



Terrain, cession gratuite, délivrance permis de construire

Par Visiteur

Bonjour,

Pourriez-vous, si possible et s'il vous plait, m'apporter une réponse qui m'aiderait beaucoup.

Lors de la délivrance de mon Permis de Construire, une Cession Gratuite de terrain m'a été demandée, avec la Justification « Elargissement de la rue à 8M ». Ce à partir d'une voie, qui d'après les plans initiaux de la Commune aurait dû être large de 7M.

Dans la pratique il en est tout autre. Le propriétaire me faisant face, a érigé sa clôture sur le terrain réservé à la Commune pour la création de cette voie. Elle n'a jamais pu être terminée, et est large de 4,80M à son endroit le plus resserré.

Devant l'insistance des riverains, la Commune s'est décidée de terminer l'aménagement de cette rue. Elle modifie son alignement, en réduisant dans l'endroit litigieux, sa largeur à 6M et « récupère » les 1,20m qui lui manque pour être en conformité avec son nouveau projet, sur mon terrain arguant que je fais l'objet d'une « Cession Gratuite ».

Remarque ; Pour des raisons non expliquées elle ne demande pas au riverain, occupant le terrain qui lui est réservé, de repositionner sa clôture en limite de propriété ce qui résoudrait son problème, mais c'est un autre sujet.

QUESTION :

La Commune est-elle dans son droit quand, elle détourne une Cession Gratuite spécifiquement prévue, comme la Loi l'exige, à un usage précis, en l'occurrence « Elargissement de la rue à 8M » pour une réalisation qui au contraire sera réduite à 6M et de plus servira à compenser un terrain réservé pour l'aménagement de cette rue et qu'elle elle cède à un particulier?

Accessoirement quels sont mes recours.

Je vous remercie par avance et vous prie d'accepter mes respectueuses salutations.

Par Visiteur

Cher monsieur,

La Commune est-elle dans son droit quand, elle détourne une Cession Gratuite spécifiquement prévue, comme la Loi l'exige, à un usage précis, en l'occurrence « Elargissement de la rue à 8M » pour une réalisation qui au contraire sera réduite à 6M et de plus servira à compenser un terrain réservé pour l'aménagement de cette rue et qu'elle elle cède à un particulier?

Accessoirement quels sont mes recours.

Dans la mesure où vous avez effectué une cession gratuite dans le but d'obtenir l'élargissement de la voie à 8 mètre, alors oui, la commune est dans "l'illégalité".

Vous pouvez à ce titre, chercher à obtenir la nullité de la cession de votre terrain sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

Le problème est qu'une telle action est difficile à mener et nécessite que vous démontriez que le fait que l'opération envisagée ait pour but l'élargissement de la voie à 8 mètre, était un élément déterminant du contrat.

Ainsi, il n'existe pas véritablement de moyen pour contraindre la municipalité à exécuter l'opération envisagée et à agir

contre le propriétaire riverain qui occupe illégalement la voie municipale.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie pour la promptitude de votre réponse, cependant je n'ai pas bien compris votre observation sur la difficulté à prouver que la cession gratuite qui m'a été demandée lors de la délivrance du permis de construire car :

- La Loi régissant la cession gratuite oblige à justifier cette demande par un projet précis (Conseil d'Etat). Cette obligation a été respectée. Sur le Permis de construire la justification est claire, « Elargissement de la rue à 8M », et pour la demande du Permis, des documents m'ont été fournis (par la Mairie), certificat d'Urbanisme et plan d'alignement précis que j'ai respecté. Je ne vois pas ce que je peux amener d'autre?

- Le problème est que la Mairie n'envisage pas de respecter ses engagements avec résultat : Réduction de la route à 6M avec une Cession Gratuite obtenue avec une justification d'un élargissement à 8M.

Plus de précision :

- je me fiche que la rue soit à 6 ou 8 M voire qu'elle reste en état, ce que je ne veux pas c'est que l'on me prenne une parcelle de terrain sans en avoir le Droit?

- Le nouvel alignement n'a pas encore été approuvé par le Conseil Municipal. Cela devrait l'être courant janvier, mes les travaux sont déjà engagés de part et d'autre.

- La cession gratuite existe sur le permis, mais le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu, la Commune ne me l'ayant pas demandé mais cela ne saurait tarder, je pense qu'elle attend l'officialisation du nouvel alignement.

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

La Loi régissant la cession gratuite oblige à justifier cette demande par un projet précis (Conseil d'Etat). Cette obligation a été respectée. Sur le Permis de construire la justification est claire, « Elargissement de la rue à 8M », et pour la demande du Permis, des documents m'ont été fournis (par la Mairie), certificat d'Urbanisme et plan d'alignement précis que j'ai respecté. Je ne vois pas ce que je peux amener d'autre?

Ma remarque faisait référence au fait qu'il n'est pas toujours facile de démontrer, non pas que la cession était fait pour un motif précis puisque c'est obligatoire, mais de démontrer que cette cession gratuite est essentiellement motivé pour vous, par la réalisation du projet envisagé.

Dans ce cas, il faudrait penser à tenter un recours devant le TA en étant assisté d'un avocat..

Très cordialement.

Mais effectivement, ces précision que vous amenées abonde clairement dans votre sens.