



Voie privée, pas encore de rétrocession

Par **isa64**, le **25/04/2025** à **15:25**

Bonjour,

'nous sommes une copropriété de 14 pavillons et nous avons appris que la voirie qui devait nous appartenir ne l'est pas , nous n'avons pas signé la rétrocession de la voirie qui appartient encore au promoteur. Nous venons d'apprendre qu'il y a une fuite d'eau sur cette voirie et qu'il faut réparer . Ma question est qui doit payer les frais pour cette réparation de fuite d'eau sur cette voirie alors que la voirie appartient toujours au promoteur ? Association syndicale libre devait avoir la rétrocession de cette voirie privé mais on apprend que ça ne nous appartient toujours pas à ce jour.

Par **youris**, le **25/04/2025** à **16:27**

bonjour,

ce qui est important, c'est de connaître le propriétaire ou le concessionnaire de l'ouvrage qui est à l'origine de la fuite.

salutations

Par **beatles**, le **26/04/2025** à **13:48**

Bonjour,

@youris vous ne répondez pas à la question emberlificotée de @isa64.

Un ensemble immobilier (lotissement) de quatorze villas devant faire l'objet d'une ASL n'est pas une copropriété ; dans ce cas les terrains et éléments communs (voirie entre-autres) n'appartiennent pas aux colotis mais à l'ASL ([article R.442-7 du CC](#)).

Si le promoteur serait toujours propriétaires de ces derniers, soit il n'a pas déclaré l'ASL et dans ce cas tout colotis peut la déclarer conformément à l'[article 4 du décret 2006-504](#), soit il y a eu accord avec la commune ou l'EPCI de leur transfert dans le domaine public ([article R.442-8 du CU](#)).

Cdt.

Par **Lingénu**, le **26/04/2025 à 16:30**

Bonjour,

[quote]

qui doit payer les frais pour cette réparation de fuite d'eau[/quote]

Le responsable de la fuite ce qui conduit à chercher qui est le propriétaire ou le concessionnaire de l'ouvrage qui est à l'origine de la fuite comme le dit Youris.

Par **beatles**, le **26/04/2025 à 21:37**

Certes mais si l'on a un minimum de connaissance en urbanisme l'on répond que l'on connaît le propriétaire au vu des articles R.442-7 et R.442-8 du CU et non pas de répondre :

[quote]ce qui est important, c'est de connaître le propriétaire ou le concessionnaire de l'ouvrage qui est à l'origine de la fuite.[/quote]

... ce qui signifie que l'on ignore l'existence des articles du CU précités qui ont été rappelés dans un sujet récent (20/04/2025) [Responsabilité après rétrocession](#)... rappel que j'avais fait dans mon intervention, « suite » et gênante qui a été supprimée, postérieure à mon premier post.

Comment signer une rétrocession de terrains et éléments communs dont l'on n'est pas propriétaires ?

Si les terrains et éléments communs n'ont pas été rétrocédés il se peut tout simplement que les travaux les concernant n'ont pas encore été terminés (article R.442-8) et que ce serait cette situation qui serait la cause de la fuite.

Par **beatles**, le **28/04/2025 à 08:40**

Il y a des interventions qui agacent et qui font oublier l'essentiel.

@isa64 ne nous dit pas de quel type de lotissement il s'agit : bâti ou non bâti ?

Si il est bâti, généralement VEFA, c'est l'article [R.431-24](#) du CU qui s'applique et si il est non bâti se sont les articles [R.442-1 à R.442-21](#) du CU qui s'appliquent.

Selon le cas il faut aller vérifier le permis de construire ou l'arrêté d'autorisation pour savoir si il y a eu accord pour la rétrocession ou pas.

Dans tous les cas, dévolution à une ASL ou transfert dans le domaine public, si ce n'est pas

fait il est possible de saisir en [référé](#) (procédure d'urgence) le tribunal judiciaire pour faire exécuter le lotisseur.