Image not found or type unknown

Responsabilité après rétrocession

Par **Warmo**, le **20/04/2025** à **17:02**

Notre lotissement va rétrocéder les parties communes (espaces verts - voiries - canalisations) à une communauté de commune.

Dans le cas ou un incident/accident surviendrait sur ces parties communes après cette rétrocession, les colotis pourraient ils être mis en cause ou bien toute la responsabilité de quoi qu'il arrive reviendrait à la communauté de communes.

Pour information, le lotissement est neuf et il n'existe pas d'ASL.

Vous remerciant par avance.

Bernard SOUY

Par **Zénas Nomikos**, le **20/04/2025** à **19:11**

Bonjour,

[quote]
Dans le cas ou un incident/accident surviendrait sur ces parties communes après cette rétrocession, les colotis pourraient ils être mis en cause ou bien toute la responsabilité de quoi qu'il arrive reviendrait à la communauté de communes.

[/quote]
vous êtes inquiet?

il semblerait qu'il y ait une partie de responsabilité de droit privé et de responsabilité de droit public : donc c'est compliqué : il faudrait peut-être aller jusqu'au tribunal des conflits... pour un enjeu qui serait conséquent dans ce cas...

Par **Cousinnestor**, le **21/04/2025** à **07:23**

Hello !

Warmo votre questionnement est plutôt vague. Pourriez-vous inventer d'éventuels

incidents/accidents dans lesquels vous craindriez que votre responsabilité puisse être recherchée après la rétrocession des espaces verts, voiries, et canalisations en question ?

A+

Par **beatles**, le **21/04/2025** à **08:36**

Bonjour,

Article R442-7 du Code de l'urbanisme :

[quote]
Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

[/quote]
Article R442-8 du Code de l'urbanisme :

[quote]
Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

[/quote]
Nonobstant que vous ne faite pas état d'un cahier des charges et comme vous dites ne pas avoir de règlement de copropriété, je pense que la question, si besoin est qu'elle doit être posée, devrait l'être au service de l'urbanisme de votre commune.

Cdt.

Par **Rambotte**, le **22/04/2025** à **16:03**

Bonjour.

Qui est l'actuel propriétaire de ces parcelles de parties communes ?

Car un "lotissement", qui n'est pas une personne morale, ne peut pas rétrocéder quoi que ce soit (or vous dites "notre lotissement va rétrocéder les parties communes").

Par **Cousinnestor**, le **22/04/2025** à **17:06**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Hello !

Rambotte même si sa formulation de Warmo n'est pas très adequate cette rétrocession "par son lotissement" est en cours et ne fait pas l'objet de son questionnement.

L'inquiétude de Warmo est de savoir qui serait responsable (au civil ?) d'éventuels incidents/accidents survenant une fois que la rétrocession sera réalisée .

J'espérais des exemples d'incidents/accidents de sa part pour mieux comprendre son doute et tenter une réponse. Ces exemples viendront peut-être plus tard.

A+

Par **beatles**, le **22/04/2025** à **19:48**

@Rambotte, puisque @Warmo nous rappelle qu'il existerait des terrains et équipements communs et non pas des parties privatives et qu'il n'existerait pas d'ASL ce sont les articles R.442-7 et R.442-8 qui donne la réponse.

L'article R.442-8 offre deux solutions (situations) et il semblerait que ce soit la seconde qui doit être retenue.

Par **Cousinnestor**, le **22/04/2025** à **20:10**

(suite)

Beatles je ne comprends pas quelle est votre réponse à la question Warmo de savoir si "les colotis pourraient ils être mis en cause ou bien si toute la responsabilité de quoi qu'il arrive reviendrait à la communauté de communes". Pourriez-vous la formuler ?

A+

Par **beatles**, le **22/04/2025** à **20:13**

Je constate que vous n'avez pas compris le seconde solution (situation) évoquée dans l'article R.442-8 du CU : Aucune responsabilité puisqu'il n'existe pas d'ASL.

Par **Rambotte**, le **22/04/2025** à **20:33**

Vous avez raison, ma réponse n'est pas en rapport avec la question, mais c'était un questionnement préalable destiné à comprendre si cette rétrocession pourra bien avoir lieu.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Car à quoi bon se poser la question de la responsabilité s'il s'avère que la rétrocession n'est pas en situation d'être effectuée ?

Mais le rappel du R.442-8 dérogeant au R.442-7 par beatles indique que ce devrait être possible.

Sans ça, pour moi, c'est le propriétaire de la chose qui est responsable civil des dommages créés par la chose.

Par **beatles**, le **23/04/2025** à **14:44**

Exact et au vu du R.442-8 c'est le promoteur qui s'est engagé (conclusion) dans le dossier de la demande (articles R.442-3 à R.442-8-1 du CU).

Par **beatles**, le **24/04/2025** à **10:37**

(suite)

Il existe trois situations :

1 - S'il existe une ASL c'est cette dernière qui est propriétaire des terrains et équipements communs (article R.442-7) ;

2 - Si les terrains et équipements communs sont prévus pour être attribués en propriété aux acquéreurs de lots se sont ces derniers qui en sont propriétaires indivis, ce qui implique un règlement de copropriété pouvant être intégré dans un cahier des charges (article R.442-8) ;

3 - Si les terrains et équipements communs ont fait l'objet d'un accord pour leur transfert dans le domaine public de la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétant ces derniers sont la propriété du lotisseur tant qu'ils n'ont pas été transférés (article R.442-8).

Par **Rambotte**, le **24/04/2025** à **11:51**

Pour le 2, ce serait plutôt une convention d'indivision qu'un règlement de copropriété ?
Vu qu'il ne semble pas s'agir d'une copropriété au sens de la loi du am20 juillet 1965.

Par **beatles**, le **24/04/2025** à **12:01**

Pas exactement il faut vous référer au II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

II.-A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée **pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs**, la présente loi est également applicable :

1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2° **A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains,** des volumes, **des aménagements et des services communs, comporte des parcelles** ou des volumes, **bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs**.

[/quote]
Que vous rapprochez avec l'article R.431-24 du CU :

[quote]Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs **à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété** ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.[/quote]
L'ensemble étant les voies et espaces communs au vu du II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés