



Route d'un lotissement

Par thierryb

Nous avons créé un lotissement il y a une dizaine d'années composé d'une quinzaine de maisons. La route qui dessert ce lotissement nous appartient encore. Le notaire dans le cadre de la cession de la route aux propriétaires a fait remplir un acte qui devait être cosigné par tous les utilisateurs; il n'a jamais obtenu l'ensemble des signatures par négligence de sa part et mauvaise volonté de certains riverains... Bref le notaire a décidé de clore le dossier. Nous en sommes là depuis. Qu'en est-il de cette route ? Qui est le propriétaire actuellement?

BONJOUR et MERCI marques de politesse: CG du forum

Par yapasdequoi

Bonjour ?

Merci ?

Si vous êtes propriétaire, c'est vous le propriétaire !

Il faut créer une ASL et lui céder les voies.

Il peut y avoir aussi reprise par la commune (si elle accepte)

Par Henriri

Hello !

Thierry, vous faites état d'une démarche* non-aboutie** de cession de la route du lotissement, donc "il n'en est rien de nouveau" à son propos.

* A l'initiative de qui ?

** Vous suggérez une "négligence" du notaire, mais il n'a aucun pouvoir contre [barre]la mauvaise volonté[/barre] le choix de certains riverains de ne pas signer la cession de la route.

A+

Par thierryb

Le notaire précise que par manque de signature, la cession ne peut avoir lieu.

Il précise également que nous restons propriétaire mais que nous déclinons toutes responsabilités liées à l'entretien de la voirie et sa réfection future. Dans la mesure où nous avons exécuté nos obligations en qualité de lotisseur et même au delà de ce qui était prévu, dûment constaté par:

-La réception des travaux faite par le maître d'oeuvre.

-La non contestation de conformité délivrée par le Maire.

-Un constat d'huissier établi.

Pouvons-nous être inquiété à l'avenir ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le problème ne se poserait pas si une ASL avait été créée dès la vente du premier lot comme le prévoit l'article R442-7 du code de l'urbanisme. Maintenant je ne vois pas de solution sans bonne volonté de la part de tous les colotis.

Par yapasdequoi

restons propriétaire mais que nous déclinons toutes responsabilités liées à l'entretien de la voirie et sa réfection future
C'est tout à fait contestable. En tant que propriétaire, votre responsabilité civile reste.

Par Nihilscio

La seule obligation qui incombe au propriétaire de la route est de laisser une liberté de passage et d'entretien aux usagers. Le propriétaire n'est pas responsable des conséquences d'un manque d'entretien.

Par AGeorges

Bonjour thierry,

Déjà, au niveau de la rédaction de l'acte de cession, êtes-vous certain qu'il n'y a aucune autre clause qu'imposer la signature de TOUS les colotis (c'est ce que semble dire le notaire ...).

Ensuite, disons que dans le lotissement, une parcelle qui était prévue pour faire une route n'a pas été cédée aux colotis. Aucun contrat de cession valide n'a été signé, et vous en restez propriétaire. Ce seraient les faits.

Vous allez donc CLORE votre propriété, comme la loi vous en donne le droit et les colotis se débrouilleront pour arriver chez eux.

Bon, c'est un peu un gag, mais les menacer de faire cela pour obtenir TOUTES les signatures pourrait être un moyen pour vous en sortir.

Avez-vous contacté la Mairie pour leur demander s'ils accepteraient de municipaliser la voie ?

Par Nihilscio

Vous allez donc CLORE votre propriété, comme la loi vous en donne le droit et les colotis se débrouilleront pour arriver chez eux.

NON

L'accès aux lots était une condition sine qua de l'autorisation d'aménager. Il en résulte un droit de passage pour les colotis. La loi interdit de clore.

Par thierryb

En réponse à AGeorges,

Dans chaque acte de vente ,il est précisé que les riverains deviendraient propriétaires de la route une fois le dernier terrain vendu et après la remise en état de celle-ci. Un procès verbal de réception définitive des travaux a été réalisé ainsi qu'un autre procès verbal rédigé par un huissier de justice ,attestant la bonne réalisation des travaux.

Il est précisé dans les actes de vente:

"Aussi l'Acquéreur déclare avoir été parfaitement informé et accepté ce qui suit:

1- que la servitude ci dessus constituée sera supprimée dès que le vendeur aura vendu l'intégralité des parcelles...

2-L'Acquereur devra accepter la cession du chemin d'accès sur lequel porte la servitude...

Cependant ,il a été précisé :

-qu'aucun propriétaire ne pourra s'opposer à ladite cession...

Ainsi l'entretien de ce chemin sera à la charge de l'ensemble des copropriétaires concernés et réparti au prorata de leurs droits"

Par AGeorges

Thierry,

Si tout était bien "blindé" au niveau cession dans chacun des actes, pourquoi le notaire aurait-il eu besoin de signatures supplémentaires ?

Il suffisait que le dernier lot ait été vendu pour que la cession soit effective, non ?

NB. La menace dont je parlais était fictive et juste un moyen potentiel de pression. Certains intervenants prennent tout au pied de la lettre. C'est parfois ridicule !

Par yapasdequoi

Sur la base de ces actes vous devriez pouvoir faire acter la mutation sans demander de signature supplémentaire. Consultez un avocat pour saisir le tribunal.

Il est inutile de continuer à payer une taxe foncière.

Par Nihilscio

L'Acquereur devra accepter la cession du chemin d'accès sur lequel porte la servitude...

Donc il ne peut pas refuser. A défaut de signature chez le notaire, la cession pourrait être prononcée par le tribunal. Il faudrait autant d'assignations qu'il y a de récalcitrants.

Par thierryb

Merci pour toutes ces infos !
Cordialement Thierry