



Litige vente emplacement réservé plu expiré

Par Visiteur

Le PLU a instauré un emplacement réservé sur une partie d'un terrain m'appartenant(PLU approuvé 20/03/06)J'ai mis en demeure le maire par courrier AR d'acquérir le bien le 06/11/08(AR signé le 10/11): pas de réponse, pas de juge d'expro au 10/02/10 donc plus opposable (1 an + 3 mois)

J'ai sollicité des agences immo pour vendre la parcelle.Elles ont contacté la Mairie pour s'informer sur les possibilités de destination future (auberge, artisan)

Or le maire leur répond que le bien demeure sur un emplacement réservé et n'est donc pas vendable. Du coup, aucune des agences ne veut le prendre à la vente. Il y a préjudice. Le médiateur de la République me conseille de prendre acte auprès du Tribunal administratif avant le 10/04/2010 (soit 1an+3mois+2mois) Ai-je + de temps?

Qui dois-je saisir (TGI ou TA)et comment (procédure à suivre, doc type, contenu de la saisine)? MERCI

Par Visiteur

Cher monsieur,

Du coup, aucune des agences ne veut le prendre à la vente. Il y a préjudice. Le médiateur de la République me conseille de prendre acte auprès du Tribunal administratif avant le 10/04/2010 (soit 1an+3mois+2mois) Ai-je + de temps?

Le délai de deux mois est effectivement le délai de forclusion en la matière: Il court à compter du jour de la décision faisant grief, c'est à dire ici, la décision du maire tendant à affirmer le maintien en emplacement réservé d'une partie de votre terrain.

Toutefois, il peut être passé outre ce délai par des moyens détournés: Exemple, demande de permis de construire pour cette parcelle qui serait refusé au titre de l'existence d'un emplacement réservé; mais mieux vaut ne pas tenter le diable.

Qui dois-je saisir (TGI ou TA)et comment (procédure à suivre, doc type, contenu de la saisine)? MERCI

C'est bien le tribunal administratif qui doit être saisi d'un recours en excès de pouvoir, pour violation de la légalité interne, déposé au greffe de la juridiction.

Mais une action devant le TA est loin d'être simple, et un modèle de courrier est amplement insuffisant: Il faut construire votre dossier, l'étayer avec les articles, les jurisprudences, les arguments tendant à obtenir la nullité. Il est à mon humble avis dangereux de le faire sans avocat:

Jurisprudences:

Parcelle de 830 m2 située en centre-ville classée en 1987 en emplacement réservé aux fins de réalisation d'une aire de stationnement. Après 1987, la commune a renoncé à sa politique de réalisation d'aires de stationnement en centre-ville au profit de la mise en place d'itinéraires de contournement et..

Arrêt rendu par Conseil d'Etat
1ère et 4ème sous-sections réunies

6 octobre 1995
n° 151075

Sommaire :

Parcelle de 830 m2 située en centre-ville classée en 1987 en emplacement réservé aux fins de réalisation d'une aire de stationnement. Après 1987, la commune a renoncé à sa politique de réalisation d'aires de stationnement en centre-ville au profit de la mise en place d'itinéraires de contournement et de la création d'emplacements de stationnement plus éloignés du centre. Par ailleurs, il n'a pas été donné suite au projet d'acquisition de la parcelle de la commune. Compte tenu des nouveaux projets de la commune et du fait que le maintien d'un emplacement réservé était devenu inutile, le

refus de modifier, en 1991, le classement de la parcelle doit être regardé comme entaché d'erreur manifeste d'appréciation

Note de bas de page(1).
Texte intégral :

Vu la requête sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 23 août 1993, 21 décembre 1993 et 8 mars 1994 au secrétariat du Contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour M et Mme SECHER demeurant 374, rue de Vaugirard à Paris (75015) ; M et Mme SECHER demandent que le Conseil d'Etat :

1°) d'annuler le jugement du 9 juin 1993 par lequel le tribunal administratif de Poitiers a rejeté leur demande dirigée contre la délibération du 31 mai 1991 par laquelle le conseil municipal de la commune de la Flotte en Ré a approuvé la modification du plan d'occupation des sols de ladite commune en tant que cette modification maintient l'emplacement réservé R 10 ;

2°) d'annuler l'excès de pouvoir de cette décision ainsi que la décision du 29 août 1991 par laquelle la commune a rejeté leur demande tendant à la suppression de l'emplacement réservé R 10 ;

3°) de condamner la commune de la Flotte en Ré à leur verser une somme de 12 000 F au titre de l'article 75-I de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 ;

Vu le code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu l'ordonnance n° 45-1708 du 31 juillet 1945, le décret n° 53-934 du 30 septembre 1953 et la loi n° 87-1127 du 31 décembre 1987 ;

Après avoir entendu en audience publique :

- le rapport de M de la Ménardière, Maître des Requêtes,

- les observations de la SCP Defrénois, Lévis, avocat de M et Mme SECHER,

- les conclusions de Mme Maugüé, Commissaire du gouvernement ; Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête ;

Considérant qu'en vertu du plan d'occupation des sols de la commune de la Flotte en Ré, révisé par une délibération du 22 juin 1987, la parcelle n° 1305 appartenant aux époux SECHER, située à proximité du port, et d'une superficie de 830 m² était classée en emplacement réservé aux fins de réalisation d'une aire de stationnement ; que ce classement en emplacement réservé a été maintenu lors de la modification du plan d'occupation des sols, approuvée par une délibération en date du 31 mai 1991 ; que par décision en date du 29 août 1991, le maire de la commune de la Flotte en Ré a rejeté la demande gracieuse, présentée par les époux SECHER et tendant à l'abrogation de ce classement ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la commune a, postérieurement à sa délibération du 22 juin 1987, renoncé à sa politique de réalisation d'accès de stationnement en centre-ville au profit de la mise en place d'itinéraires de contournement du port et de la création d'emplacements de stationnement plus éloignés du centre ; que, par ailleurs, il n'a pas été donné suite au projet d'acquisition de la parcelle n° 1305 par la commune comme le maire en a informé le conseil municipal le 28 mars 1991 ; que compte tenu des nouveaux projets de la commune, et du caractère devenu inutile du maintien d'un emplacement réservé, le refus de modifier le classement de la parcelle n° 1305 doit être regardé comme entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M et Mme SECHER sont fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif a rejeté leur demande tendant à l'annulation de la décision du refus de modification du classement de leur parcelle n° 1305 en emplacement réservé ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article 75-I de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 :

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article 75-I de la loi susvisée du 10 juillet 1991 et de condamner la commune de la Flotte en Ré à payer à M et Mme SECHER la somme de 10 000 F au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ;

17 mai 2002
n° 221186
Sommaire :

Les juges du fond apprécient souverainement la réalité de l'intention d'une commune de réaliser un aménagement sur un emplacement réservé par le plan d'occupation des sols (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

a) L'intention d'une commune de réaliser un aménagement sur une parcelle suffit à justifier légalement son classement en tant qu'emplacement réservé en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, sans qu'il soit besoin pour la commune de faire état d'un projet précisément défini.

b) Le juge de l'excès de pouvoir exerce un contrôle restreint sur le caractère réel de l'intention de la commune. Est ainsi entachée d'une erreur manifeste d'appréciation, la décision qui, alors que la parcelle est classée depuis 40 ans sans qu'aucune réalisation n'ait été constatée, maintient ce classement.

Texte intégral :

Conseil d'Etat 10ème et 9ème sous-sections réunies Annulation 17 mai 2002 N° 221186

Vu la requête sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat le 17 mai et le 18 septembre 2000, présentés pour Mme Hélène Dutilleul, demeurant 10 rue Copernic à Paris (75116) et pour Mme Laurence KERGALL, née Dutilleul, demeurant 1 rue de l'Alboni à Paris (75016) ;

Mme KERGALL, qui reprend en son seul nom la procédure après le décès de sa mère dont elle est l'unique héritière, demande au Conseil d'Etat : 1°) d'annuler l'arrêt du 16 mars 2000 par lequel la cour administrative d'appel de Paris a rejeté sa requête tendant à l'annulation du jugement du 30 avril 1997 par lequel le tribunal administratif de Paris a rejeté sa demande dirigée contre la délibération du 26 janvier 1995 du conseil municipal de la commune de Pantin en tant que le plan d'occupation des sols révisé classe en emplacement réservé un terrain lui appartenant situé à l'angle de la rue Hoche et de la rue du Congo ;

2°) de régler l'affaire au fond en faisant droit à ses demandes devant le tribunal administratif et la cour administrative d'appel ;

3°) de condamner la commune de Pantin à lui verser la somme de 25 000 F en application de l'article 75-I de la loi du 10 juillet 1991 ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique : - le rapport de M. Mochon, Maître des Requêtes, - les observations de Me Delvolvé, avocat de Mme KERGALL et de la SCP Piwnica, Molinié, avocat de la commune de Pantin, - les conclusions de Mme Maugué, Commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que Mme Dutilleul a reçu, en vertu d'une donation partage, un terrain d'une superficie de 1 403 m situé dans la commune de Pantin, par un acte notarié du 7 janvier 1955 qui précisait que cette propriété était comprise dans les emplacements réservés avec interdiction de construire par le projet d'aménagement communal ;

que le plan d'occupation des sols de la commune de Pantin approuvé le 23 janvier 1981 classait ce terrain dans les emplacements réservés, l'incluant dans l'emplacement réservé pour espace vert n° C 110 d'une surface totale de 4 497 m ;

que le plan d'occupation des sols de la commune révisé, approuvé par délibération du conseil municipal le 26 janvier 1995, l'y a maintenu dans l'emplacement réservé désormais numéroté C 107 ;

Considérant que Mme KERGALL demande l'annulation de l'arrêt du 16 mars 2000 par lequel la cour administrative d'appel de Paris a rejeté la requête qu'elle avait, avec Mme Dutilleul, sa mère, aujourd'hui décédée, formée contre le jugement du tribunal administratif de Paris du 30 avril 1997 rejetant leur demande tendant à l'annulation de la

délibération du conseil municipal de Pantin du 26 janvier 1995 en tant que le plan d'occupation des sols révisé maintient en emplacement réservé le terrain leur appartenant situé à l'angle de la rue Hoche et de la rue du Congo ;

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable à la date de la délibération approuvant le plan d'occupation des sols révisé : « Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Les plans d'occupation des sols doivent, à cette fin, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution : ...8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts » ;

Considérant que la cour administrative d'appel, après avoir relevé que le terrain appartenant à Mme Dutilleul et à Mme KERGALL avait été grevé, pendant quarante ans, d'une servitude administrative en qualité d'emplacement réservé sans que l'existence d'un projet communal puisse être attesté sur l'ensemble de cette période anormalement longue, s'est fondée sur la circonstance que la commune avait procédé à deux acquisitions foncières en 1988 puis en 1999 dans le périmètre de cet emplacement pour juger que l'intention de la commune d'y créer un espace vert ne pouvait être tenue comme dépourvue de réalité, et en déduire que le classement litigieux n'était pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

qu'en écartant ainsi le moyen d'erreur manifeste d'appréciation, malgré l'absence de réalisation de projet d'aménagement depuis plus de quarante ans et alors que c'est à d'autres fins que la commune a utilisé les parcelles voisines qu'elle a acquises, la cour administrative d'appel a dénaturé les pièces du dossier ;

que son arrêt doit dès lors être annulé ;

Considérant qu'il y a lieu, pour le Conseil d'Etat, en application de l'article L. 821-2 du code de justice administrative, de statuer sur la requête présentée par Mme KERGALL devant la cour administrative d'appel de Paris ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que, ainsi qu'il a été dit, le terrain en cause a été classé en emplacement réservé de 1955 à 1981 sans qu'aucun projet d'aménagement communal ait été défini ;

que si le plan d'occupation des sols approuvé en 1981 a destiné cet emplacement à la réalisation d'un espace vert, trois des immeubles situés dans cet emplacement ont, après cette date, fait l'objet de transactions sans que la commune se porte acquéreur et que l'acquisition mentionnée ci-dessus, le 23 juin 1988, d'un immeuble situé 22 rue du Congo, par la commune a été motivée, aux termes de la décision du maire de Pantin du 9 mai 1988 d'exercer son droit de préemption, « pour constituer une réserve foncière en vue de la mise en oeuvre d'une politique locale de l'habitat et de la réalisation d'équipements collectifs » ;

qu'il ressort du rapport de présentation de la révision du plan d'occupation des sols en 1995 que la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé litigieux, et à proximité duquel deux zones d'aménagement concerté ont été réalisées en 1984 et 1987, a vocation à être une zone d'activités et que le plan d'occupation des sols approuvé en 1995 a réduit le périmètre de cet emplacement réservé de 4 497 m à 3 300 m, en déclassant deux parcelles dont les caractéristiques ne différaient pas de celles des autres parcelles incluses dans le périmètre de l'emplacement ;

que, dans ces conditions, et eu égard au délai dont la commune de Pantin a disposé pour réaliser son projet de création d'un espace vert, le maintien du terrain de Mme KERGALL dans l'emplacement réservé n° C 107 repose sur une erreur manifeste d'appréciation ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que Mme KERGALL est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Paris a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la délibération du 26 janvier 1995 du conseil municipal de la commune de Pantin approuvant la révision du plan d'occupation des sols de la commune en tant que ce plan classe en emplacement réservé pour espace vert le terrain lui appartenant sis à l'angle de la rue Hoche et de la rue du Congo ;

Sur les conclusions de Mme KERGALL tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de condamner la commune de Pantin à payer à Mme KERGALL une somme de 3 000 ? au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

Article 1er : L'arrêt du 16 mars 2000 de la cour administrative d'appel de Paris et le jugement du 30 avril 1997 du tribunal administratif de Paris sont annulés.

Article 2 : La délibération du 26 janvier 1995 du conseil municipal de la commune de Pantin est annulée en tant qu'elle approuve la révision du plan d'occupation des sols de la commune classant dans l'emplacement réservé pour espace vert n° C 107 le terrain appartenant à Mme KERGALL sis à l'angle de la rue Hoche et de la rue du Congo.

Article 3 : La commune de Pantin versera à Mme KERGALL une somme de 3 000 ? au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à Mme Laurence KERGALL, à la commune de Pantin et au ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vous remercie pour la rapidité de la réponse.

J'ai juste besoin de me voir confirmer l'importance de " prendre rang" auprès du TA avant le 10/04;

Puis-je envoyer un courrier expliquant les faits avec des pièces jointes et faire appel, en parallèle à un avocat qui reprendra le dossier.

J'ai peur en effet de ne trouver aucun professionnel (je suis en Ardèche, territoire rural) susceptible de " réagir" en si peu de temps)

Il convient en effet pour lui de prendre connaissance du dossier (cela dur depuis 15 ans)

MERCI ET JOYEUSES PAQUES

Par Visiteur

Cher monsieur,

Puis-je envoyer un courrier expliquant les faits avec des pièces jointes et faire appel, en parallèle à un avocat qui reprendra le dossier.

Vous voulez envoyez un courrier à qui?

J'ai peur en effet de ne trouver aucun professionnel (je suis en Ardèche, territoire rural) susceptible de " réagir" en si peu de temps)

Il convient en effet pour lui de prendre connaissance du dossier (cela dur depuis 15 ans)

Même pas besoin de prendre connaissance du dossier: L'avocat saisit le greffe par une requête introductive très sommaire, qu'il pourra ensuite largement étoffée par des conclusions. Il est donc possible de hâter le travail..

Ce délai peut être contourné mais comme je le dis, c'est toujours un risque et le contournement repose sur de la pure technique juridique..

Très cordialement.