



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## lotissements

Question écrite n° 87235

### Texte de la question

M. Dominique Baert interroge M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur les conditions de transfert de la voirie et de l'assainissement à une intercommunalité d'un lotissement d'habitations. En effet, s'agissant d'une indivision, en matière de transfert de la propriété de ces biens collectifs, il est nécessaire d'obtenir l'unanimité des colotis pour réaliser l'acte notarié de cession à titre gratuit à l'intercommunalité, ce qui évidemment est parfois très difficile à obtenir ; il suffit qu'un coloti, pour des raisons de petits différends personnels, bloque la démarche, pour que l'intérêt collectif d'une reprise dans le domaine public communautaire de la voirie et des ouvrages d'assainissement passe au second plan, ce qui retarde ou empêche tout entretien de ces parties communes. Certes, la loi « de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures » du 12 mai 2009 a apporté une simplification de la vente des biens indivis en cas de refus ou de silence d'un ou des co-indivisaires, en autorisant la vente d'un bien en indivision à la demande d'au moins deux tiers des droits indivis, exprimée devant notaire. Pour autant, il semble que cette disposition ne s'applique pas au cas évoqué d'un transfert vers le domaine public, mais ne concernerait que les héritages. La situation de blocage subsiste donc, et peut devenir problématique, dès lors que des réfections de voirie s'imposent çà et là, et que la dégradation de celle-ci peut avoir des conséquences sur la sécurité des personnes qui l'empruntent. Voilà pourquoi il lui demande son analyse de cette situation, et s'il envisage de faire adopter rapidement les dispositions susceptibles d'autoriser un déblocage juridique de ce type d'imbroglio, notamment en levant la règle de l'unanimité.

### Texte de la réponse

Les dispositions de l'article 815-5-1 du code civil, créé par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures, ne s'appliquent pas à la situation des colotis. En vertu de l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme, le dossier de la demande d'aménagement d'un lotissement doit être accompagné d'un 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. L'article R. 442-8 du code de l'urbanisme prévoit également la possibilité pour le lotisseur d'attribuer en pleine propriété indivise aux acquéreurs de lots les équipements communs, qui sont alors régis par le statut de la copropriété en application de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Les décisions concernant les actes de disposition sont prises à la majorité des membres du syndicat de copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix, en vertu de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. De plus, l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme prévoit que la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées. Ces dispositions permettent de transférer la propriété d'équipements communs malgré l'opposition de l'un des colotis.

### Données clés

**Auteur :** [M. Dominique Baert](#)

**Circonscription :** Nord (8<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 87235

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** Écologie, énergie, développement durable et mer

**Ministère attributaire :** Justice et libertés

Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 8 mars 2011

**Question publiée le :** 31 août 2010, page 9411

**Réponse publiée le :** 15 mars 2011, page 2530