



Transfert des reseaux d'eaux usées d'un lotissement privé à la commune

Par **Towanda35**, le 12/08/2021 à 15:23

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison dans un lotissement privé dont les voies ne sont pas ouvertes à la circulation publique. Nous avons une association syndicale autorisée qui doit gérer les voies et les reseaux d'eau usée, pluviales... On nous propose de voter une résolution en AG qui consiste à la rétrocession des réseaux d'eaux usées à la commune "sans aucune contrepartie". Pour autant rien n'est dit ni écrit sur la rétrocession éventuelle des voies.

Ma compréhension est que la rétrocession des VRD d'un lotissement privé à une commune est soit totale : voies + reseaux et le lotissement devient alors public, soit il ne se fait pas et alors l'association syndicale conserve la gestion des VRD et le lotissement reste privé. Suis-je dans l'erreur ?

Une reprise partielle uniquement des reseaux d'égout mais pas des eaux pluviales par exemple et surtout sans aucune reprise des voies afin que le lotissement reste privé est-elle possible ?

Quels textes de lois décrivent éventuellement une reprise partielle des réseaux ?

Aucun avocat spécialisé en urbanisme n'a été consulté avant cette résolution qui nous est proposée au vote par le syndic lui même sous prétexte d'économies d'inspections et interventions des réseaux alors que les reseaux d'égout sont déjà gérés par la communauté d'agglomération.

Merci pour votre aide.

Par **Tisuisse**, le **14/08/2021 à 08:56**

Bonjour,

En matière de lotissement, celui-ci est géré par une ASL, il n'y a donc pas de syndic.

Par **BrunoDeprais**, le **14/08/2021 à 10:44**

Bonjour,

Consulter un avocat pourrait être utile.

Par contre je doute que votre souhait puisse se réaliser, en gros "mettre mes déchets chez mon voisin, lui laisser les frais d'entretien à sa charge, sans contre-partie".

Faites également attention à une chose, pour un lotissement, il y a une date à ne pas rater, celle des 10 ans après la constitution de son règlement.

Par **nihilscio**, le **14/08/2021 à 11:18**

Bonjour,

Il n'y a aucune loi imposant une cession tout ou rien à la commune. La cession des voies et réseaux se fait d'un commun accord entre l'association syndicale et la commune. Une cession partielle des réseaux sans les voies est possible mais encore faut-il que la commune l'accepte.

La cession des voies et réseaux peut avoir été initialement convenue lors de la création du lotissement.

Il s'agit plus probablement d'une association libre plutôt qu'une association autorisée. Celle-ci est normalement gérée par un syndicat composé de membres élus même si une grande partie de ses pouvoirs de gestion peut être déléguée à un prestataire improprement nommé syndic. Ce sont les membres de ce syndicat que vous devriez consulter pour en savoir plus sur le projet qui est soumis à l'assemblée générale. Ce sont eux qui ont pris l'initiative du projet et non le pseudo-syndic.

Par **Towanda35**, le **14/08/2021 à 15:39**

Merci à tous

Nous sommes bien une ASA : association syndicale autorisée et non une ASL.

Pourquoi pas une ASL ? Et bien je ne sais pas.

Le problème a été réglé puisque la commune ne veut pas de nos retrocessions.

Merci pour vos réponses.

Par **morobar**, le **16/08/2021** à **09:18**

Bonjour,

[quote]

Le problème a été réglé puisque la commune ne veut pas de nos retrocessions.

[/quote]

Voilà pourquoi votre remarque "sans contrepartie" a fait sursauter tout le monde.

Vous souhaitez transférer des charges à la commune et pensez pouvoir exiger une contrepartie. Vous avez votre réponse: ce sera bien à, vous de payer les frais d'entretien et éventuellement d'intervention si le réseau, ce qui est fréquent, se bouche.

Par **talcoat**, le **18/08/2021** à **18:43**

Bonjour,

@morobar devrait savoir que le principe de rétrocession éventuelle est la gratuité....

Pour le reste , la question est assez fantaisiste.

En lotissement, la gestion est confiée à une ASL mais les pouvoirs du président peuvent, comme il a été dit, être délégués à un professionnel comme un syndic. L'ASA est une assos de droit public qui n'a rien à faire ici.

Enfin, pour être recevable la demande de rétrocession doit concerner des voies ouvertes à la circulation publique....

Par **Sandili**, le **24/10/2021** à **00:06**

Bonjour,

Je suis propriétaire "particulier" d'une parcelle enclavée dans un lotissement privé.

Ce lotissement, créé en 1981, est constitué de 21 colotis.

Il y a 4 ans, des acquéreurs ont acheté une parcelle dans ce lotissement.

Leur parcelle est, comme la mienne, extérieure au lotissement privé.

Lors de l'achat de cette parcelle, les gens ont acheté un bout des réseaux (acte notarié à l'appui.

Questions : cet achat des réseaux est-il règlementé ou était-il interdit?

Le lotissement a plus de 10 ans, une ASL a été créée mais jamais activée.

Je vous demande tout cela car ces gens ne souhaitent pas donner leur autorisation de raccordement. Les 21 autres colotis n'y voient aucun inconvénient. Mais eux, ci.

Un compromis est signé pour ce terrain, les gens ont même obtenu leur permis de construire.

Mais rien ne se fait car les voisins ne veulent personne à côté de chez eux. Cordialement.

Par **morobar**, le **24/10/2021** à **10:10**

Bjr,

[quote]

dans un lotissement privé.

[/quote]

Cela n'a pas de sens, un lotissement est toujours privé, même si l'aménageur est une collectivité au départ (commune en général).

[quote]

Leur parcelle est, comme la mienne, extérieure au lotissement privé.

[/quote]

Sur le plan topologique cela n'a pas plus de sens. Une parcelle dans le lotissement qui serait extérieure ?

On penserait en vous lisant que le lotissement fut aménagé en enclavant des terrains.

Comment est effectuée l'accès à la voirie ?

Par **Sandili**, le **24/10/2021** à **13:58**

Je vous remercie beaucoup MOROBAR d'avoir pris le temps de me répondre.

Je vous confirme bien que le lotissement privé a enclavé deux parcelles de particulier.

Le lotissement a été créé en 1981, une ASL a été créée mais jamais activée (les membres du bureau n'ont jamais élus).

Le texte de 10 ans est-il toujours d'actualité ?

Depuis 1991, dois je comprendre que le lotissement a "basculé" à la commune ?

Ce qui reviendrait à dire que je n'aurais plus besoin de la signature des personnes malintentionnées pour mes raccordements. . .

S'il-vous-plaît.

Par **morobar**, le **25/10/2021** à **09:04**

Bjr,

La loli sur la durée de vie du règlement est toujours d'actualité.

Mais attention à ne pas confondre ce qui a trait au cahier de charges (nature résidentielle...) qui reste en vigueur s'agissant d'un contrat de droit privé entre les différents col-lotis du lotissement.

[quote]

que le lotissement a "basculé" à la commune ?

[/quote]

Non. Cette bascule ne serait que de l'expropriation.

La cession des communs (voiries, réseaux diverses - VRd- ...) entre l'ASL et la commune fait l'objet d'un acte notarié.

Par **Sandili**, le **25/10/2021** à **10:12**

Merci d'avoir pris le temps de me répondre.

Cette signature manquante bloque les projets de 3 familles, dont une qui a pourtant obtenu son permis de construire.

Tout ça parce que les personnes concernées ne "veulent pas de voisins".

Ces mêmes personnes qui ont acheté une partie des réseaux du lotissement alors que leur parcelle n'en fait pas partie, ce qui serait m'a t on dit "interdit".

Je cherche la faille, mais sans connaissance en urbanisme- immobilier (je suis agent de CPAM), cela est compliqué et j'ai déjà fait appel à des avocats :-)

Plus d'un an que ça dure.