



propriété des réseaux eau, gaz, élec, /lotissement datant de plus de 40a (commune 3000 hab)ants)

Par **filoché**, le **01/04/2020** à **14:40**

Bonjour,

J'ai lu, dans l'un de vos nombreux forums, que passé 10 ans, un lotissement et sa voirie privée tombe obligatoirement dans le domaine public, il appartient à la mairie d'entretenir la chaussée, trottoirs. D'autre part, si le lotissement est propriétaire du sol, il ne peut jamais être propriétaire du sous-sol. Qu'en est-il des réseaux eau, gaz, élec, évacuation des eaux usées, etc.

Cette question est motivée par une fuite d'eau détectée dernièrement par les service des eaux sur une conduite traversant les parties communes de notre lotissement. Qui, de la commune, de la communauté de communes, des organismes (eau, gaz, élec.), voire notre lotissement (ASL), a la charge de l'entretien et la réparation desdits réseaux ? Pour l'instant, la commune et le services des eaux (Eaux de Grenoble) se retournent vers nous. Qui doit supporter les coûts de cette intervention voire des interventions futures qui datent tous d'une quarantaine d'années ?

J'espère que ma question un peu longue, reste claire, et vous remercie par avance de votre attention.

Cordialement.

Par **amajuris**, le **01/04/2020** à **15:43**

bonjour,

j'ignore ou vous avez lu qu'après un délai de 10 ans, la voirie privée d'un lotissement devient propriété de la commune, à mon avis, ce serait une atteinte au droit de propriété.

selon le code civil, la propriété du sol entraîne la propriété de ce qui est dessous et de ce qui est dessus.

il existe beaucoup de lotissement où la voirie est restée propriété du lotissement (ASL) même après des dizaines d'années.

si vous êtes en ASL, c'est elle qui est en charge de l'entretien des équipements communs de son lotissement.

Les équipements communs qui appartiennent à l'association comprennent principalement la voirie (chaussée, trottoirs), les espaces verts, les réseaux d'assainissement (égouts, eaux usées et eaux pluviales) et l'éclairage public.

Les réseaux électricité, gaz font partie de la concession délivrée par la commune mais la commune reste propriétaire des réseaux.

pour votre réseau de distribution d'eau, soit le réseau appartient à votre ASL, soit il appartient à la commune, la réponse doit se trouver dans vos archives.

qui entretenait le réseau d'eau depuis sa création ?

si les factures de consommation de chaque lot sont établies et payées par les eaux de Grenoble, j'en déduis qu'elle est concessionnaire du réseau et donc en charge de l'entretien.

salutations

si

Par **filoche**, le **01/04/2020** à **16:16**

bonjour,

C'est bien sur votre forum que j'ai lu l'info relative aux 10ans, ainsi que la propriété du sol et s/sol. Je vais tenter de le retrouver et c'est précisément pour cela que je vous ai adressé ma question.

Les factures sont adressées à chaque propriétaires avec un compteur individuel.

Dans le cas présent, une fuite intervient sur la partie commune du réseau traversant le

lotissement lotissement (réseau qui alimente par ailleurs un autre lot indépendant du lotissement). Ne serait-ce pas ici un cas de réseau public ?

A suivre.

Bien cordialement.

Par **filoche**, le **01/04/2020 à 16:42**

bonjour,
je viens de retrouver le forum

Par Tisuisse, le 02/09/2008 à 16:25

Passé 10 ans, un lotissement et sa voirie privée tombe obligatoirement dans le domaine public. Il appartient alors à la mairie d'entretenir les chaussées, trottoirs, etc. Nul ne peut alors s'opposer aux branchements d'eau (y compris eaux usées et eaux pluviales, électricité, gaz, TV cablée, etc.

Un notaire vous expliquera ça de façon plus juridique.

Dans une maison dont j'étais propriétaire, la voirie du lotissement était en très mauvais état et la commune ne faisait rien... jusqu'à mon arrivée. Je suis allé négocier avec l'urbanisme, mon acte notarié en main sur lequel était rappelé l'article du Code Général des Collectivités Territoriales. 6 mois plus tard, la chaussée a été réparée et j'ai eu droit à des remerciements de la part de nombreux co-lotis.

A votre écoute

Par **talcoat**, le **01/04/2020 à 16:49**

Bonjour,

Il ne faut pas prendre au pied de la lettre les commentaires de forum surtout lorsqu'ils contiennent des âneries ...

La voirie privée d'un lotissement reste privée tant qu'elle n'a pas été rétrocéder à la commune.

Par **filoche**, le **01/04/2020 à 18:42**

bonjour,
je pensais que la réponse venais de chez vous. Il n'y a pas de modérateur ?
Par contre, concernant la question posée, quel votre avis ?

Dans le cas présent, une fuite intervient sur la partie commune du réseau traversant le lotissement lotissement (réseau qui alimente par ailleurs un autre lot indépendant du lotissement). Ne serait-ce pas ici un cas de réseau public ?

D'avance merci.
Cordialement.

Par **nihilscio**, le **01/04/2020** à **19:54**

Bonjour,

L'intérêt d'un forum est de fournir rapidement et gratuitement des informations intéressantes. Malheureusement le pire peut se mêler au meilleur et l'on peut y lire parfois de grosses sottises. J'ai pu en proférer moi-même, je l'avoue. La prudence commande de n'accorder foi qu'à des assertions appuyées sur des références aisément vérifiables telles qu'articles de loi ou arrêts de jurisprudences aisément accessibles en ligne.

Il n'y a pas d'obligation légale à ce que des parties communes d'un lotissement tombent dans le domaine public. Les réseaux d'un lotissement peuvent rester propriété privée même après quarante ans.

Si la mémoire de votre lotissement s'est perdue, il faut remonter dans le passé en explorant le cadastre et, ensuite, le fichier immobilier entretenu par le service de la publicité foncière. Si, sur le cadastre, la voirie du lotissement n'apparaît pas sous la forme de parcelles numérotées, c'est qu'elle appartient au domaine public. Dans le cas contraire, il faudra interroger le service de la publicité foncière. Cela peut se faire en ligne. Vous pouvez, en utilisant le formulaire ad hoc, demander un relevé des formalités intervenues sur une parcelle à partir d'une certaine date. Si aucun acte de cession à la collectivité locale n'y apparaît, c'est que les parties communes du lotissement sont toujours la propriété des colotis. L'entretien de leurs réseaux reste alors à leur charge.

Par **filoché**, le **01/04/2020** à **21:05**

merci à nouveau pour ces dernières précisions. Nous allons devoir fouiller dans des archives ... que nous ne possédons pas. Mais le sujet mérite que l'on s'y attarde encore un peu.
merci pour vos retours rapides et peut-être à une prochaine fois.
bien cordialement.

philippe hartmann

ps: j'ai découvert votre site il y a qq heures, son contenu est d'une grande diversité, je ne manquerai pas de m'y référer.

Par **Tisuisse**, le **02/04/2020** à **08:00**

Les parties communes restent propriété du lotissement, seules les voiries du lotissement et à condition qu'elles ne soit pas fermées donc qu'elles soient ouvertes à tous, tombent dans le domaine public passé 10 ans de l'arrivée du dernier colotis lors de la première réception des

maisons.

De ce fait, les chaussées et les réseaux sous chaussée seront entretenus par la commune, mais tout ce qui passe sous parties communes reste à la charge du lotissement.

Contactez un notaire (ou votre Chambre Départementale des notaires) pour + de précisions.

Par **morobar**, le **02/04/2020** à **08:03**

Bonjour,

On peut se demander à quoi sert donc cette ASL, la rétrocession des voiries dans le domaine public prive l'ASL de tout objet et entraîne sa dissolution.

Ce qui ne semble pas être le cas présent.

[quote]

Il n'y a pas de modérateur ?

[/quote]

Vous voulez évoquer une sorte de conseil d'état qui censure les intervenants ?

Cela n'existe nulle part hors la forme et la morale publique.

En général lorsqu'une anerie est proférée, elle est relevée par les autres intervenants.

Par **nihilscio**, le **02/04/2020** à **10:02**

[quote]

Les parties communes restent propriété du lotissement, seules les voiries du lotissement et à condition qu'elles ne soit pas fermées donc qu'elles soient ouvertes à tous, tombent dans le domaine public passé 10 ans de l'arrivée du dernier colotis lors de la première réception des maisons.[/quote]

J'ignore, et je ne pense pas être le seul, quelles dispositions d'ordre public font tomber les voiries automatiquement dans le domaine public. Il serait souhaitable que vous nous éclairiez.

Si j'en crois ce qu'on lit [ici](#), il n'y a aucun automatisme : *En tout état de cause, **la personne publique reste libre d'intégrer ou non** les équipements dans son domaine public, en fondant sa décision sur l'intérêt qu'elle peut trouver dans une utilisation publique de la voirie et des réseaux.*

Par **amajuris**, le **02/04/2020** à **10:37**

cette automaticité serait d'ailleurs contraire à l'article 545 du code civil qui indique:

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Par **Tisuisse**, le **02/04/2020** à **11:22**

Et c'est pourtant ce qui s'est passé au début des années 2000, pour la maison que j'avais achetée à cette époque à Roissy en Brie (77) le notaire avait bien fait référence à cet article du Code Général des Collectivités Territoriales, article mentionné sur mon acte de propriété et qui nous a servi pour notre lotissement où, les voiries étant en mauvais état, la mairie a pris en charge leur réfection en 2007/2008. Depuis, ayant revendu cette maison, je n'ai pas conservé copie de cet acte.

Par **nihilscio**, le **02/04/2020** à **11:48**

Oui et moi j'ai vu l'homme qui a vu l'homme qui a vu l'ours. Vous avez déjà raconté cette histoire, mais ce n'est pas une démonstration juridique.

Quel article du CGCT fait entrer automatiquement la voirie d'un lotissement dans le domaine public ? Vous ne le trouverez pas parce qu'il n'existe pas.

Par **Tisuisse**, le **02/04/2020** à **15:15**

S'il n'avait pas existé, la mairie n'aurait jamais réparé les chaussées du lotissement. Cette demande avait déjà été faite les années passées mais sans succès. Lorsque je suis arrivé, j'ai été surpris de l'existence de cet article, j'ai montré à l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme, mon acte de propriété avec la clause comportant cet article, la mairie a contacté son avocat et 1 mois plus tard, la nouvelle tombait, la voirie passait à la commune et la décision de faire les réparations a été prise.

Je n'invente rien, c'était écrit dans mon acte de propriété.

Par **amajuris**, le **02/04/2020** à **15:41**

il serait intéressant de donner l'article du CGCT qui indique cela.

il existe l'article L 318-3 du code de l'urbanisme qui indique:

La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités ou commerciales peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine

public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés.

Cette décision est prise par délibération du conseil municipal. Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, à la demande de la commune.

L'acte portant classement d'office comporte également approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique.

Lorsque l'entretien des voies ainsi transférées entraînera pour la commune une charge excédant ses capacités financières, une subvention pourra lui être allouée suivant les formes de la procédure prévue à l'article 248 du code de l'administration communale.

cet article indique une possibilité et non une obligation par la commune puisqu'il faut une décision du conseil municipal et il n'est mentionné aucun délai.

pour aller plus loin, il existe ce petit fascicule sur ce sujet:

https://www.laviecommunale.fr/fileadmin/fichiers/La_Vie_Communale_1068_cahier_B.pdf

Par nihilscio, le 02/04/2020 à 15:46

[quote]

S'il n'avait pas existé, la mairie n'aurait jamais réparé les chaussées du lotissement.[/quote]

Mais enfin, de quel article parlez-vous ? Je demande simplement un numéro et non la répétition d'une histoire invérifiable à laquelle je ne crois pas.

Je ne dis pas que vous mentez mais que la réalité n'est pas telle que vous l'exposez.

Si vous voulez démontrer que cet article existe, il n'y a qu'un moyen : vous indiquez quel est son numéro.

En attendant, vos affirmations ne sont pas crédibles.

Par nihilscio, le 02/04/2020 à 16:17

L'article L 318-3 du code de l'urbanisme permet à la collectivité publique de faire entrer dans le domaine public des voies privées ouvertes à la circulation publique. **Il n'y a aucun automatisme.** La collectivité publique n'y est jamais tenue. En pratique, c'est plutôt l'opposé auquel on assiste : les colotis souhaitent que les voies et réseaux communs ne soient plus à

leur charge et la collectivité soit leur oppose un refus soit n'accepte qu'à la condition que les voies cédées ainsi que les équipements enterrés au-dessous soient au préalable remis en parfait état par les colotis. Il est illusoire de demander une cession au moment où il faut engager des frais d'entretien.

Par **talcoat**, le **02/04/2020** à **16:33**

@tisuise ressort sort encore son délire en se fondant sur une expérience personnelle 😏

Certes il existe dans le Code de l'urbanisme une procédure de rétrocession d'office, par ailleurs très encadrée, mais cela n'a rien à voir avec les bêtises avancées.

Seul effectivement un retour dans les archives peut renseigner sur la propriété des réseaux, car si la voirie est restée propriété de l'ASL, s'agissant des réseaux d'EP, d'assainissement et d'électricité ceux -ci ont peut-être été remis aux gestionnaires (au moment de la réception de conformité)si ces réseaux sont concédés et que le cahier des charges le permet.