je précise que ces 2 rues ont toujours été ouvertes à la circulation et sont en accès libre. Je vais me renseigner à la préfecture pour essayer de récupérer les statuts de cette ASL qui n'existe plus depuis 20 ans (je ne sais si cela va être possible...). Pour reconstituer une ASL il faudrait pouvoir contacter chaque propriétaire, or il y a des maisons en location via des agences... et le cadastre m'a dit qu'il pouvait me donner les adresses enregistrées lors de l'achat mais qu'elles risquent de ne pas être à jour. Réussir à retrouver tout le monde, avoir leur accord et la certitude qu'ils accepteront de payer une cotisation j'ai des doutes...

Par **moisse**, le **07/12/2013** à **09:20**

Bonjour,

Partez du principe que l'ASL existe toujours, elle ne peut disparaître que si son objet disparaît lui-même.

Sa dissolution fait l'objet d'un enregistrement payant.

Ce n'est pas une association type loi de 1901.

IL est certain que la récupération des identités/adresses des propriétaires auprès du bureau des hypothèques a un coût que quelqu'un devra avancer dans un premier temps.

Par **Lag0**, le **07/12/2013** à **09:57**

[citation]or il y a des maisons en location via des agences... [/citation]

Bonjour,

Les locataires ont les coordonnées de leur bailleur (c'est obligatoirement porté sur leur bail), ils pourront donc vous renseigner.

Par **francelou**, le **09/12/2013** à **16:24**

Bonjour,

Ça se complique, les statuts de l'ancienne ASL n'ont jamais été enregistrés auprès de la préfecture. J'ai réussi à contacter l'ancien Président de cette ASL qui n'a absolument rien gardé des papiers de l'époque ... D'après ces souvenirs, une demande d'attribution des rues à la ville avait été faite et il a été très étonné d'apprendre que nous étions dans la même situation à ce jour... :(

Par **moisse**, le **09/12/2013** à **16:55**

Bonjour,

Il va falloir se prendre par la main, identifier les parcelles cadastrales concernant la voirie et identifier leur propriétaire, soit gentiment auprès de l'urbanisme de la commune, soit moyennant finances auprès du bureau des hypothèques dont le nom actuel est devenu "service de publicité foncière".

On peut identifier les références cadastrales en ligne ici :

"<http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherPlan.do>"

Ne vous découragez pas dans la recherche, on a l'impression de ne pas avancer, ou d'avancer à l'envers.

Par **francelou**, le **09/12/2013** à **21:59**

Bonsoir,

Les 2 rues sont toujours à Deviq Littoral, le cadastre me l'a déjà confirmé par téléphone !

Par **moisse**, le **10/12/2013** à **07:24**

Bonjour,

Je suppose qu'il s'agit du lotisseur disparu.

Je me demande qui paie l'impôt foncier, car il existe, croyez-en un président d'ASL.

Si la commune refuse toujours d'intégrer dans le domaine communal privé la voirie en question, il va falloir s'adresser à un avocat pour obtenir devant le TGI le transfert de propriété vers l'ASL.

Par **francelou**, le **11/12/2013** à **08:56**

Bonjour, ce n'est le souhait de personne de faire une demande de transfert de voirie vers une ASL (qui n'existe plus, et que personne ne veut recréer...) Je ne vois pas comment la commune peut obliger des propriétaires à reprendre des rues qui ne leurs appartiennent pas et surtout qu'ils ne veulent pas !. On ne peut être mis en cause dans le fait que le propriétaire des voies n'existe plus ...

Quizz si tout le monde (commune et propriétaires des habitations de ces rues) refusent ??

Quel recours peut on avoir ?

Par **moisse**, le **11/12/2013** à **09:53**

Bonjour,

Vous êtes plus proche de la propriété que la commune.

Alors il faut laisser tout se dégrader, vos résidences perdre leur valeur au fur et à mesure du temps.

Ici des lotissements dans votre situation ont réussi à transférer à la commune, non pas la propriété, mais la garantie d'entretien pour la voirie routière et les réseaux EU et EP.

J'ignore si c'est très règlementaire et transposable.

Pour ce qui est de l'existence de l'ASL, celle-ci ne peut disparaître que lorsque son objet a disparu, et que cette dissolution est enregistrée (avec des frais possibles).

Je suis à peu près sûr que ce n'est pas le cas, elle dort benoîtement parce que personne ne s'en occupe, que les élus sont des bénévoles sans cesse critiqués, avec une véritable responsabilité pénale.

**Par francelou, le 11/12/2013 à 11:04**

Bonjour, si pour vous l'ASL (qui n'aurait jamais fait l'objet d'enregistrement auprès de la préfecture d'après le Président de l'époque) existe toujours (mais en sommeil) qui en est responsable à ce jour sachant que le Président de l'époque n'a rien fait et ne réside même plus là où il y avait le lotissement et de plus n'a gardé aucune pièces ?

**Par moisse, le 11/12/2013 à 14:51**

Re-bonjour,

Pour moi l'ASL a été créée par le lotisseur, et au moins une AG a dû être organisée puisqu'un président a pu être élu.

Normalement on doit en retrouver la trace dans les actes de vente.

De toutes façons à vous lire, même la réactivation de cette ASL va poser problème, alors je ne vois pas de solution à vos problèmes.

Mais je vous garanti des déconvenues en cas d'incident ou de dégradation par exemple de la voirie routière.

Je suppose en outre que le désintérêt communal s'explique par l'absence d'utilité à joindre vos voies au réseau public de l'agglomération.

**Par francelou, le 11/12/2013 à 15:23**

"Je suppose en outre que le désintérêt communal s'explique par l'absence d'utilité à joindre vos voies au réseau public de l'agglomération." C'est tout à fait le cas. Il s'agit de 2 rues en fin d'une voie publique qui donne sur une zone protégée de réserve naturelle inconstructible.

**Par francelou, le 15/12/2013 à 17:33**

Bonsoir,

Après pas mal de recherche, nous avons retrouvé le journal de "Montpellier au Quotidien" de janvier 1999 édité par la mairie de Montpellier dans lequel il est inscrit que les demandes de classement des rues (nos rues sont citées) (donc passage dans le domaine public) seront réalisées et ont été prises en compte dans le budget 1999 !

Nous nous sommes réunis hier (riverains et propriétaires) et avons écrit un courrier en AR au nom du collectif des "riverains dans le noir" au maire afin de lui faire part de cela et qu'elle rétablisse au plus vite l'éclairage.

Je souhaiterai quand même savoir comment on peut se procurer le PV du conseil municipal de 1998 et si n'importe qui peut le demander. Peut être le savez vous ?

Merci

Cordialement

Par **alterego**, le 15/12/2013 à 17:46

Bonjour,

Pour vous procurer le PV de Conseil Municipal

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070633&idArticle=LEGI>

Cordialement.

Par **moisse**, le 15/12/2013 à 18:17

Bonjour,

De mémoire aux archives départementales, voire à la mairie si cela se trouve.

Nous avons vécu cela pour un lotissement dont la voirie devait faire voici 20 ans l'objet d'une incorporation dans le domaine privé communal, mais quelqu'un est décédé (maire ou lotisseur) quelques jours avant passage chez le notaire et tout est tombé dans l'oubli.

Les services techniques n'entretenaient pas la voirie, les riverains ne cessaient de se rappeler au bon souvenir, jusqu'au moment où quelqu'un est arrivé à la mairie avec la paperasse, PV...et la mairie a de suite régularisé.

J'espère pour vous une fin identique.

Par **francelou**, le 15/12/2013 à 18:25

merci beaucoup.

bonsoir