



Riverain et Art 112-1 code voirie routière

Par lebeotien

Bonjour,

Concernant l'article 112-1 du code de la voirie routière, j'aimerais connaître un point précis.

Art 112-1 : "L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine."

Que veut dire "réellement" propriété riveraine ?

En effet, il existe une route longeant une partie de ma propriété (celle-ci n'est pas clôturée, un caniveau sépare la route de celle-ci)

Derrière ma propriété, à une bonne distance se trouve mon voisin. Entre mon voisin et moi a été érigé un muret.

Dès lors, la propriété riveraine est considérée, par la commune, comme la propriété du voisin.

Alors, je me pose la question : Qu'est-ce que le "droit de la propriété riveraine" ?

Par Nihilscio

Bonjour,

La propriété riveraine est la propriété qui jouxte le domaine public. C'est donc la vôtre.

Par lebeotien

Bonjour Nihilscio,

Merci de cette réponse. C'est exactement ce que j'ai dit et écrit au Tribunal Administratif lorsque je contestais l'arrêté d'alignement demandé à ma commune.

Or le tribunal vient de me débouter en s'appuyant sur le texte 112-1 et en concluant : " Il résulte des dispositions précitées qu'en l'absence de plan d'alignement, l'alignement individuel ne peut être fixé qu'en fonction des limites actuelles de la voie publique en bordure des propriétés riveraine" (i.e : le tribunal donne raison à la commune qui dit que le muret est la limite du muret qui fixe les limites de la voie publique...)

Cela dit, au passage, cela fait un sacré bout de temps que la Mairie essaie de me subtiliser du terrain, et comme par hasard toujours le même bout...

Par Nihilscio

J'en déduis que, d'après le cadastre, la voie est séparée de la propriété du voisin délimitée par un muret par une bande de terre vous appartenant. Mais la voie a été aménagée de telle sorte que, visuellement, elle s'étend maintenant jusqu'au muret ou, autrement dit, que votre bande de terrain ayant été absorbée par le domaine public, elle n'existe plus. Le domaine public étant inaliénable, vous n'êtes pas en droit de reprendre possession de cette bande de terre.

Deux possibilités de recours s'offrent à vous.

La première est de contester en appel l'alignement individuel. Mais, comme il n'y a pas de plan d'alignement,

l'alignement individuel ne peut être que le constat de la position apparente de la limite du domaine public. Il y a peu de chance que vous puissiez obtenir un autre constat. Les chances de gagner en appel sont donc minces.

La seconde est de réunir les preuves que la voie a été élargie en violation de votre droit de propriété et de demander une indemnisation correspondant à la valeur de la bande de terre dont vous avez été dépossédé.

Par lebeotien

Bonsoir,

Tout à fait exact, concernant la description des lieux.

Je mets un bémol à : ...que votre bande de terrain ayant été absorbée par le domaine public, elle n'existe plus...

Le souci est que j'ai bien recherché et à aucun moment la parcelle (ou partie de parcelle) n'a été déclarée en Domaine Public. (ce qui est fait usuellement soit par un bornage, soit par une cession, héritage, etc..).

Je suis d'accord avec vous pour dire qu'un appel je n'ai aucune chance (à moins de prouver un vice de forme sur l'arrêté, mais comme il n'existe pas de législation, de texte de loi spécifiant le contenu d'un arrêté d'alignement, je ne peux rien faire).

Mais la partie adverse, la commune, ne nie pas, bien au contraire, que cette bande de terrain m'appartient, elle écrit elle-même que j'en suis propriétaire !!!

Je n'en suis pas dépossédé, mais virtuellement dépossédé.

Je comprends l'arrêté d'alignement au mur du voisin pour récupérer cette parcelle, mais normalement il doit exister un plan d'alignement (qui n'existe pas), une expropriation (qui n'existe pas).

Sachant qu'en plus, un arrêté d'alignement n'est valide qu'une année, cela veut dire que ma bande de terre ne sera supposé plus dans le domaine public, à la date anniversaire...

C'est pour ces raisons que je ne peux même pas poursuivre pour dépossession de terrain.

Par lebeotien

Bonjour,

Après réflexions, et avant de me lancer...

Si je fais appel, j'aimerais savoir où je fais appel.

Je m'entends, lors de l'appel, est-ce dans le même tribunal administratif avec les mêmes juges ?

Peut-on demander, au tribunal d'appel, une médiation avant de poursuivre (i.e: de m'exprimer par rapport au résultat et expliquer les raisons du "défaut" et demander l'arrêt de cette décision...) définitivement devant celui-ci ?

Merci

Par Nihilscio

Si vous faites appel, ce sera devant la cour administrative d'appel. La procédure ne comprend pas une médiation mais un échange de conclusions comme en première instance.

Je doute que vous puissiez contester efficacement l'alignement. A mon avis vous devriez plutôt réclamer une indemnisation. Cela se ferait devant le tribunal administratif et la représentation par avocat serait obligatoire.

Par lebeotien

Comme dit précédemment, je me tâte beaucoup pour l'appel...

Vous dites que c'est un échange de conclusions.

C'est à dire que c'est comme le premier jugement, on peut être présent lors de l'audience mais on ne peut pas parler ?

Réclamer une indemnisation paraîtrait plus "logique" mais si c'est devant le même tribunal qui a rejeté votre demande d'arrêté d'alignement "en niant mon titre de propriété", j'ai bien peur que cela ne soit aussi un coup d'épée dans l'eau.

Bref, je me sens un peu pris entre le marteau et l'enclume

Par Nihilscio

C'est à dire que c'est comme le premier jugement, on peut être présent lors de l'audience mais on ne peut pas parler ?
Oui, la procédure est identique.

Réclamer une indemnisation paraîtrait plus "logique" mais si c'est devant le même tribunal qui a rejeté votre demande d'arrêté d'alignement "en niant mon titre de propriété", j'ai bien peur que cela ne soit aussi un coup d'épée dans l'eau.
Même si ce sont les mêmes juges, ils répondront à une demande différente fondée sur un motif différent et ils jugeront en droit. Le motif serait qu'on ne peut déposséder quelqu'un de sa propriété sans une juste indemnité. Vous ne pouvez exiger la restitution du terrain qui vous appartenait et qui a été absorbé dans le domaine public inaliénable mais vous êtes en droit d'être indemnisé. Les mêmes juges qui ont rejeté votre contestation de l'alignement pourront condamner la commune à vous indemniser.

Par Nihilscio

A la réflexion, je ne crois pas que le tribunal compétent pour statuer sur une demande d'indemnisation soit le tribunal administratif. Ce serait le tribunal judiciaire. Car tout d'abord la juridiction compétente pour fixer le prix d'une expropriation est le tribunal judiciaire et ensuite, comme une expropriation qui ne respecte la procédure légale, en l'espèce un plan d'alignement, est une voie de fait, celle-ci est de la compétence du tribunal judiciaire.