



Terrain frappé d'alignement

Par **florette1972**, le **26/09/2010** à **22:02**

Bonjour, Je dois signer un compromis de vente pour un terrain de soi-disant 300m². Je viens de m'apercevoir sur les plans du cadastre que toute la bordure du terrain ne m'appartient pas. J'ai appelé la mairie (urbanisme) qui m'a expliqué que ce terrain était frappé d'alignement. Une bande de 2m tout le long du terrain (sur 10 de long), soit quand même 20m², revenait à la mairie gratuitement. Mon souci majeur, est que du coup, je ne pourrai pas fermer (cloture, mur ou portail) le terrain une fois la maison construite. En effet, si j'achète ce terrain il y a déjà un permis de construire déposé. La maison qui est prévu se trouve à 3 m en retrait de la limite du terrain. Du coup si la mairie en prend 2m, je me retrouverai avec ma cloture et mon portail à 1m de l'entrée de la maison. Donc impossible de rentrer une voiture chez moi dans ces conditions. En même temps, je trouve inadmissible d'acheter un terrain et de ne pas pouvoir le fermer à ma guise. Du coup, n'importe qui pourrait entrer chez moi en toute impunité. Existe t'il une possibilité d'éviter cet alignement, au moins une partie que je puisse cloturer en laissant un espace de retrait suffisant pour entrer ma voiture.

Par **mimi493**, le **26/09/2010** à **23:09**

Sauf si le précédent propriétaire a vendu la bande de terrain gratuitement ou non, il n'y a aucune raison que l'expropriation soit à titre gratuit (et puis quoi encore)
Pourquoi croyez-vous que les gens vendent un terrain si vite ? Exigez de payer moins cher du fait de l'alignement et refaites un permis de construire en reculant la maison.
Quand l'alignement se fera, soit acceptez la cession amiable à la mairie à VOTRE prix, soit attendez l'arrêté d'expropriation et contestez le prix proposé.
J'ai vu des alignements prévus durer pendant 30 ans et finalement ne pas se faire parce que la mairie refusait de payer le prix du marché.

Par **florette1972**, le **27/09/2010** à **09:15**

Ils ont malheureusement le droit à une cession gratuite à hauteur de 10% de la surface du terrain. Soit 30 m2, ils sont donc en dessous de ce qu'ils ont le droit de prendre gratuitement. C'est fou non??? Ce qui m'embête surtout, c'est de ne pas pouvoir fermer le terrain une fois cet alignement mis en place. Le pire, c'est qu'il ne vont même pas agrandir la route, c'est juste afin que les usagers de la route puissent faire demi tour! c'est quand même gonflé de prendre une partie d'une terre à qq'un pour la faire utiliser par d'autres. En plus, non seulement ils feront demi tour devant chez moi, mais en plus je n'aurai pas l'espace suffisant pour cloturer. Vraiment génial!

Par **mimi493**, le **27/09/2010** à **13:56**

Merci de donner la loi qui leur autorise à prendre une propriété privée gratuitement.

Par **florette1972**, le **27/09/2010** à **16:20**

code de l'urbanisme - Article L332-11-1

Par **mimi493**, le **27/09/2010** à **16:40**

Je ne vois rien dans cet article qui permet d'exproprier sans payer.

Par **florette1972**, le **27/09/2010** à **18:04**

renseignez vous bien et vous verrez que c'est tout à fait légal. La commune a le droit de vous prendre gratuitement jusqu'à 10% d'une bordure de terrain s'il est frappé d'alignement en vue d'agrandir une voie. Au delà elle devra vous payer des indemnités. Là n'est pas ma question. Moi, j'aimerais savoir s'il est possible de refuser ce procédé par un moyen légal. Je pense que vous aurez malheureusement du mal à me renseigner si vous n'êtes pas au courant que ce type de cession gratuite en vue d'alignement existe bel et bien. en tout cas merci malgré tout pour votre tentative d'aide.

Par **florette1972**, le **27/09/2010** à **18:09**

(Art. R332-15 du Code de l'Urbanisme) - cliquez sur ce lien cela vous en dira plus
http://www.lexinter.net/URBANISME/cessions_de_terrains_ou_de_locaux.htm

Par **miac**, le **27/09/2010** à **20:07**

Bonjour, vous deviez savoir que ce terrain était frappé d'alignement le notaire le mentionner à la signature du compromis de vente. Il ne fallait pas accepter cet achat.

Par **florette1972**, le **27/09/2010** à **20:42**

mais justement comme dit précédemment je n'ai pas encore signé de compromis. Cela doit se faire vendredi mais je pense que je vais essayer de renégocier le prix au vu de ces nouveaux éléments. Merci encore

Par **alexmoto22**, le **15/02/2015** à **17:05**

BONJOUR **marque de politesse** Je me suis trouvé dans un cas semblable au votre. en 2008 j'ai acheté un terrain de 140m² la mairie m'a signifié qu'elle frappait l'alignement soit 120m², nous avons signé cette cession chez le notaire en janvier 2011. Hors je viens d'apprendre que la loi qui autorisait la mairie à faire ce prélèvement gratuit a été rendue inconstitutionnelle le 22 sept 2010, dès lors le notaire de la mairie aurait dû nous informer de ce changement et la mairie aurait dû acheter le bout de terrain, nous sommes donc en train de voir avec un avocat comment obliger la mairie à réparer cette erreur et nous indemniser, je vous conseille donc de vous renseigner vous aussi car il n'est pas impossible que vous puissiez récupérer la somme correspondant à la valeur du m² que la mairie vous a pris

Par **Tisuisse**, le **16/02/2015** à **07:34**

Bonjour, Heu ! 5 ans plus tard, le problème a été résolu, non ?