



Rue privée et travaux

Par **Fouine 92 !**, le 19/01/2024 à 18:10

Bonjour

je suis propriétaire dans une rue privée. Il y a énormément de nids de poule et la mairie ne souhaite ni faire les travaux ni racheter la rue

le soucis est que cette rue appartient à une personne qui n'est propriétaire que de la rue. Les riverains ne veulent pas prendre en charge les travaux

qui est responsable si il y avait un accident ? Peut on obliger la propriétaire à faire les travaux? Cette dernière souhaitant revendre la rue

merci

Par **youris**, le 19/01/2024 à 18:38

bonjour,

si vous avez l'usage de cette rue privée, c'est que vous disposez d'une servitude de droit de passage, dans cette situation les articles 697 et 698 de code civil indiquent :

[Article 697](#)

Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

[Article 698](#)

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

selon les articles qui précèdent, comme fonds bénéficiaires du droit de passage, l'entretien est à la charge des riverains qui disposent de ce droit de passage..

salutations

Par **Cousinnestor**, le 19/01/2024 à 18:39

Hello !

Si vous et vos voisins êtes utilisateurs mais non propriétaires de cette parcelle (la rue privée) alors c'est probablement que vous avez chacune de vos parcelles ont droit de passage par la rue (son propriétaire n'est curieusement pas également propriétaire d'une des parcelles déservies ?).

Dans ce cas le propriétaire de la rue vous doit le passage mais pas son entretien... C'est à vous Fouine et voisins utilisateurs que revient la charge de l'entretenir ! Cf art 687 et 698 du code civil.

A+

PS : Youris vous m'avez coiffé sur le poteau ! 😊

Par **Cousinnestor**, le 19/01/2024 à 18:50

(suite)

Fouine savez-vous comment le propriétaire de la rue s'est retrouvé seulement propriétaire de cette parcelle et non pas d'une des parcelles déservies aussi ? En tout cas je comprends qu'il veuille la vendre cette rue si elle ne lui sert pas !

Que les riverains l'achètent ou pas ce sont eux qui doivent l'entretenir. Si son mauvais état était la cause essentielle d'un accident grave son défaut d'entretien pourrait leur être reproché.

A+

Par **Fouine 92 !**, le 19/01/2024 à 19:07

Merci à vous

Nous ne connaissons pas l'historique une partie de la rue appartient au riverains (a ceux qui se trouvent cote pairs) et chacun entretient la partie qui se trouve devant chez eux et l'autre appartient à cette personne.

Par **yapasdequoi**, le 19/01/2024 à 22:02

Bonjour,

Il faudrait relire les actes notariés.

Parce que soit cette parcelle est en indivision, ou bien sujette à une servitude de passage et donc ceux qui entretiennent doivent entretenir partout à frais partagés (pas juste devant chez soi).

Ou alors il y a une multitude de petites parcelles et chacun s'occupe de la sienne ?

Par **youris**, le **20/01/2024 à 10:45**

que dit exactement votre titre de servitude de droit de passage avec le propriétaire qui ne possède que la moitié de la rue et les riverains qui possèdent chacun une partie de la chaussée côté paire.

Par **Fouine 92 !**, le **20/01/2024 à 12:38**

Bonjour

La rue est en L

Sur le cadastre la partie haute du L : chaque partie de la rue appartient aux riverains côté pair. Visible sur la cadastre. Nous en faisons partie

La partie courte du L est une parcelle unique appartenant à une personne qui n'a que cette parcelle

Quand on regarde l'histoire la rue a été cédée à cette famille en 1950.

Donc la partie haute du L est plus ou moins gérée par les riverains

Mais la partie courte unique parcelle n'est pas gérée

J'ai bien compris que nous étions dans l'obligation de faire les travaux et que toute la rue doit régler les travaux même ceux qui ne sont pas sur la partie courte ?

Merci beaucoup

Par **yapasdequoi**, le **20/01/2024 à 13:21**

Il faut traiter différemment les parcelles selon leur statut.

Chaque propriétaire entretient sa parcelle qu'il utilise, et d'autre part chacun qui bénéficie d'un droit de passage sur la parcelle d'un autre doit participer aux travaux d'entretien.

Par **Fouine 92 !**, le **20/01/2024 à 15:03**

Merci

Pour répondre sur le titre de servitude je n'ai rien ...

Sur notre acte notarié rien n'apparaît

C'est en regardant le cadastre et le règlement de copropriété que j'ai lu que la parcelle du petit cote l avait été vendu et que cette personne autorisait le droit de passage

Par **youris**, le **20/01/2024** à **16:02**

l'entretien sur la partie courte ne concerne que les riverains qui utilisent la partie appartenant à un seul propriétaire.

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre (notarié).

je ne suis pas certain qu'une simple autorisation soit suffisante pour valoir titre de servitude que vient faire un règlement de copropriété dans votre affaire ?

Par **Fouine 92 !**, le **20/01/2024** à **17:03**

Les seuls éléments que je possède sont les anciens actes notariés des précédents propriétaires car sur le nôtre cela n'apparaît pas

Les portions de la rue voie privée ont été acquises par Mr X en 1959

Aux termes de cet acte

A été stipulé

Les consorts s'obligent à exécuter les charges et conditions contenues de l'acte de création de la rue pour eux et futurs acquéreurs

Le sol de la partie d'avenue cédée donne aux héritiers tous droits de passage et circulation ainsi que le branchement eau gaz. Mais seulement dans tous les droits et obligation que mR X peut ou pourrait avoir à ce sujet

Étant toutefois fait observer que mR X restera seul détenteur de tous droits de passage concernant le surplus du sol de l'avenue restant lui appartenir

Il aura seul le droit de conférer à qui que ce soit tous droits de circulation sur cette partie du sol de l'avenue en se conformant aux prescriptions de l'acte de création de l'avenue

Une de mes voisines m'indiquent qu'elle aurait lu un acte de servitude indiquant que les riverains devaient entretenir pour les petits travaux mais pas le gros œuvres

Savez vous où je pourrais récupérer ce texte ? Celui sur la servitude

Par **youris**, le **20/01/2024** à **17:33**

sur l'acte que vous citez, je lis : *Le sol de la partie d'avenue cédée donne aux héritiers tous droits de passage et circulation ainsi que le branchement eau gaz.*

donc le droit de passage est donnée aux héritiers et non aux riverains surtout que les phrases suivantes comportent des restrictions sur le droit de passage.

une servitude est une charge imposée à un immeuble, bâti ou non bâti (fonds servant) , au profit d'un autre immeuble (fonds domiant).

il n'existe pas d'acte type de servitude, chaque situation est différente.

les servitudes sont régies par les article 637 et suivants du code civil.

ce que dit votre voisine est inexact, relisez les articles 697 et 698 déjà cités.

Par yapasdequoi, le 20/01/2024 à 17:39

Il faut interroger le SPF avec le numéro de la ou les parcelles concernées pour avoir tous les actes. Si servitude elle a été publiée et vous sera communiquée.

Parfois il y a loin entre les "traditions" et les "écrits".