

LE DOMAINE PUBLIC

Le domaine de l'État, ou de ses représentants (départements, communes, personnes morales d'ordre public, etc.) se subdivise en **domaine public** et **domaine privé**. Mis à part le cas particulier des chemins ruraux, propriété privée des communes, nous nous intéresserons surtout au domaine public routier et à sa limite séparative des propriétés des particuliers : **l'alignement**.

<i>Sommaire :</i>	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	p 1
1. Le domaine public	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	p 2
2. Délimitation des voies	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	p 3
3. L'expropriation	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	p 12
4. Droit de préemption urbain.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	p 15

1. Le domaine public

Le domaine public comprend les biens publics par **détermination de la loi**, et des biens appartenant à une personne publique, collectivité territoriale ou établissement public, affectés à un **service public** et spécialement **aménagés à cet effet**.

L'incorporation d'un bien au domaine public fait l'objet d'un **classement** tout comme sa soustraction est subordonnée à une procédure de **déclassement**. Toutefois, un phénomène naturel (envahissement ou retrait définitif de la mer...) peut entraîner **ipso facto** une propriété privée dans le domaine public et inversement.

*Le domaine public est **imprescriptible et inaliénable**.*

1.1. Étendue

- **DP maritime** : rivages de la mer, étangs salés, havres, rades, ports maritimes, bandes de terrain expropriées par intérêt public, d'ordre maritime, balnéaire ou touristique.
- **DP fluvial** : lacs et cours d'eau domaniaux, cours d'eau mixtes et canaux classés par intérêt public, leurs dépendances et installations destinées à la navigation fluviale.
- **DP routier** : voies de communication de l'état (routes nationales et autoroutes), des départements (routes départementales), des communautés urbaines (voies communautaires), des communes (voies communales) et leurs dépendances.
- **DP ferroviaire** : voies ferrées, dépendances et quais des gares.
- **DP militaire** : fortifications, glacis, chemins stratégiques, ouvrages militaires de toute sorte.
- **DP immobilier** : aérodromes et aéroports, hôtels de ville, palais de justice, écoles, édifices du culte, halles et marchés, stades, cimetières, parcs publics, etc.

1.2. Délimitation du domaine public

Pour le domaine privé, on applique tout simplement la procédure de droit privé, à savoir le **bornage amiable** ou **judiciaire**. Mais la délimitation du domaine public est effectuée **unilatéralement** par les agents de l'état.

- **DP naturel** : la délimitation des domaines publics maritimes et fluviaux résulte de **décrets** ou **d'arrêtés préfectoraux** pris, dans certains cas, après enquête. Cette délimitation n'est jamais **définitive** du fait de la fluctuation possible des limites concernées. Les limites du domaine maritime sont fixées aux points où les plus hautes eaux peuvent s'étendre (équinoxe de printemps), en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles. Les limites latérales des cours d'eau sont déterminées par la hauteur des eaux coulant à plein bord, juste **avant de déborder**. Ces délimitations sont faites sous réserve des droits des tiers afin de prévenir tout excès.
- **DP artificiel** : la détermination du domaine public militaire, ferroviaire ou -portuaire est opérée par **décisions administratives**, prises dans certains cas à la suite d'une procédure

contradictoire. La procédure appliquée aux voies publiques est celle de **l'alignement** ou de **l'emplacement réservé** (PLU ou POS).

*Toute personne peut **exiger** la délimitation du Domaine Public*

2. Délimitation des voies

L'emprise du domaine public routier est assurée de différentes manières : le **plan d'alignement**, **l'alignement de fait**, **l'emplacement réservé**.

Toute personne voulant connaître la position exacte de cet alignement peut exiger du service intéressé (service technique de la mairie en général) un **arrêté individuel d'alignement**, acte purement déclaratif qui constate l'alignement en conformité avec un plan d'alignement s'il existe, ou l'alignement de fait à défaut de plan. Cet arrêté, qui peut être demandé par le biais du permis de construire, est **valable un an**.

2.1. Alignement individuel

C'est l'acte par lequel l'administration compétente précise à un propriétaire la ou les **limites de la voie publique au droit de sa propriété**, sous forme d'arrêté. Le bornage est **inapplicable** pour la délimitation du domaine public.

Acte purement déclaratif, l'alignement individuel ne peut que constater l'alignement actuel et réel, qui est défini :

- soit par un Plan d'alignement approuvé et publié ;
- soit par l'alignement de fait, et ce indifféremment des dispositions d'urbanisme en vigueur ou à venir (emplacement réservé, modification d'un PLU...).

2.1.1. Demande

Obligatoire pour tous travaux à effectuer **en bordure de la voie publique** : construction, clôture, fossé, ouverture d'une porte, ravalement. . .

Facultative pour connaître les limites **exactes** de sa propriété.

Avec permis de construire : le permis de construire ne peut être accordé que si la construction projetée **n'empiète pas sur l'alignement**. C'est donc pour faciliter les démarches administratives que la demande de permis de construire comportait une case " demande facultative d'arrêté d'alignement " Il faut demander aujourd'hui l'imprimé relatif à l'autorisation de voirie. En dehors de cet imprimé, la demande se fait sur **papier libre**.

2.1.2. Délivrance

L'arrêté délivré par l'autorité compétente dans un délai maximum de **quatre mois** n'est **pas créateur de droits** : il ne peut modifier les limites du plan d'alignement ou de fait.

On peut donc former un recours contre tout abus de pouvoir.

Cet arrêté reste donc valable tant que l'alignement **n'est pas changé**. Par contre, s'agissant d'un arrêté accordé pour une construction, il n'est **valable qu'un an**.

Aucun refus ou sursis à statuer ne peuvent perturber la délivrance d'un arrêté individuel d'alignement !

Délimitation des voies routières		
Voies	Gestionnaires	Délimitation
Autoroutes et certaines routes nationales	État	Arrêté préfectoral délivré par le préfet. Consultation du maire pour les voies en agglomération.
Routes nationales Routes départementales	Départements	Arrêté préfectoral délivré par le président du conseil général. Consultation du maire pour les voies en agglomération.
Voies communales ou communautaires	Communes ou communautés urbaines	Arrêté municipal délivré par le maire
Chemins ruraux	Communes	Pas d'arrêté pour le domaine privé de la commune. Bornage ou certificat
Voies privées Chemins d'exploitation	Particuliers ou Associations syndicales	Bornage amiable ou Bornage judiciaire

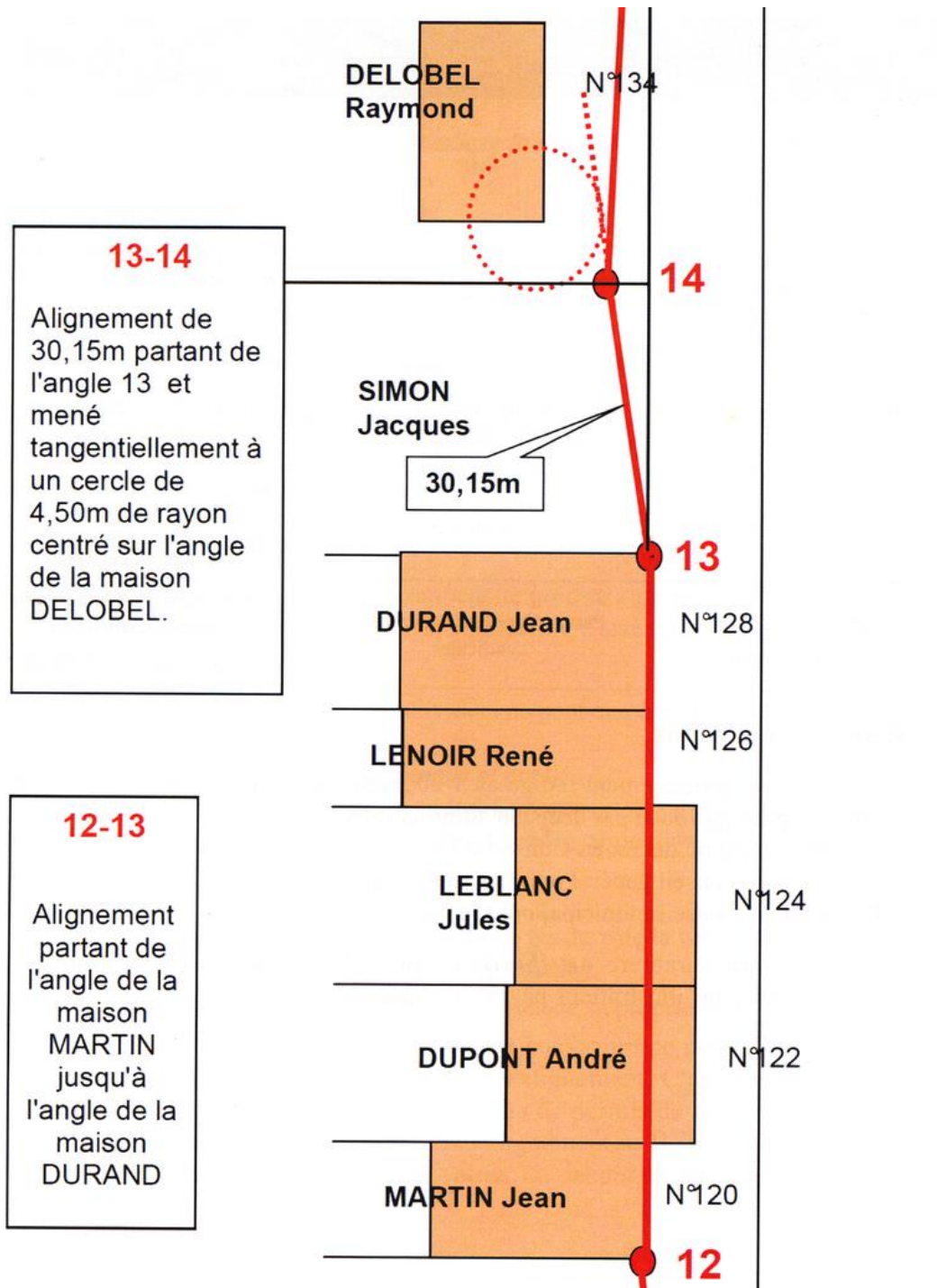
2.2. Plan d'alignement

Le plan d'alignement (généralement rédigé à l'échelle de 1/200) est élaboré par des techniciens, **après enquête publique**, puis approuvé par décision administrative :

- **arrêté préfectoral** ou décret en Conseil d'état pour les routes nationales
- **délibération du conseil général** pour les routes départementales

- délibération du conseil municipal pour les voies communales.

Publié, il présente un caractère *attributif*. Le plan d'alignement publié entraîne des conséquences lourdes.



Extrait de plan d'alignement : ici, la commune a créé un alignement nouveau générateur de servitudes de reculement. Les repères d'alignements sont soit des points durs (12 et 13), soit des points géométriques (14).

Élargissement sur des terrains nus	Les terrains alignés sont immédiatement incorporés au domaine public dès indemnisation.
Élargissement sur des terrains bâtis ou clos de mur	Le transfert de propriété se produit au moment de l'expropriation , au jour de la démolition du bâti. Si celle-ci n'est pas immédiate, le bâtiment frappé d'alignement est soumis à la servitude de reculement. En général, la puissance publique reconstruit un nouveau mur au nouvel alignement.
Rétrécissement de la voie	Le propriétaire riverain bénéficie d'un droit de préemption du délaissé qui est déclassé du domaine public.

La **jurisprudence** prévient les abus de droit en limitant de plus en plus la procédure du plan d'alignement à des rectifications de sinuosités de voies et à des élargissements de leurs parties étroites.

Le **Conseil d'état** assimile un élargissement trop important ou un décalage sensible de l'axe de la voie à une ouverture de voie nouvelle : il convient alors d'appliquer la procédure de l'expropriation ou de l'emplacement réservé. Enfin, dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS, le plan d'alignement publié n'est valable **que s'il est annexé au PLU ou au POS**.

Tout nouvel alignement se substituant à l'ancien lors de l'élaboration du PLU ou du POS ne pourra être modifié que par **modification ou révision** du même PLU ou POS.

La procédure du plan d'alignement est de plus en plus limitée par les juges.

2.2.1. Servitude de reculement

Les immeubles frappés de la servitude de reculement sont frappés des servitudes " **non aedificandi** " et " **non confortandi** " : toute construction nouvelle ou tous travaux consultatifs seront interdits jusqu'à l'expropriation. Cela signifie en clair que **la commune attend la ruine** du bâtiment pour le faire démolir et racheter le terrain nu. Cependant, certains travaux sont tolérés.

Exemple pour la communauté urbaine de Lille :

Sont interdits : les travaux qui ont pour effet de conforter les parties hors alignement, les reprises en sous-œuvre, les ouvrages destinés à relier le mur de face avec les parties situées en arrière de l'alignement nouveau, le remplacement par une grille de la partie supérieur d'un mur en mauvais état...

Peuvent être autorisés : les crépis ou rejointoiements, l'établissement d'un poitrail, l'exhaussement ou l'abaissement des murs et façades, la réparation d'un chapéon, l'établissement d'une devanture de boutique, le revêtement de façades, l'ouverture ou la suppression de baies...

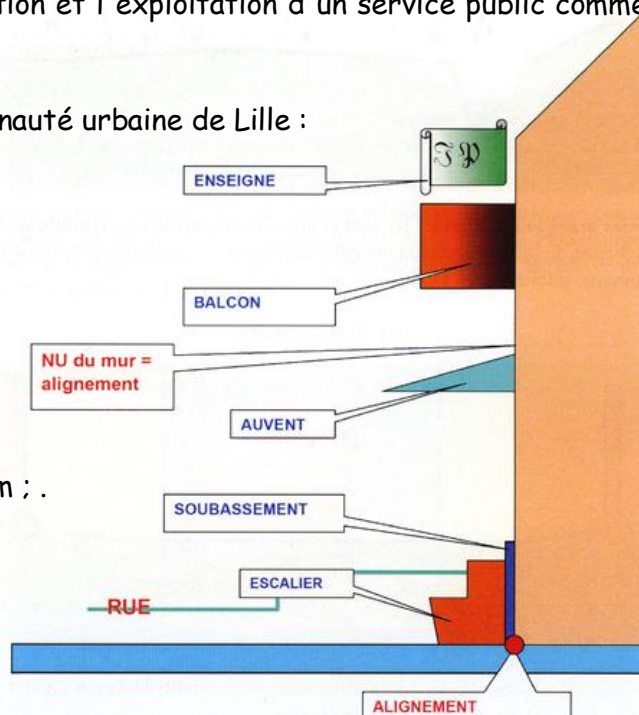
2.2.2. Tolérances de dépassement

Le domaine public étant **inaliénable**, on ne peut construire sur ce dernier. Cependant l'usage veut que l'on tolère certains **dépassements** ou **empiétements** sur la voie publique, ce qui équivaut à une sorte de droit de superficie !

Ne pas confondre avec les **autorisations de voirie** (occupation privative et superficielle) et les **concessions** (contrats qui permettent la construction et l'exploitation d'un service public comme l'eau, le gaz, l'électricité. . .).

Exemple de saillies à ne pas dépasser dans la communauté urbaine de Lille :

- Soubassement : 0,05 m ;
- Pilastres, volets, ferrures : 0,10 m ;
- Tuyaux, revêtements, devantures : 0,16 m ;
- Socles de devantures de boutique : 0,20 m ;
- Petits balcons de croisées : 0,22 m ;
- Grands balcons et saillies de toiture : 0,80 m ; .
- Enseignes hautes : 0,80 m ;
- Enseignes très hautes : 2,00 m ;
- Auvents et marquises : 0,80 m.



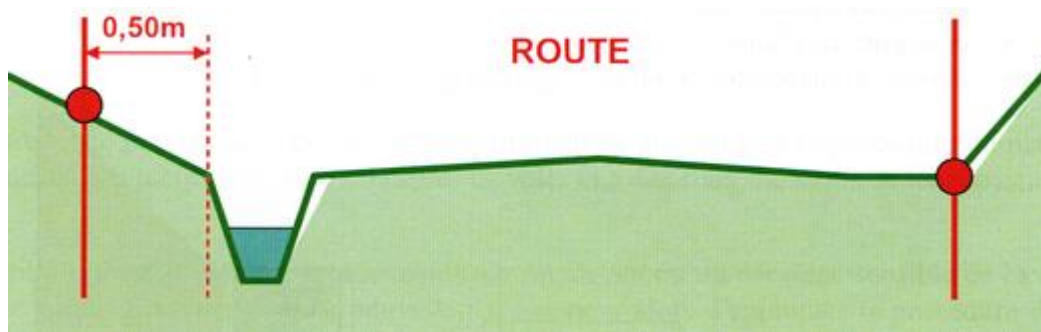
2.3. L'alignement de fait

À défaut de plan d'alignement, l'alignement à imposer aux riverains qui le demandent est **l'alignement de fait**. C'est celui qui est **constaté** en fonction des **limites réelles** résultant de la configuration des lieux " La limite de fait étant la limite actuellement visible résultant de la situation des lieux, ou pouvant être établie par tous **moyens de preuve** de droit commun. "

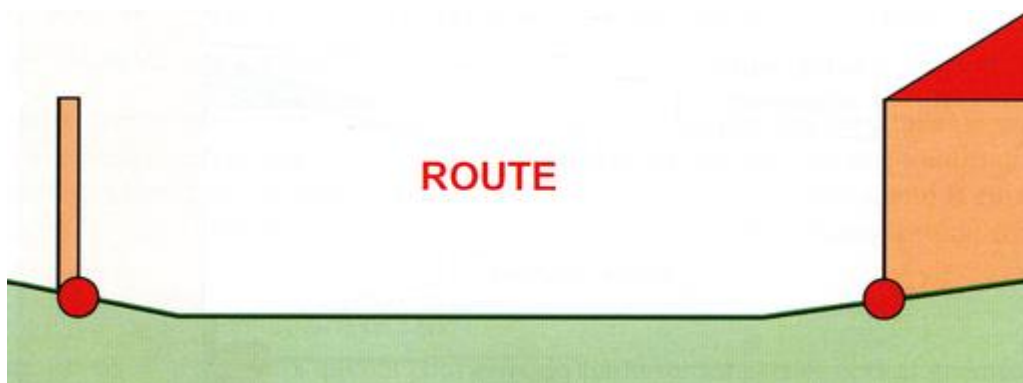
Est considéré comme abus de pouvoir toute décision prise **arbitrairement** et **unilatéralement** par l'agent de l'état, au moyen d'une largeur figurant sur un inventaire ou d'une application cadastrale. On applique généralement les règles suivantes :

Pour les fossés : ils sont en principe rattachés au domaine routier, la limite étant fixée à 50 cm de la crête la plus proche, sauf usage local. Ces 50 cm représentent ce qu'on appelle le franc-bord.

Pour les talus : le talus de remblai appartient en principe au domaine routier alors que le talus de déblai serait plutôt du domaine privé du riverain, ainsi que les murs de soutènement.



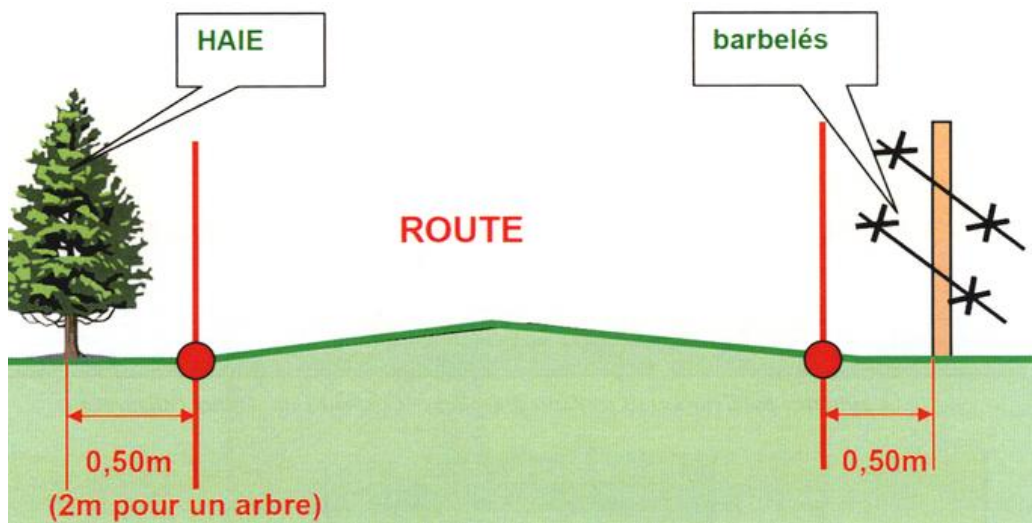
Pour les murs et bâtiments : ils sont censés être construits en bordure d'alignement. Toute bande de terrain abandonnée entre ces murs et la route est présumée faire partie du domaine public !



Pour les clôtures : barrières, palissades, grillages, haies sèches, levées de terre, sont présumés édités en limite de l'alignement. Cependant, clôtures électriques et fils barbelés sont censés être en retrait de 50 cm.

Pour les haies vives : elles sont plantées par les riverains à 50 cm en retrait de l'alignement.

Pour les arbres : une rangée d'arbres devrait se situer à 2 m de l'alignement, conformément à la règle du Code civil.



Tous les moyens de preuve sont admis dans ces cas.

2.4. L'emplacement réservé

La procédure de l'emplacement réservé est de plus en plus utilisée pour définir **l'emprise des voies élargies ou nouvelles**. " Les emplacements réservés sont des emplacements délimités par les PL U ou POS, destinés à recevoir des équipements **d'intérêt public**, notamment des voies nouvelles, ou à élargir, ou à modifier le tracé. "

Contrairement au plan d'alignement, cette procédure donne au propriétaire concerné le **droit de délaissement** : ce dernier peut, à compter du jour où le PLU ou POS est opposable aux tiers, exiger que la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve procède à son **acquisition** dans le **délai de 1 an** à compter du jour de la demande.

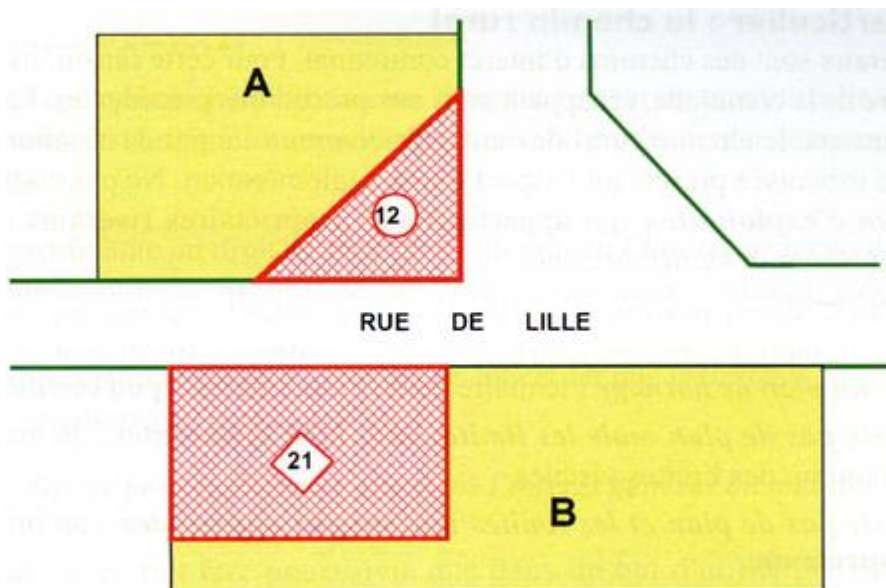
2.4.1. Indication au PLU ou POS

Les documents graphiques doivent préciser **l'emprise exacte** de l'emplacement **réservé** sur la parcelle (délicat à l'échelle du 1/5000 car 1mm représente 2m), avec affectation d'un numéro qui est reporté en annexe sur un tableau récapitulatif. L'annexe comporte le numéro d'identification de l'emplacement réservé au plan, sa destination précise, la désignation du bénéficiaire, la superficie de la réserve.

2.4.2. Conséquences foncières

Les conséquences foncières sont les suivantes :

- le bénéficiaire acquiert le terrain au **moment opportun**, à **l'amiable** ou par **expropriation**, voire par cession gratuite (voir ci-après) ;
- toute construction solide est **interdite** sur cet emplacement réservé ;
- le propriétaire peut toujours **vendre** sa propriété ;
- la servitude de reculement n'est pas applicable ;
- le propriétaire peut obliger le bénéficiaire à **acheter rapidement** la réserve ;
- la réserve est levée si le bénéficiaire ne donne pas au droit de délaissement : le PLU ou POS est alors mis à jour ;
- l'emplacement réservé partiel fait jouer la clause d'emprise totale (voir plus loin).



La parcelle A supporte un emplacement réservé à une **infrastructure** : amélioration du carrefour par la création d'un pan coupé. La parcelle B supporte un emplacement réservé à une **superstructure** : construction d'une salle des sports.

Extrait de l'annexe du PLU ou POS consacrée aux emplacements réservés :

N° des emplacements réservés	Désignation des opérations	Bénéficiaire
Infrastructures 12.....etc.	Aménagement du carrefour rue de Lille et rue d'Arras	Département
Superstructure 21.....etc.	Construction d'un palais des sports	Commune

2.5. Procédure de la cession gratuite

Le décret 68-837 du Code de l'urbanisme (article R332-15) prévoyait la faculté d'exiger la **cession gratuite** de terrains dans l'unique but d'élargir, redresser ou créer des voies publiques, à l'occasion d'autorisations d'urbanisme.

Le **Conseil constitutionnel** a ensuite déclaré, le 22 septembre 2010, l'inconstitutionnalité de cette procédure. En conséquence, les autorités sont invitées à revoir les textes réglementaires afin de les rendre conformes à la Constitution et les procédures non abrogées à cette date du 22 septembre 2010 sont purement et simplement annulées.

Cet article a donc été finalement abrogé par le décret 2012-87 du 25 janvier 2012.

2.6. Cas particulier : le chemin rural

Les chemins ruraux sont des chemins **d'intérêt communal**. Pour cette raison, ils appartiennent au **domaine privé** de la commune, échappant ainsi aux procédures précédentes. La jurisprudence admet cependant que le chemin rural devient voie communale par destination dès lors qu'il pénètre en zone urbanisée présentant l'aspect d'une agglomération. Ne pas confondre chemin rural et **chemin d'exploitation** qui appartient aux propriétaires riverains exploitants ou associations syndicales de remembrement !

2.6.1. Délimitation

Plusieurs cas se présentent :

Il existe un plan de bornage : le maire délivre aux intéressés un **certificat de bornage**.

Il n'existe pas de plan mais les limites sont bien apparentes : le maire délivre un certificat au **vu des limites** visibles.

Il n'existe pas de plan et les limites ne sont pas apparentes : on procède alors au **bornage contradictoire** en faisant appel au **géomètre-expert**.

2.6.2. Expropriation

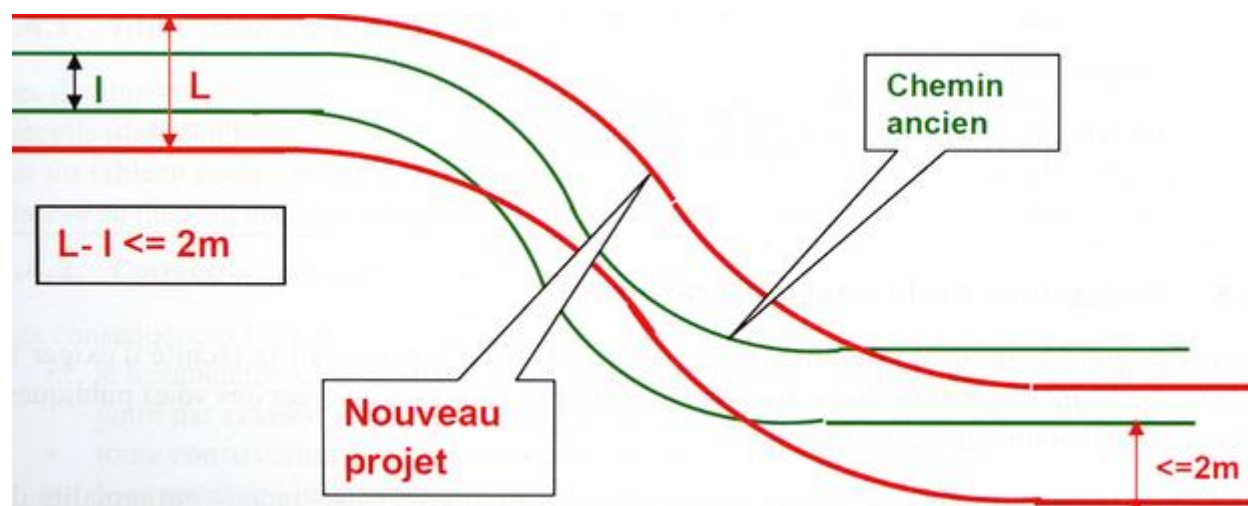
L'expropriation n'existe pas pour le domaine privé. Mais pour des raisons pratiques de bonne circulation, après délibération du conseil municipal et enquête publique, la commune **peut s'approprier les terrains** nécessaires, non bâtis ni clos de murs.

À défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme pour l'expropriation. L'expropriation ne concerne que :

l'élargissement n'excédant pas 2 m au total pour les deux côtés, les nouvelles limites restant

parallèles aux anciennes ;

le **redressement** sans limitation de largeur pour atténuer les coudes et les virages, afin de permettre une meilleure circulation des engins agricoles.



3. L'expropriation

Pour la réalisation d'opérations d'urbanisme, d'aménagement du territoire, de construction de logements, de voies de communication, d'installations de production et de transport d'énergie... l'état exproprie.

Cette atteinte exorbitante au **droit de propriété**, au nom de l'intérêt général, doit être assortie d'une juridiction rigoureuse propre à garantir les propriétaires évincés. L'expropriation est donc l'opération par laquelle l'Administration obtient la **cession forcée** d'un **immeuble** bâti ou non, dans un but **d'utilité publique**, et moyennant le paiement d'une indemnité **juste et préalable**. L'expropriation peut être partielle, ne concerner que le tréfonds, voire certains droits réels (usufruit, emphytéose, servitudes...).

On ne peut exproprier que dans l'intérêt général bien établi.

3.1. Dans quel but exproprier ?

L'expropriation ne devrait être poursuivie que dans un but d'utilité publique. Cependant, le contenu de cette notion a bien évolué. On peut aujourd'hui exproprier pour des **motifs incontestés** : hygiène, sport, urbanisme... Le critère étant que l'utilité générale suffit sans pour autant avoir recours à la notion de Service Public.

Par contre, l'expropriation pour constitution de réserve foncière au profit d'une commune n'est réalisable qu'à condition qu'il y ait **perspective d'utilisation** en raison des travaux déjà exécutés. Le juge applique la notion de bilan **coût-avantage** pour faire ressortir l'intérêt de l'opération !

3.2. Qui exproprie ?

Si **l'état** est le seul détenteur du pouvoir d'exproprier, l'expropriation bénéficie à bien des **personnes morales** :

les personnes morales de **droit public** : les collectivités publiques (état, département, commune...) et les établissements publics (EDF, GDF, offices publics (I'HLM, syndicats de communes, districts urbains, communautés urbaines. . .) ;

les personnes **morales privées** : les concessionnaires de travaux publics de richesses naturelles, certaines entreprises assurant une tâche d'intérêt général ;

les bénéficiaires : les **expropriants** précédents peuvent céder les immeubles expropriés à des organismes privés.

3.3. La réquisition d'emprise totale

L'entité foncière retenue pour l'expropriation est la **parcelle cadastrale, bâtie ou non**. Une expropriation partielle peut engendrer une **moins-value** démesurée sur la partie restante. C'est pourquoi l'institution de réquisition **d'emprise totale** permet au propriétaire d'un bâtiment frappé d'expropriation partielle d'en exiger l'expropriation totale si la partie restante n'est plus utilisable dans des conditions normales. La procédure est également applicable aux terrains nus aux trois conditions suivantes :

surface Amputée de plus des trois-quarts ;

surface restante réduite à moins de 1 000 m² ;

parcelle non contiguë à une autre parcelle du même propriétaire.

Des dispositions particulières s'appliquent aux exploitations agricoles en cas de grave déséquilibre d'exploitation. La réquisition d'emprise totale **s'applique** aussi aux **emplacements réservés** du PLU ou POS.

3.4. Procédure d'expropriation

À défaut d'acquisition **amiable**, les opérations suivantes sont nécessaires : constitution du dossier, **enquête publique**, déclaration **d'utilité publique**, arrêté de **cessibilité**. La procédure peut s'avérer longue : on peut l'accélérer dans certains cas au moyen de la procédure d'urgence. On distingue la phase **administrative** et la phase **judiciaire**.

3.4.1. Phase administrative

Constitution du dossier : si l'expropriation vise la réalisation d'ouvrages, le dossier doit

comporter une **notice explicative**, un plan de situation, un plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages, l'appréciation sommaire des dépenses et **éventuellement une étude d'impact**. Si l'expropriation ne tend qu'à l'acquisition d'immeubles, une notice explicative, un plan de situation, le périmètre de l'opération et une estimation sommaire suffisent.

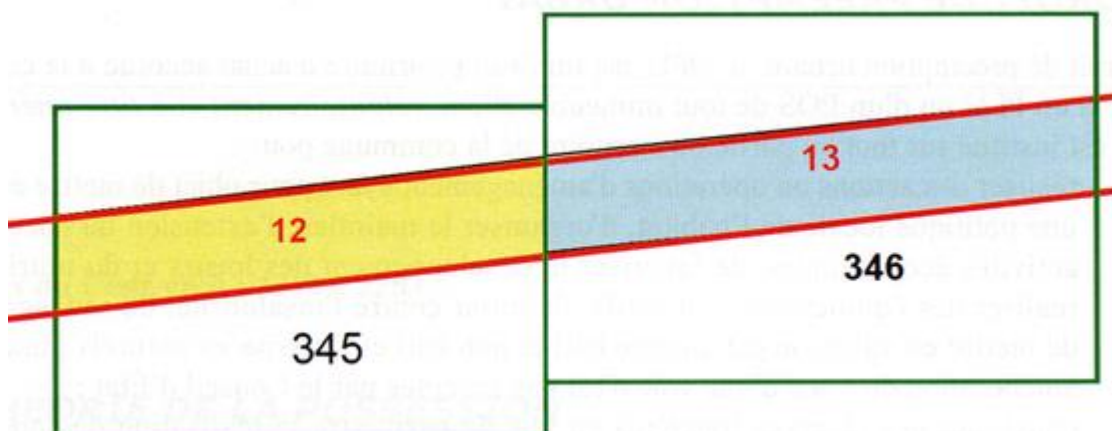
Enquête publique : elle donne un caractère contradictoire à la procédure, Ouverte à la préfecture ou à la mairie pendant au **moins 15 jours**, elle permet au public de **consulter le dossier** et de formuler des observations. Le commissaire-enquêteur chargé de recueillir les avis des intéressés dispose de 30 jours pour conclure son **rapport** par un avis motivé, **favorable** ou **défavorable**.

Déclaration d'utilité publique, DUP : elle doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'enquête préalable (18 si décret en Conseil d'état), et faire l'objet d'une **publicité collective**. Susceptible de recours devant le tribunal **administratif**, la DUP autorise l'expropriant à poursuivre l'expropriation pendant 5 ans (10 ans pour les POS). L'exproprié peut, au bout d'un an, mettre en demeure l'expropriant d'acquérir le bien dans un délai de deux ans, faute de quoi il saisit le juge de l'expropriation afin qu'il prononce le transfert de propriété et fixe les indemnités (valable pour les emplacements réservés du PLU ou POS).

Enquête parcellaire : elle est souvent menée parallèlement à l'enquête préalable par un géomètre-expert qui établit le **plan parcellaire** à l'aide du **cadastre** et au moyen d'arpentage, et dresse l'état parcellaire (liste des **propriétaires** concernés).

L'**arrêté de cessibilité** qui désigne la liste des parcelles **affectées** est transmis au juge de l'expropriation. Notification individuelle en est faite à chaque propriétaire qui dispose de 2 mois pour contester.

Plan parcellaire



Les surfaces expropriées sont **déterminées graphiquement** après calage du cadastre sur le plan du projet routier, selon les règles de DMPC.

État parcellaire

Zones à exproprier	N° cadastral	Surfaces	Propriétaires
12	B 345	1 210 m ²	Jean Dupont
13	B 346	1 496 m ²	René Martin
etc.			

3.4.2. Phase judiciaire

Ordonnance d'expropriation : **prononcée** dans les huit jours par le juge de l'expropriation, après vérification du dossier transmis par le préfet, elle implique le **transfert des propriétés**.

Fixation des indemnités : à défaut d'accord amiable, les indemnités sont **fixées par le juge** selon des règles bien définies (**valeur** vénale et **préjudices** causés). Elles sont susceptibles d'appel et de pourvoi en cassation.

Prise de possession : elle ne peut intervenir **avant** le paiement des indemnités, qui doit être effectué dans les trois mois qui suivent la décision définitive.

3.5. Cas particuliers

Abandon et insalubrité : deux procédures spéciales d'expropriation existent en cas **d'abandon manifeste** d'immeuble ou d'**insalubrité**, pour prévenir tout inconvénient majeur à l'encontre des habitants de la commune.

Rétrocession : elle permet aux administrés ou à leurs ayants droit de **recupérer** la propriété de leurs **biens expropriés** quand ceux-ci n'ont pas été affectés à la destination prévue, ou pour des biens préemptés **non payés**.

Les plans parcellaires permettent de situer clairement les nouvelles limites.

4. Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain, le DPU, est un droit **prioritaire d'achat** accordé à la **commune** dotée d'un PLU ou d'un POS de tout immeuble aliéné volontairement et à **titre onéreux**. Ce droit est institué sur tout ou partie du territoire de la commune pour :

réaliser des actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en Ouvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités

économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti et les espaces naturels ; une simple amélioration du tracé d'une voie n'est pas acceptée par le Conseil d'état ;

constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des opérations précitées ;

le DPU, qui peut être délégué à tout bénéficiaire, prend effet dès la publication.

4.1. Immeubles concernés

Il s'agit de :

terrains nus compris ou non dans un lotissement ou une ZAC ;

bâtiments individuels ou collectifs de plus de 10 ans ;

locaux professionnels situés en appartements en copropriété, de plus de 10 ans ;

parts et actions de sociétés représentant des parties d'immeubles, de plus de 10 ans ;

transactions sur les locaux commerciaux.

Tout propriétaire désireux de vendre un tel immeuble doit prévenir la commune au moyen d'une **déclaration d'intention d'aliéner** (DIA) en trois exemplaires, en l'informant du prix de vente. La commune dispose alors de deux mois pour faire connaître son intention, **tout silence équivalant à renonciation**.

4.2. Conditions d'achat par la commune

Il peut s'agir de :

Accord amiable : la commune accepte le prix initial ou renégocié. Le **paiement** doit être effectué dans les **10 mois**.

Désaccord sur le prix : la commune demande au **juge** de l'expropriation de **fixer le prix**. S'il est accepté par tous, le paiement est effectué dans les 6 mois.

Renonciation du propriétaire : le propriétaire non satisfait du prix **peut renoncer à la vente**. Sinon, il doit reprendre la procédure initiale ; à moins que la commune n'ait recours à l'expropriation !

Renonciation de la commune : la commune non satisfaite du prix du juge peut **renoncer à l'achat** : le propriétaire peut vendre à quiconque mais **au prix fixé par le juge** !