



## Passage d'un terrain privé dans le Domaine Public

-----  
Par lebeotien

Bonjour,

J'ai un souci que je ne sais pas appréhender. Je vais tenter de le décrire au mieux.

Il y a quelques années, j'ai cédé une partie de mon terrain à mon voisin.

Pour cela, ma parcelle a été divisée en 3 parties.

La partie que je cétais, les deux autres parties me restant.

La division s'est effectuée en 3 parties de par la configuration des lieux.

Aujourd'hui, ayant besoin de ces actes (réclamé par mes soins auprès du notaire), je me suis aperçu, que le plan annexé par le géomètre avait placé ma troisième parcelle dans le domaine public (Lors de la signature, bien qu'il soit fait mention du plan annexé du géomètre, celui-ci n'étant "pas près", je n'avais pas pu le voir, mais comme j'étais présent lors de l'arpentage pour mettre les piquets de délimitation, je ne me suis fait aucun souci).

Outre que ce plan mette ma parcelle en Domaine Public, ce document (mentionné comme signé par les parties) ne contient pas ma signature, ni d'ailleurs mon nom... (et pour cause)

Maintenant que puis-je faire ?

1- Pour dénoncer cet acte annexé par le géomètre ?

2- Pour demander que ma parcelle faisant partie du Domaine Public revienne dans mon giron (d'ailleurs est-ce possible?)

Merci

-----  
Par Fiducius IV

Bonjour,

Si je comprends bien, vous pensez qu'un géomètre peut transformer votre terrain privé en domaine public à cause d'une erreur matérielle qu'il aurait faite dans un plan.

Sauf erreur de ma part, ce n'est pas possible. Déjà, parce qu'il n'y a aucune cession du terrain qui est intervenue à l'égard de la personne publique.

Ensuite, des biens ne peuvent appartenir au domaine public que s'ils "sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public" (article L 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques).

Je doute que votre terrain relève de l'une de ces 2 situations puisque le terrain est affecté à votre usage exclusif.

Pour moi, ce plan du géomètre n'emporte aucune conséquence particulière donc vous n'avez rien à faire.

J'imagine qu'il est toutefois possible de modifier l'acte en question qui a été publié en passant par un notaire, mais je n'en suis pas sûr et je doute de l'intérêt d'y procéder.

Cordialement

-----  
Par lebeotien

Ben, mon souci maintenant, est que cette parcelle bordant la route, le maire la convoite, me dit qu'elle est tombée dans le domaine public (cf. le plan d'arpentage du géomètre), et compte faire des travaux d'aménagement.

Qu'appellez-vous cession à l'égard de la personne publique ? Que j'aurais vendu (à l'insu de mon plein gré) une parcelle à la commune (sans rien recevoir en retour) ?

Merci

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il est possible qu'un plan d'alignement ait fait tomber votre bande de terrain dans le domaine public. Mais c'est une sorte d'expropriation qui vous donne droit à une indemnité correspondant à la valeur du terrain dont s'est accaparée la commune.

-----  
Par lebeotien

Ben j'ai demandé à la mairie.

Il n'existe pas de plan d'alignement dans ma rue, même en remontant 60 ans en arrière...

Par contre si il y avait (ou avait eu) expropriation, je serais quand même un peu au courant, non?

-----  
Par Nihilscio

Oui, bien sûr.

-----  
Par Nihilscio

De plus en plus les plans d'alignement sont contenus dans le PLU. Quoiqu'il en soit, il y a bien un moment où il a été décidé d'élargir la voie et donc de faire entrer dans le domaine public des surfaces de terrain jusqu'alors propriétés privées. Il faudrait retracer l'historique. Cela peut se faire avec l'aide d'un géomètre ou d'un avocat.

-----  
Par Fiducius IV

Bonjour,

Oui j'ai utilisé le mot cession pour parler d'une vente.

Si vous n'avez pas vendu votre terrain à la commune ou s'il n'a pas fait l'objet d'une expropriation, alors il ne peut pas tomber dans le domaine public.

Le seul document du géomètre n'est pas suffisant pour faire basculer votre terrain dans le domaine public.

-----  
Par Nihilscio

Ce n'est pas le document du géomètre qui fait entrer le terrain dans le domaine public mais ce document a bien été établi à partir de quelque chose, il n'est pas sorti de l'imagination du géomètre, et c'est ce quelque chose qu'il faut trouver.

Il est tout à fait possible que la bande de terrain soit entrée dans le domaine public. Il y aurait alors seulement lieu à demander à être indemnisé.

-----  
Par lebeotien

Bonjour Nihilscio,

Merci de ces renseignements.

Ce que vous essayé de me dire, c'est qu'il peut potentiellement existé un PLU qui aurait fait entrer ma parcelle dans le domaine public.

Cela, je veux bien vous suivre là-dessus, mais que dois-je faire ? retracer tous les PLU ? (Ceux avant la date de cession jusqu'à la cession ? Mais remonter jusqu'où ?). D'ailleurs, le Maire ne me donne aucun autre document, à part ce fameux plan d'arpentage. (Si il existait un PLU, il me l'aurait fièrement mis sous le nez, je présume).

Secondement, il y a un point que je n'arrive pas à éclaircir c'est ce fameux plan d'arpentage, où apparaît ma parcelle en DP, mais où en bas de ce document (les autres options ayant été raturées), l'option en présence du propriétaire. Sans mon nom, sans ma signature. Là, même si il s'agit d'un référencement du géomètre face au PLU, y'a quand même quelque chose de pas très net (du moins, je le pense).

-----  
Par Fiducius IV

Je suis d'accord Nihilscio mais je penche plutôt pour une erreur matérielle puisque lebeotien a dit que le maire ne lui mettait sous ne nez que ce document d'arpentage et rien d'autre.

Et comme il n'y a pas 36 manières de faire rentrer un terrain dans le domaine public, ça me paraissait l'hypothèse la plus plausible.

lebeotien, avez vous contacté le géomètre pour obtenir la raison de ce classement dans le domaine public ?

-----  
Par Nihilscio

Votre exposé est un peu confus. J'avais compris que c'était votre géomètre qui vous avait produit un document faisant apparaître votre parcelle transférée dans le domaine public.

La maire fait peut-être du bluff. Vous devriez consulter le cadastre. Il est fort possible qu'il soit indiqué que vous êtes le propriétaire du terrain en question.

-----  
Par lebeotien

Bonjour,

Désolé si mes propos paraissent "brouillons", mais cette situation que je ne maîtrise pas est "incompréhensible" pour moi. J'essaie de traduire au mieux les renseignements dont je dispose, sans en voir éventuellement le lien, aussi je vous les fournis dans le désordre.

Bon, alors le géomètre a pris sa retraite, celui qui a repris ne connaît pas le dossier....

Concernant le cadastre (et les impôts) je suis toujours le propriétaire de cette parcelle (et j'y suis même imposé).

Qu'appelle-t-on erreur matérielle ?

Merci

-----  
Par Nihilscio

Concernant le cadastre (et les impôts) je suis toujours le propriétaire de cette parcelle (et j'y suis même imposé).

Vous êtes donc actuellement le propriétaire.

-----  
Par lebeotien

Oui, je suis toujours le propriétaire, comme noté dans l'acte notarié, lors de la division de la première parcelle en 3 parts. Corroboré dans les faits par le cadastre (parcelle à mon nom) et par les impôts (parcelle servant de base de calcul).

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Dans ce cas je ne comprends pas où est le problème : vous pouvez justifier être propriétaire de la parcelle avec des documents issus de votre titre de propriété, des données cadastrales et de la DGFIP.

La cession à la commune nécessite une procédure adéquate. Le maire peut justifier d'une telle cession ? il ne me semble pas en lisant les messages.

-----  
Par lebeotien

Le problème est que, comme me l'a expliqué le nouveau géomètre, est que ma parcelle est maintenant classée en DP et que de ce fait c'est définitif !!!

D'où ma question : que puis-je faire, si tant est que je puisse ?

-----  
Par Al Bundy

Mais qui a classé votre parcelle dans le domaine public et à l'issue de quelle procédure ? L'autorité gestionnaire de la voie publique peut le démontrer ?

La seule inscription sur un plan d'arpentage n'est pas de nature à modifier la propriété de la parcelle.

-----  
Par Nihilscio

Ce que vous pouvez faire est de demander à la mairie un alignement individuel comme prévu aux articles L112-1 à L112-4 du code de la voirie routière. Il ne peut vous être refusé, vous indiquera où est la limite entre le domaine public et votre propriété, engagera l'administration et vous pourrez le contester devant le tribunal administratif si vous n'êtes pas d'accord.

-----  
Par Fiducius IV

Avez-vous contacté le notaire qui a passé l'acte pour en savoir plus à ce sujet ?

Il était je pense censé vérifier le plan du géomètre avant de le joindre à l'acte, notamment si ce DP n'apparaissait pas sur les actes antérieurs

-----  
Par Nihilscio

Il est douteux qu'un acte ait été passé. S'il y en a eu un, le cadastre devrait l'avoir enregistré. Il devrait également être enregistré au fichier immobilier tenu par le service de la publicité foncière qu'il est possible d'interroger en ligne.

Cet acte aurait vraisemblablement été unilatéral et pourrait avoir été enregistré au fichier immobilier sans intervention d'un notaire.

Le plus simple me semble être une demande d'alignement individuel.

-----  
Par lebeotien

Bonsoir Nihilscio,

Oui, une autre personne m'avait conseillé de demander un arrêté d'alignement.

L'arrêté a été signé et est très laconique : "le long du mur"

Or le seul mur est le mur du propriétaire voisin, ce qui de facto annihile ma parcelle et de fait nie même son existence.

Je pense bien saisir le tribunal administratif, mais je ne sais pas sous quel motif !!!

De plus le notaire était lui aussi très âgé et a disparu de la circulation... (Je m'en moque car je ne joue pas au loto...)

-----  
Par Nihilscio

Vous aviez deux mois pour contester l'arrêté d'alignement.

S'il en est encore temps, vous devriez le contester devant le tribunal administratif.

S'il vous a été notifié il y a plus de deux mois, c'est trop tard.

Mais comme un arrêté d'alignement individuel n'est qu'un constat de la limite de la voie publique et non un titre de propriété, il vous reste la possibilité de faire trancher la question de la propriété de votre parcelle par le tribunal judiciaire. Pour cela un avocat sera indispensable.

-----  
Par lebeotien

Bonjour,

Oui, il me reste 1 semaine avant la fin des 2 mois.

Néanmoins ce délai est trop court pour trouver un avocat spécialisé en ?????, puis de lancer la procédure.

mais j'ai vu que je pouvais saisir le tribunal moi-même.

Il me faut juste un motif, et dans ce cas précis je ne sais pas ce qu'il faut mettre.

Si j'ai un motif "valable", je pourrais ensuite passer la main à l'avocat que j'aurais alors trouver.

-----  
Par Nihilscio

Le motif serait un constat manifestement inexact de la limite de la voie publique fait en méconnaissance de l'article 112-1 du code de la voirie routière et des articles 2111-1 et 2111-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

-----  
Par lebeotien

Merci,

Je vais donc saisir le Tribunal Administratif par mes propres moyens, puis rechercher un avocat en ???

Puis je lui passerais la main, car il faut que je reste dans les délais.

Merci

-----  
Par Nihilscio

Le conseil national des barreaux a dressé une liste des spécialisations que vous pourrez trouver ci-après :  
<https://www.lebonavocat.com/article/doc/le-bon-avocat-specialites.php>  
Les spécialisations « droit immobilier » et « droit public » pourraient convenir.

Mais un avocat non spécialisé n'est pas forcément incompetent.

-----  
Par Al Bundy

S'agissant d'une décision administrative vous devriez pouvoir effectuer un recours gracieux auprès de l'autorité qui l'a émise.

Si l'on suit le principe des autorisations d'urbanisme, le recours gracieux prolonge le délai du recours contentieux. Et puis vous ne perdez rien à envoyer votre recours gracieux en R/AR à l'autorité.

-----  
Par lebeotien

Du coup, je reviens un moment.

Je m'aperçois que le courrier (LRAR) de l'arrêté est daté du 28, mais que l'enveloppe du LRAR est datée du 5 et que je ne l'ai reçu que 6.

Aussi à partir de quand démarre cet arrêté ?

La date d'expédition ou la date marquée sur le courrier d'envoi qui accompagne l'arrêté ?

Puis, autre petite question restée en suspens : quid de ce fameux plan d'arpentage où ma parcelle est déclarée en DP ?

Peut-on contester ceci car :

"Les voies communales, voies publiques, affectées à la circulation générale, ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier par le conseil municipal. Elles sont inaliénables et imprescriptibles "...

-----  
Par Nihilscio

Le délai de recours court à partir du lendemain de la date de réception de la lettre en mains propres soit le 6.

Le plan d'arpentage en lui-même ne crée aucun droit. Ce qui importe est le document auquel il est annexé.

Les voies publiques sont évidemment inaliénables et imprescriptibles. Dans votre affaire il ne s'agit pas de le contester mais de déterminer la largeur de la voie. Pour l'instant tout donne à penser qu'elle ne s'étend pas jusqu'au mur.

-----  
Par lebeotien

Bonjour,

Merci pour ces réponses.

J'ai donc tranché :

Je porte l'affaire devant le tribunal administratif à cause du délai, puis je suis à la recherche d'un avocat afin de lui redonner la main.

D'autre part, je suis retourné à la mairie pour demander à consulter les PLU d'avant ma vente, pour effectivement regarder si il existe une mention de DP pouvant me concerner.

Là, la mairie me dit qu'il n'existe qu'un unique PLU consultable au jour J, et que celui-ci est amendé au fur et à mesure, donc pas de retour arrière possible !? Alors là j'en doute, mais je ne sais pas si cela est vrai...

Merci de votre aide à tous