



Entretien voie de passage lotissement

Par **flouppy**, le **26/05/2017** à **13:44**

Bonjour

Je me permets de venir vous poser une question : nous habitons un lotissement comprenant 12 chalets et, pendant plus de 30 ans, très tranquilles oubliés de tous même pas de déneigement au niveau communal et une voie qui traversait notre lotissement pour desservir tous les chalets. Cette voie se terminait au bout du lotissement.

Mais, depuis deux ans, un lotissement s'est créé au bout du nôtre et, depuis ce moment, pour nous c'est l'enfer.

Tous les engins passent par notre voie qui est rappelons-le est privée.

Nous avons demandé des renseignements à l'adjoint au maire responsable de l'urbanisme, il nous a dit que cette voie était la propriété du lotisseur et nous avons eu un entretien avec cette personne qui nous a dit que ce lotissement avait plus de 30 ans et qu'il ne voulait plus s'en occuper, qu'il voulait bien nous refaire la route mais à nos frais. Ce qu'il faut rappeler c'est que, sur le cadastre, cette voie est toujours à son nom, on a fait mettre par la commune un panneau interdit sauf riverains.

Que pouvons nous faire pour que ce va-et-vient s'arrête sans compter que la route continue à se dégrader et que personne ne répond à notre demande ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **Visiteur**, le **26/05/2017** à **14:33**

Bonjour,
Une action en justice va s'avérer nécessaire

Par **amajuris**, le **26/05/2017** à **16:40**

bonjour,
la solution ultime sera de prévoir l'installation de barrières automatisées avec télécommande afin d'interdire la circulation de véhicules étrangers à votre lotissement.
par contre si votre voie privée est le seul accès au futur lotissement, celui-ci est donc enclavé et vous devrez laisser un droit de passage en application de l'article 682 du code civil.
salutations

Par **morobar**, le **26/05/2017** à **18:05**

Bonjour,
En réalité le lotisseur aurait du constituer une ASL et lui confier la propriété de la voirie.
C'était déjà une obligation à l'époque.
Actuellement la commune va rattacher cette voie à la voirie communale et c'est tout.
Il est impossible de barrer la route sans l'accord de son propriétaire.
Il est impossible de même de réserver la circulation à un catégorie de constructions riveraines pour la même raison, cette voie privée appartient à une personne privée.
Il est impossible d'alléguer l'enclavement sans remettre en cause le permis d'aménager.
La seule solution est donc le rattachement à la voirie communale, frais de réfection et d'entretien à la charge de la commune.

Par **Tisuisse**, le **27/05/2017** à **10:34**

Bonjour,

@ flouppy,
Vous pouvez toujours rappeler à cet adjoint au maire chargé de l'urbanisme, que cette voie du lotissement appartient à la commune en vertu de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme.
C'est donc à la commune d'entretenir cette voie et d'en assurer sa remise en état. En échange, les riverains ne pourront pas s'opposer à la circulation des véhicules en provenance ou à destination des autres lotissements, résidences, etc.

Par **amajuris**, le **27/05/2017** à **12:06**

tisuisse,
je ne vois rien dans l'article L442-9 relatif au transfert automatique de propriété des voies d'un lotissement privé à la commune.
salutations

Par **morobar**, le **28/05/2017** à **07:30**

Parce que ce transfert automatique n'existe pas.

Soit la commune négocie avec le propriétaire privé, soit elle met en place une procédure d'expropriation.

Ainsi que je l'ai exposé, la commune va devoir agir ainsi en vue de joindre cette voirie à son réseau, avec le cas échéant la remise en état à sa charge.

Par **talcoat**, le **30/05/2017** à **21:50**

Bonjour,

@Tisuisse devrait relire le code de l'urbanisme...

Non seulement il n'existe pas de transfert automatique de la voirie, mais rien ne prouve la prise en charge de la commune!

Il faut faire une recherche "historique" depuis la création du lotissement, voir comment le lotissement riverain a été autorisé à se raccorder à la voirie (le lotisseur avait peut-être gardé un droit de suite).

Le lotissement étant antérieur à 2007, le régime juridique de l'époque exigeait la dévolution obligatoire de la propriété des équipements communs à une association syndicale des acquéreurs des lots.

Il faut donc questionner le notaire sur ces sujets, réactiver ou créer l'ASL et contraindre le lotisseur à rétrocéder la voirie...après seulement se posera le problème des nouveaux riverains et de la prise en charge éventuelle par la commune.

Etant donné que la voirie est dégradée, il est peu probable que la commune accepte le transfert de propriété...

Cordialement

Par **morobar**, le **31/05/2017** à **07:30**

Bonjour,

Je crois qu'il existe des décisions concernant l'état de la voirie, dans une situation comme celle-ci.

Décisions interdisant à la commune de se retrancher derrière l'état dégradé de la voirie, dans la mesure où la rétrocession est imposée aux colotis.

Par **talcoat**, le **31/05/2017** à **14:29**

Bonjour,

NON @Morobar, la rétrocession d'office fait obligatoirement appel au code de l'expropriation

et sur la seule volonté de la commune.

Il existe cependant des procédures de sauvegarde dans le code des collectivités territoriales qui permettent de dégager des subventions afin de faire face à une urgence de travaux de voirie relevant de l'utilité publique, mais rien ne se fait contre la volonté de la commune seule à apprécier la nécessité de la rétrocession.

Cordialement

Par **morobar**, le **31/05/2017** à **17:05**

La je suis certain de mon propos, je suis tombé sur ces décisions à l'occasion de recherches il y quelques années, alors que Président d'une ASL je négociais une rétrocession de voiries/espaces verts à la commune.

Celle-ci exigeait quelques travaux de nettoyage de trottoirs ainsi que quelques élagages, et enfin une alerte automatique (téléphonique) sur la pompe de relevage et j'espérais trouver une parade, en vain.

En effet la commune n'avait nul besoin de récupérer notre voirie pour la joindre à son réseau, nous étions en situation de demandeurs.

Ici la commune est en situation d'exiger la récupération, amiable ou judiciaire, de la voirie, et ne peut pas exiger une remise en état avant ce transfert.

Par **talcoat**, le **31/05/2017** à **19:08**

Non @morobar vous conter une fable d'une expérience ancienne sans lien avec le sujet évoquer.

Encore une fois, la commune n'a aucune obligation de transféré la voirie dans le domaine public.

Relisez le code de l'urbanisme et la prochaine fois apportez des références sérieuses de jurisprudence plutôt que de raconter des galéjades...