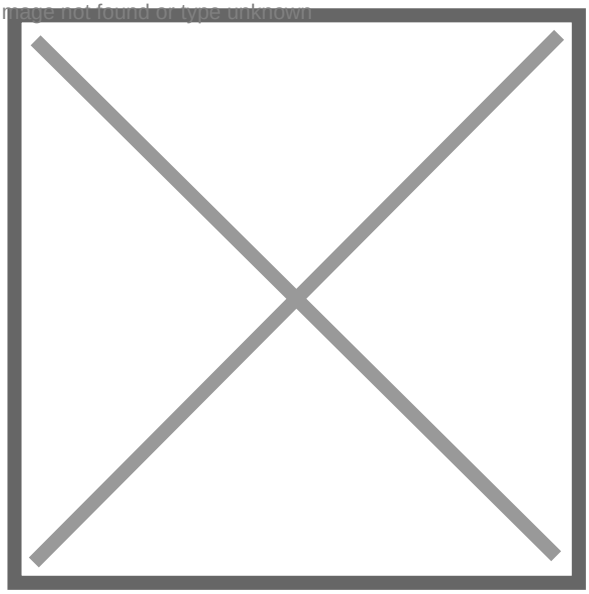
Image not found or type unknown



# questionnement sur l'urbanisme des lotissements

Par **martial38**, le **31/05/2016** à **11:30**

Bonjour,

J'habite dans un lotissement depuis 2009, la décennale du lotisseur s'arrête fin 2017.Il n'existe aucune ASL à ce jour.

Mes questions sont:

-Dans ce lotissement il existe 3 espaces vert dans les parties communes, Le Lotisseur a t'il le droit de les diviser au niveau du cadastral et de les rétrocéder aux propriétaires attenants ?

-Une fois les parties rétrocéder " les critère d'usages" sont ils toujours en vigueur et peut on clôturer ces espaces devenus privés ?

-Dans le rapport de présentation du lotissement ,il y est mentionné la création d'une passerelle pour rejoindre le bourg du village.Mais cette passerelle devrait passer sur terrains privés et publics, aujourd'hui elle n'existe pas, le lotisseur doit il faire cette passerelle et quels sont nos moyens d'actions?

Merci d’avance pour vos réponses.

Cordialement.

Martial

Par **morobar**, le **31/05/2016** à **15:54**

Bonjour,
En l'absence d'ASL il n'existe pas de parties communes.
Cohabitent des lots et la propriété du lotisseur, c'est à dire voiries VRD,trottoirs, éclairages...et espaces verts, une partie de ce tout ayant pu faire l'objet d'une rétrocession au domaine privé communal.
C'est tout à fait irrégulier et certainement prémédité, le lotisseur voulant commercialiser le % d'espace vert imposé par l'aménagement du lotissement.
Pour la passerelle je ne vois pas comment le lotisseur peut surplomber des terrains privés ou publics dont il n'est pas propriétaire.

Par **martial38**, le **31/05/2016** à **18:38**

bonjour merci pour vos réponses mais pouvez vous entrer plus dans les détails par rapport à mes questions , merci d'avance

Par **morobar**, le **31/05/2016** à **19:24**

Je pensai avoir été clair.
Le lotisseur est resté propriétaire des espaces verts, et il en fait ce qu'il veut.
La passerelle pour être construite, nécessite une servitude de surplomb ou de bâti sur les parcelles privées et une autorisation d'occupation du domaine public, toujours provisoire pour le reste.
Tel que vous avez exposé la situation, cette passerelle ne sera jamais construite.
Il est vain d'espérer mener positivement une action pour ce motif, le projet n'étant pas annexé au règlement du lotissement, il parait s'agir d'un document publicitaire dont la portée reste à démontrer.
Il serait intéressant de vérifier le permis d'aménager pour vérifier l'obligation de création d'une ASL et les conditions de transfert de propriété des VRD et espaces verts à cette ASL.
Vous seul pouvez mener cette relecture avec les documents en votre possession.

Par **martial38**, le **01/06/2016** à **14:50**

bonjour, merci pour vos éclaircissement , existe t il des textes de lois sur lesquels je pourrais me référer,si oui pouvez vous me donner les références de ces textes. Merci

Par **talcoat**, le **01/06/2016** à **18:45**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

L'argumentation de @morobar est erronée: le lotisseur ne peut garder la propriété des équipements collectifs comme les espaces verts...et encore moins les vendre!!!

Avant de répondre, il faut connaître: la date de l'arrêté (avant ou après le 1er octobre 2007) le nombre de lots du lotissement (plus ou moins de 5)si l'opération a fait l'objet d'un certificat d'achèvement, la voirie a-t-elle été rétrocédée à la commune?
Cordialement

Par **morobar**, le **01/06/2016** à **19:04**

Il ne peut pas, c'est effectivement (déjà dit )irrégulier mais tant que la mutation en faveur d'une ASL n'est pas intervenue, il en est le propriétaire.

Par **talcoat**, le **02/06/2016** à **14:38**

@morobar, arrêtez de dire l'inverse et son contraire et laissez @martial donner les précisions nécessaires à une réponse intelligente.

Par **morobar**, le **02/06/2016** à **15:30**

Cessez vous aussi d'apporter contradiction pour le seul plaisir détaler votre science de l'imprécision.
Nul ne doute de vos compétences en matière d'urbanisme, mais par contre pour le reste c'est une autre paire de manche.
alors vous voudrez bien m'indiquer où j'ai affirmé une chose, puis son contraire.

Par **martial38**, le **02/06/2016** à **15:42**

bonjour messieurs, je suis désolé de vous mettre en désaccord mais cela ne m'aide pas beaucoup,l’arrêter de lotir est du 07 décembre 2007 pour un lotissement de 22 lots, il a eu un certificat d’achèvement mais je ne sais pas qui l'a fait et non toutes les voiries non pas été rétrocédées à la commune,@TOLCOAT pouvez répondre à ma question du départ.merci

Par **talcoat**, le **02/06/2016** à **18:52**

Bonjour,
Pour répondre, il fallait situer la date de l'arrêté avant ou après la réforme...
Tout d'abord l'ASL doit exister, elle a été crée à la vente du premier lot, il faut réclamer les statuts au notaire et procéder à la déclaration de l'ASL en préfecture pour la faire fonctionner;

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

à partir de ce moment elle aura la capacité juridique pour la rétrocession des espaces communs avec le lotisseur, ou directement si la clause est prévue dans les documents du lotissement.

Le lotisseur n'a pas le droit vendre les espaces verts!!! qui sont des espaces communs, il ne peut pas faire d'acte d'administration en dehors de la vente de lots s'il en a gardé la propriété.

En ce qui concerne la passerelle, c'est sans doute des travaux imposés par la commune dans l'arrêté.
Si elle n'est pas réalisée, il ne peut y avoir achèvement et encore moins conformité. Il faut voir la mairie à ce sujet.
Il est donc important de mettre en fonction l'ASL et de nommer un président pour administrer ,enfin, les espaces communs.

Par **martial38**, le **03/06/2016** à **14:41**

bjr si une asl est crée , a t 'elle le droit de diviser les parties communes, constitué de chemin piéton et d'espace vert en vue de les rétrocéder aux propriétaires attenants, et une question qui j’espère n'est pas trop indiscrète qu 'elle est votre profession
merci d’avance
Martial

Par **talcoat**, le **03/06/2016** à **19:00**

Bonjour,
La première étape est la rétrocession des espaces communs à l'ASL.

Une fois propriétaire, une majorité qualifiée des propriétaires (50% des propriétaires possédant les 2/3 de la superficie des terrains - ou les 2/3 possédant 50%) peut décider de modifier le plan de composition du lotissement et notamment procéder à la vente des espaces verts en ayant soumis en préalable le nouveau découpage à l'autorité administrative ayant autorisé le lotissement.

Pour ce faire, vous aurez besoin du concours d'un géomètre et d'un notaire, en ayant vérifié que la réglementation de l'urbanisme applicable, permet bien la suppression des espaces verts.
Cordialement

Par **martial38**, le **05/06/2016** à **12:25**

Bonjour , pouvez vous me dire le prix d'une intervention d'un géomètre et d'un notaire pour ces divisions de parcelles, et ou est ce que je peux vérifier la réglementation de l'urbanisme applicable à ce lotissement?
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **05/06/2016** à **19:01**

Bonjour,
Pour la tarification, il faut consulter en premier les professionnels qui sont intervenus sur l'arrêté de lotir.
Ces derniers pourront vous guider dans vos démarches, sinon voyez un avocat spécialisé qui coordonnera l'opération, les frais à répartir seront minimes compte tenu du produit récolté par la vente des espaces communs et le nombre important de colotis.
Profitez-en pour envisager les possibilités de rétrocession de la voirie à la commune, comme cela les propriétaires n'auront plus de charges collectives.
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés