



## Entretien d'une impasse privée grevée de servitude

Par **domimetz**, le **12/10/2010** à **13:39**

Bonjour,

Ayant acheté une maison il y a 14 ans, une partie en bordure de mon terrain est devenue une voie de circulation faisant partie d'une impasse. Je m'aperçois maintenant que je risque de gros frais de réparation de cette partie de chaussée suite à la circulation grandissante et au gel.

La copie du Livre Foncier attachée à mon acte d'achat stipule, 24 ans avant mon achat: "Servitude de passage au profit du propriétaire de sect n° ..., et sect n° ..., conformément à l'acte du 16 avril 1970"

Depuis les années 1970 de nouvelles constructions ont été autorisées, de nouveaux propriétaires sont arrivés, et la circulation a augmenté.

Depuis 14 ans j'essaie avec les autres habitants de l'impasse de faire prendre cette voie par la Mairie dans le domaine public. En vain.

QUESTIONS:

1/ Qui doit financer les travaux de la chaussée détériorée par les usagers et les années ? Nous payons des impôts locaux mais la Mairie dit qu'elle n'est pas concernée puisque c'est "privé" ! Puis-je me reporter (comment ?) vers les usagers habitant l'impasse ?

2/ Une procédure (comment ?) peut-elle forcer la Mairie à prendre cette impasse "privée" dans le domaine public selon la demande répétée des 2 propriétaires actuels involontaires ? Il y a déjà éclairage public, passage éboueur municipal, chasse-neige ... et un nouveau permis de construire vient d'être accordé pour le fond de l'impasse !

MERCI POUR VOTRE AIDE

Par **trennec**, le **23/10/2010** à **17:38**

cher Monsieur,

L'impasse privée est la propriété indivise des riverains de la voie ou des colotis. Si c'est un

lotissement il appartient au conseil syndical de gérer les parties communes et donc l'impasse en répartissant les frais de réfection entre les propriétaires indivis.

S'agissant d'une impasse qui ne dessert que les riverains de la voie, la commune est parfaitement en droit de ne pas la reprendre dans la voirie publique.

Par **domimetz**, le **25/10/2010** à **09:24**

trennec

Objet: entretien d'une impasse privée en servitude

Maître,

MERCI beaucoup pour votre réponse.

Je dois cependant re-préciser que l'impasse N'EST PAS "la propriété indivise des riverains" mais est constituée de zones du cadastre dont 2 personnes sont propriétaires:

-moi-même pour la partie de l'impasse devant ma maison (même zone cadastrale que mon terrain)

-l'autre propriétaire pour 90% de l'impasse, n'habite pas dans la région

-il N'Y A PAS de Conseil Syndical, il N'Y A PAS de "parties communes"

Les riverains bénéficieraient d'un droit de passage sur l'impasse.

L'extrait du Livre Foncier joint à mon acte d'achat de la maison en 1996 indique une servitude de passage pour 3 propriétés en 1970.

QUESTIONS:

-N'y a t-il pas Aggravation de Servitude puisque maintenant ce sont 7 propriétés qui utilisent l'impasse suite aux permis de construire accordés par la mairie. Cela n'est-il pas interdit par la loi ?

-Le Code Civil Art697 et 698 ne permet-il pas de faire participer les riverains utilisateurs aux frais d'entretien de la voirie ? Peut-on les y contraindre ?

-Si je n'ai pas de financement et ne réalise aucune réparation, aucun entretien de la chaussée sur ma partie privée, qui peut m'y obliger ? (c'est le cas du 2ème propriétaire qui n'a jamais rien fait depuis 1970)

N'est-il pas alors plus logique de rapatrier cette impasse dans le DOMAINE PUBLIC pour l'intérêt général ?? Il y a déjà éclairage public, passage éboueurs municipaux etc...

Merci encore pour vos lumières et votre aide.

Salutations

Dominique Bourcart

Par **nbelicard**, le **20/11/2011** à **21:53**

Bonjour,

Avez-vous trouvé une réponse à votre question ?

Si ce n'est pas le cas nous pourrions chercher ensemble.

Je suis dans le même cas que vous : impasse sans copropriété, avec plusieurs riverains propriétaires, dont un immeuble construit il y a plus de 30 ans. Nous sommes une majorité de propriétaires souhaitant faire faire des travaux de réfection de la chaussée, mais il faut convaincre ou contraindre les propriétaires de l'immeuble.

Bien cordialement.

Par **domimetz**, le **21/11/2011 à 10:19**

Non pas de réponse, le problème est toujours entier ici. Chez moi il est plus compliqué que chez vous car les riverains (sauf moi) ne sont pas les propriétaires de l'impasse devant chez eux. C'est une personne qui n'habite pas dans la région !

Dans les nombreux conseils qu'on m'a donnés, il y avait: barrer l'impasse (je l'ai fait une fois!), faire un péage pour financer, écrire au Procureur de la République, écrire à Julien Courbet pour son émission TV, faire venir le journal local etc ...

Dans votre cas, si le vieil immeuble n'est pas au milieu de la voie, une partie au moins pourrait être utilement refaite.

Mais le problème (dans mon cas tout au moins) est la prise en charge des coûts ! Si chaque propriétaire accepte de payer son tronçon, pas de problème.

Mais si je pense que c'est plutôt aux utilisateurs réels de payer, par exemple si mon tronçon est au début de l'impasse et supporte donc tout le trafic, c'est une autre histoire !

Dans ce cas je pensais que le coût total pourrait être réparti entre les propriétaires selon leur usage (un peu comme les frais d'ascenseur dans un immeuble, je paie moins si je suis au 1er que si je suis au 6ème).

Pour cela il faudrait une sorte d'accord, de Règlement, et je ne sais pas comment le faire car l'impasse dans votre cas comme dans le mien, n'est pas une partie "commune", elle est "privative".

Il reste la manière forte: faire les travaux si la majorité des propriétaires est d'accord (mais qui passe la commande ?), puis aller au tribunal pour la répartition du paiement de la facture...

Ou aller au tribunal d'abord en avançant un risque pour la sécurité ?

Si vous réussissez à trouver un spécialiste qui vous donne la réponse, merci de poster pour les autres !

Par **youris**, le **21/11/2011 à 10:58**

bjr,

si j'ai compris les autres riverains ont un droit de passage.

ce droit de passage est obligatoirement établi par un titre notarié et publié aux hypothèques. en principe dans ce titre il doit être précisé qui est en charge de l'entretien.

selon les articles 697 et 698 du code civil l'entretien de la servitude, dans votre cas l'impasse, est à la charge du fonds dominant bénéficiaire de la servitude sauf si le titre dit le contraire.

donc, à mon avis, c'est aux utilisateurs bénéficiaires de la servitude d'entretenir la chaussée sauf si le titre dit le contraire.

la commune n'a aucune obligation de prendre la gestion de cette impasse.

cdt

Par **boyez elena**, le **27/09/2014 à 20:36**

j'habite au début d'une impasse privée, plusieurs maisons viennent de se construire dans la dite impasse. Notre terrain est le plus grand du secteur, et nous serions en droit d'en faire 4 lots (2 entrées pourraient desservir le lotissement. Le Maire nous refuse le droit d'en faire 2 lots sous prétexte que les riverains ne pourraient plus se garer. je voudrais savoir si cela est légal - merci

Par **simonon**, le **17/05/2015 à 10:28**

Je suis moi même confronté à ce problème.

Les riverains veulent faire la réfection de la voie privée mais qui doit payer et dans quelle proportion ?

Il y a 1 propriétaire qui possède 2 propriétés.

Sachant que nous 25 propriétaires et 26 propriétés

je pense qu'il faut diviser le montant des frais par 26 propriétés mais les autres riverains m'affirment que non.

Comment leur expliquer ?

Merci pour vos réponses

Par **domat**, le **17/05/2015 à 11:29**

bjr,

en l'absence de mentions relatives à l'entretien de l'assiette du droit de passage dans le titre instituant cette servitude, en application de l'article 698, les frais d'entretien sont à la charge des bénéficiaires du droit de passage.

cdt