



Droit de délaissement : pas de réponse de la mairie

Par flayeur, le 11/10/2017 à 17:29

Bonjour ,

je souhaiterais avoir des informations sur le droit de délaissement.

Nous avons mise en demeure la mairie de notre commune en juin 2016 d'acquérir l'emplacement réservé qui frappe notre terrain.

Nous n'avons pas eu de réponse de leur part jusqu'en date du 4 octobre qui par lettre simple nous annonce qu'elle souhaite récupérer l'emplacement pour mener à bien son projet.

Sachant que la mairie est hors délais dans sa réponse, est-ce que l'article L230-4 est applicable?

Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Comment dois-je répondre à la mairie? suis-je tout simplement dans mon droit?

Merci a vous pour votre aide.

Par **talcoat**, le 11/10/2017 à 21:02

Bonjour,

Pour forcer la décision il fallait saisir le juge de l'expropriation dans les trois mois suivant le délai d'un an de la notification restée sans réponse.

Aujourd'hui, le terrain n'est donc plus en emplacement réservé, lequel devient obsolète: vous pouvez donc en disposer librement.

Cordialement

Par **flayeur**, le 11/10/2017 à 21:20

Bonjour Talcoat,

Merci pour votre réponse.

C'est bien ce que je pensais mais je craignais que la mairie avait encore un recours pour reprendre l'emplacement réservé.

Merci encore.

Par **flayeur**, le 16/10/2017 à 21:23

Bonjour,

Lors de la relecture d'un courrier de la mairie du mois de mai dont l'objet et une mise en demeure de libérer l'emplacement réservé (concerne la clôture dont la déclaration préalable de travaux n'a pas été opposé et délais légal passé). Il est écrit plus bas dans le courrier que la mairie va entamer les démarches administratives pour la construction d'un chemin sur l'emplacement réservé.

Est ce que cela peut être considéré comme une réponse au courrier concernant le droit de délaissement?

Si oui, la mairie ne m'a plus donné de nouvelles concernant un accord amiable jusqu'au fameux courrier de début octobre qui lui est hors délai.

Deuxième question, l'article 230-4 stipule:

" Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3."

Donc si je comprends bien le texte même après un délais d'un an + 3mois la mairie peut encore saisir le juge d'expropriation.

Est ce que ma compréhension est bonne?et dans ce cas la a quoi sert réellement des 1an et 3 mois?

Merci d'avance.

Par **talcoat**, le **17/10/2017** à **11:36**

Bonjour,

Pour être opérant le juge de l'expropriation doit être saisi dans les trois mois suivant le délais d'un an.

La période d'un an correspond au délai de recherche d'un accord amiable.

Par **flayeur**, le **17/10/2017** à **11:51**

Bonjour,

Mais dans ce cas la que signifie la dernière phrase de l'article L230-4?

Merci

Par **talcoat**, le **19/10/2017** à **19:09**

Suite...

Au terme des trois mois passés sans procédure engagée par une des parties: l'emplacement réservé devient inopposable et le terrain est de nouveau assujetti au régime du document d'urbanisme applicable dans la zone.

Le législateur à cependant laissé la possibilité, soit au propriétaire qui veut vendre ou à la commune qui décide de poursuivre son projet d'aménagement, de saisir le juge de l'expropriation dans les conditions de l'art. L230-3.

Cordialement

Par **flayeur**, le **19/10/2017** à **22:16**

Bonsoir,

C'est justement cette possibilité que je ne comprends pas.

A quoi servirait la saisine du juge de l'expropriation par la commune alors que comme vous le dites plus haut, l'emplacement réservé est inopposable après le délai légal? Je trouve cet article contradictoire.

Merci

Par **flayeur**, le **21/02/2018** à **22:54**

Bonjour,

Pour revenir a ma dernière question la mairie a bien décider de saisir le juge d'expropriation en vertu de la dernière phrase de l'article 230-4. Elle admet l'inopposabilité de la réserve mais saisie quand même le juge comme le lui permet la loi.

Que dois je faire ?

Merci

Par **talcoat**, le **24/02/2018** à **19:25**

Bonjour,

Dans la mesure où vous souhaitez vendre où est le problème? Il faut donc vous préparer à défendre un dossier d'expropriation (avocat et expert évaluateur).

Le juge de l'expropriation définira le prix sans tenir compte de l'ancienne réserve et en y ajoutant une indemnité de réemploi.

Cordialement

Par **flayeur**, le **24/02/2018** à **20:51**

Bonjour,

justement je ne souhaite plus vendre et pensais du fait que la réserve soit levée, la mairie ne pouvait plus l'acquérir.

D'où mon interrogation sur le fait que la mairie puisse saisir le juge d'expropriation après les délais légaux tout en sachant que la réserve est levée.

Sur quelle base ce fait l'expropriation?

Cordialement.

Par **talcoat**, le **28/02/2018** à **13:57**

Bonjour,

Le conseil constitutionnel a validé le dispositif régissant les emplacements réservés.

Si la commune souhaite mener à bien son projet d'aménagement, elle dispose de toutes façons d'autres "outils" comme la déclaration d'utilité publique ou le droit de préemption urbain, les actions de résistance ne feront que retarder l'échéance avec perte de temps et d'argent.

L'intervention du juge de l'expropriation permet d'obtenir un prix plus intéressant puisqu'il intégrera une indemnité de réemploi.

Un avocat spécialisé dans ce domaine pourra utilement vous conseiller.

Cordialement