



Espace vert peut il devenir constructible

Par **muvrellu**, le **10/01/2016 à 09:07**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'une maison dans un lotissement privé de 17 lots depuis 1987. Ce lotissement possède un espace vert qui est la propriété des colotis c'est bien spécifié dans le cahier des charges du lotissement. Je précise que l'entretien de cet espace vert est à la charge des colotis. La commune a pris à sa charge l'entretien de la route du lotissement.
Sauf que depuis l'autre jour la personne qui a vendu ce lotissement veut construire sur l'espace vert de notre lotissement. En a-t-elle le droit ?
Si non, quelle doit être notre démarche pour l'en empêcher ?
Merci par avance de votre réponse car je suis très inquiète.
Cordialement,
Muvrellu.

Par **Tisuisse**, le **10/01/2016 à 09:25**

Bonjour,
Le fait, pour la commune, d'avoir repris les voiries privées dans les voiries communales ne fait pas, pour autant, la commune ou quiconque, propriétaire de cet espace vert. Cet espace vert appartenant à l'ensemble des colotis une construction supplémentaire, sans l'accord unanime des colotis donc sans modification du règlement du lotissement, est impossible. Quiconque veut construire sur cet espace vert est dans l'obligation de racheter, aux colotis, cet espace vert.

Par **morobar**, le **10/01/2016 à 10:42**

Bonjour,
Je suis un peu étonné de la rédaction de cet exposé.
En effet une ASL devrait être constituée, pour gérer cet espace vert donc elle est propriétaire par transfert et acte

authentique établi chez un notaire.
Les propos lus laissent à penser que le lotisseur a transféré tout ou partie des VRD à la commune, mais pas les espaces verts, bien qu'en se débrouillant pour laisser la charge de l'entretien aux co-lotis.

Par **muvrellu**, le **10/01/2016 à 11:40**

Merci pour vos réponses
morobar, je n'ai pas tout compris dans votre réponse que sont des VRD ? merci de m'éclairer.
Est-ce que le lotisseur a pu modifier le règlement du lotissement sans l'accord des colotis ?
Est-ce que le cahier des charges de mon lotissement peut devenir caduque ?
Merci encore pour vos réponses rapides.

Par **Tisuisse**, le **10/01/2016 à 12:30**

A partir du jour où le cahier des charge a été enregistré et communiqué à chaque colotis, le promoteur ne peut plus le modifier. Cette modification n'est possible que par le colotis eux-même suite à une décision prise en Assemblée Générale de l'ASL.

Par **muvrellu**, le **10/01/2016 à 12:57**

Une dernière question que je me pose : est-ce que la mairie peut modifier son PLU et ainsi faire en sorte qu'un espace vert appartenant aux colotis notifié dans le cahier des charges d'un lotissement privé, devienne constructible ?
Merci.
Cordialement.

Par **morobar**, le **10/01/2016 à 16:13**

J'ignore ce qui se passe en Corse, où tout semble possible selon la longueur du bras et le calibre de son arme.
[citation] des VRD [/citation]
Voiries et Réseaux Divers, soit eaux de pluie, eaux usées, électricité, téléphone éclairage...
Souvent les réseaux d'égout sont munis de pompes de relevage, dont l'entretien peut couter fort cher, surtout s'il faut changer des valves ou des flotteurs.
Quand un rat grignote une conduite électrique, ou qu'un camping-car renverse un poteau d'éclairage avant de se sauver, les couts peuvent vite grimper. Alors autant savoir qui paie.
Mais dans vos propos vous ne paraissez pas réagir à la notion d'ASL.
C'est pourtant l'organe le plus important du lotissement.

Par **muvrellu**, le **10/01/2016 à 18:08**

il n'y a pas d'ASL créée dans mon lotissement par contre les charges d'entretien de cet espace vert ont bien été réglées par les colotis et tout ce qui concerne la voirie c'est la mairie qui prend en charge
le fait qu'il n'y est pas ASL peut-il laisser une chance au lotisseur de transformer

cet espace vert en terrain constructible?

Par **morobar**, le **10/01/2016 à 19:43**

Il s'agit d'une situation insolite.
Sans ASL dont la création est pourtant une obligation, c'est le lotisseur qui est propriétaire de tout sauf de la voirie semble-t-il rétrocédée à la collectivité.
Si la voirie est entretenue par la collectivité juste parce que c'est comme ça...ce lotisseur est encore propriétaire de l'assiette de cette voirie.
Il peut donc disposer de son terrain comme il l'entend, mais par contre vous a bien enfumé car en tant que propriétaire c'est à lui seul qu'incombe toutes les charges qu'il vous a répercuté on ne sait comment d'ailleurs.

Par **bbea**, le **30/07/2021 à 14:42**

bonjour,
je tombe sur cette discussion qui n'est pas récente, mais je voulais savoir si une ASL (association loi 1901) créée en 1993, car c'était une obligation dans le lotissement, est toujours légale et d'actualité si elle n'a jamais fonctionné, si elle est défaillante doncdepuis 28 ans . Le directeur avait été élu pour 3 ans. Donc plus de directeur depuis 1996 .
Les espaces verts sont à l'abandon depuis toujours, et en accord avec la mairie, je projete en tant que lotisseur dudit lotissement, de vendre les espaces verts et une partie de la voirie non rétrocédée à la mairie (1200 m² au total), les rendre constructible pour y faire une maison.
J'ai un potentiel acquéreur, et je voudrais donc savoir si cette situation pourrait nous permettre de contourner l'accord des 2/3 des colotis.
Merci de votre réponse

Par **Visiteur**, le **30/07/2021 à 21:12**

Bonsoir
Selon le L. 442-10 du CU, la Commune devra réunir « la 1/2 des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie d'un lotissement ou les 2/3 des propriétaires détenant au moins la 1/2 de cette superficie », mais c'est incontournable.

Par **nihilscio**, le **31/07/2021 à 08:23**

Bonjour,
Une ASL n'est pas régie par la loi de 1901 sur les associations mais par l'ordonnance du 1er janvier 2004.
L'ASL créée en 1993 est propriétaire du terrain sur lequel vous envisagez de construire même si_ elle ne fonctionne plus. Vous ne pouvez pas vous les accaparer. Vous devez les acheter à l'ASL Pour cela cette ASL doit fonctionner à nouveau et, pour commencer, doit mettre ses statuts à jour et les publier afin de recouvrer sa personnalité juridique.