



Construction sur un espace commun

Par **Laetitias27**, le **30/10/2018** à **14:42**

Bonjour

Je réside dans un lotissement bâti en 1968 où se trouve un espace vert commun. La mairie a vendu ce terrain à un promoteur. Quel recours avons-nous pour éviter ces constructions malgré que le lotissement ait plus de 10 ans et que le territoire communal soit couvert par un PLU.

aucun des colotis n'a été avisé de ces futures constructions.

Merci d'avance pour vos réponses

Cordialement

Laetitia

Par **morobar**, le **31/10/2018** à **09:23**

Bonjour,

Vous ne pouvez que vérifier la légalité de la cession immobilière décidée par la commune.

EN effet il existe une procédure administrative, qui débute avec une décision du conseil municipal, évaluation par les Domaines, publicité...

Pour le reste il n'y a aucune raison de vous aviser en particulier, vous le serez par contre par l'apposition d'un panneau avant ouverture éventuelle d'un chantier.

Par **talcoat**, le **01/11/2018** à **16:55**

Bonjour,

Avant toute chose, il faut voir le statut que l'on peut donner au cahier des charges.
S'agissant d'un lotissement ancien la loi ALUR donne jusqu'en mars 2019 pour que les colotis puissent publier le cahier des charges afin d'éviter sa caducité.

Ensuite, il faut attaquer la décision de la commune sachant que toute construction réalisée irrégulièrement est susceptible de démolition.

Par **morobar**, le **02/11/2018** à **09:59**

Bonjour,

Le cahier des charges ne peut pas concerner les ouvrages publics ni le domaine public de la commune.

Soit le lotissement fut aménagé par la commune, soit la cession des voiries et espaces verts a bien eu lieu.

Par **talcoat**, le **02/11/2018** à **11:52**

Non, même après rétrocession une commune ne peut vendre les espaces verts de lotissements.

Ces espaces bien qu'intégrés dans le patrimoine d'une commune suite à la demande du lotisseur ou de l'ASL appartiennent **au domaine public communal qui est imprescriptible et inaliénable.**

Par **morobar**, le **02/11/2018** à **15:35**

Le domaine privé de la commune est aliénable, et Il est possible de désaffecter un bien du domaine public communal pour le transférer dans le domaine privé et de le céder après déclassement.

On ne peut donc pas dire que l'opération exposée dans cette conversation est forcément illicite.

Par **talcoat**, le **02/11/2018** à **20:56**

Sauf que vous oubliez que la procédure de désaffectation et de déclassement vers de domaine privé nécessite l'accord à l'unanimité des colotis...

Par **morobar**, le **03/11/2018** à **08:37**

Vous m'étonnez et je ne vois pas à quel titre leur accord pourrait être sollicité plus que les autres habitants de la commune.

Par **talcoat**, le **03/11/2018** à **18:41**

Bonjour,

Les éléments communs d'un lotissement restent et demeurent communs malgré leur transfert dans le patrimoine d'une commune.

La collectivité communale ne devient donc pas "propriétaire" de parcelles de terrains libres de toute contrainte réelle.

Après le passage dans le domaine public, la commune propriétaire se doit au préalable de déclasser l'espace commun avant de l'aliéner (à un tiers ou à l'un des autres colotis).

Pour ce faire, et depuis la loi ALUR (art.159) du 27 mars 2014, le déclassement de tout ou partie d'un espace commun d'un lotissement, suppose l'accord unanime des colotis.

Il reste une autre solution: l'expropriation... mais c'est une autre affaire!

Par **morobar**, le **04/11/2018** à **08:04**

Hélas j'ai consulté cet article L442-9 (et 10 et 11), qui renvoie en réalité au code de l'urbanisme art.L442-9 (et 10 et 11) et je n'y retrouve pas ces propos.

Je suis peut-être têtue ou mal informé, mais on est dans le domaine public soit depuis l'origine, soit par cession ultérieure.

Par **talcoat**, le **06/11/2018** à **18:26**

Certainement mal informé...

Par **morobar**, le **07/11/2018** à **09:01**

J'attendais autre chose.

Moi aussi je peux prétendre qu'il faut l'autorisation de la communauté d'Emmaüs, puisqu'il suffit de le dire pour que ce soit une vérité.

Par **talcoat**, le **07/11/2018** à **17:40**

Cher @morobar

Mon propos est suffisamment argumenté pour un forum...

Désolé si vous ne maîtriser pas la réglementation sur les lotissements et le code des collectivités territoriales.

La réponse initiale était d'ailleurs destinée à @laetitia pour rectifier vos contre vérités.

Par **Nono2019**, le **07/10/2019** à **12:54**

Bonjour,

Les obligations contractuelles entre propriétaires d'un lotissement demeurent à l'issue de la période décennale, comme le dit l'alinéa 3 de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme. La jurisprudence de la Cour de cassation est d'ailleurs constante.

Une commune a bien évidemment les mêmes obligations que n'importe quel autre propriétaire. Le premier document à vérifier est le cahier des charges du lotissement, de nature contractuelle, mais tout autre document peut avoir été contractualisé, même un règlement.

S'il s'agit d'un espace vert commun, présenté comme tel dans les documents ayant une portée contractuelle, sa désaffectation nécessite effectivement l'accord des colotis. C'est la loi qui encadre cette procédure de modification des documents contractuels des lotissements. Pour les parties communes : sous la loi Alur, l'article 1134 ancien du code civil ; depuis la loi Elan, l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

Un espace vert commun de lotissement peut très bien intégrer le domaine public, ça ne change rien aux charges réelles qui le grèvent. Au lieu d'être à l'usage exclusif des colotis, il est à l'usage de tous, ce qui ne remet pas en cause le droit d'usage des colotis ni ne les en prive.

Un déclassement du domaine public aura ainsi pour seul effet d'en interdire l'usage du public, mais non des colotis puisqu'il s'agit d'une partie commune de leur lotissement.

Selon le contenu du cahier des charges, si celui-ci n'a pas été modifié et qu'il destine effectivement la parcelle à un usage d'espace vert commun, vous pourriez demander la remise en état de cet espace vert (donc démolition des constructions) auprès du juge civil pendant 30 ans.

Cordialement,