

Alignement, une contrainte méconnue

Le Particulier Immobilier

Par **Marianne Bertrand** (<https://plus.lefigaro.fr/page/marianne-bertrand-1-0>)

Publié le 01/07/2008 à 00:00



Une épée de Damoclès qui pèse sur le propriétaire; son existence limite les travaux envisageables; l'administration peut ne jamais l'utiliser. Selon son étendue, une simple nuisance ou un vrai handicap.

Souvent perdue au milieu des nombreuses mentions figurant dans un acte de vente, la clause attestant l'existence d'une «servitude d'alignement» passe généralement inaperçue aux yeux de l'acquéreur. Une telle mention signifie pourtant que l'administration a décidé, dans un périmètre donné, de modifier les limites de la voie publique par rapport aux propriétés riveraines. Autrement dit, l'alignement génère une emprise qui peut impliquer l'obligation pour le propriétaire de «reculer» la limite séparative de son bien par rapport à la route, moyennant une indemnisation par l'administration. Fort heureusement, la puissance publique ne mène pas toujours à bien son projet d'élargissement de la voirie. Nombre de servitudes d'alignement, consignées dans des plans très anciens, sont ainsi devenues lettre morte. Toutefois, même si elle demeure «dormante», la simple existence d'une servitude peut avoir des conséquences sur les travaux envisagés par le propriétaire,

sur le mur de clôture concerné par la servitude, par exemple. Une contrainte administrative dont il est indispensable d'apprécier la portée avant de signer un acte d'acquisition ou d'envisager des travaux en limite de la voie publique...

Consulter les plans

L'existence d'une servitude d'alignement sera mentionnée dans l'acte de vente, mais celui-ci n'entre pas dans les détails. Lorsqu'il existe, il faut consulter le plan d'alignement (art. L. 112-1 al. 1 du Code de la voirie routière), qui concrétise la modification éventuelle par l'administration des limites du réseau routier existant, en l'occurrence le plus souvent une voie communale. C'est sur ce type de voie que les contraintes liées à l'alignement sont le plus fréquentes. Pour une route départementale, il faudra s'adresser au conseil général, et pour le réseau national, à la préfecture. L'acquéreur, en consultant le plan d'alignement, y trouvera consignée la frontière précise entre la voie publique et sa propriété riveraine: «Il y apparaît la cote exacte de l'emprise et donc la superficie concernée par l'alignement», explique Alain Pape, président de l'Union nationale des géomètres experts. L'établissement du plan doit résulter d'une enquête publique. Aussi tout administré est-il censé avoir été avisé de son élaboration, et même avoir émis ses observations si un plan est mis en place alors qu'il était déjà propriétaire...

Cette servitude d'alignement est retranscrite, mais à une échelle beaucoup plus grossière, en annexe du plan local d'urbanisme (PLU), anciennement plan d'occupation des sols (POS), également consultable en mairie. Si elle n'est pas reportée au bout d'un an, le plan perd tous ses effets (art. L. 126-1 du Code de l'urbanisme). Une condition sine qua non pour que cette contrainte puisse être opposable au particulier, par exemple lors d'une demande de permis de construire.

Avant d'envisager des travaux, tout propriétaire dont le bien est frappé d'une servitude d'alignement peut faire une demande de certificat d'urbanisme en mairie. Il est délivré gratuitement dans le délai d'un mois. Ce document, à la différence de la simple note de renseignements, fige les règles applicables, y compris les servitudes attachées à la propriété, à condition qu'une demande de permis soit déposée dans le délai de dix-huit mois. Pour autant, le certificat d'urbanisme va seulement révéler si le bien est concerné par l'alignement.

Au stade de l'avant-contrat

Autant de documents dont l'acquéreur n'aura connaissance qu'après avoir signé la promesse ou le compromis de vente. Aussi peut-il avoir intérêt à y faire insérer une clause lui permettant de se désengager sans être pénalisé au cas où le certificat d'urbanisme révélerait une «servitude rendant l'immeuble impropre à sa destination». Ce qui englobe la sujétion liée à l'alignement. Cet aménagement conventionnel, ainsi libellé, emporte généralement l'adhésion du vendeur. Un notaire appelé à intervenir au stade de l'avant-contrat le prévoira d'ailleurs systématiquement.

Pour autant, comme le souligne Hervé Drouault, notaire à Paris, «il faut un événement grave mettant en cause l'équilibre de la vente» pour faire jouer cette clause. Comme un alignement imposant un recul qui rende impossible la construction projetée, du fait des nouvelles règles de distance à respecter. Un cas de figure qui devrait toutefois se faire rare, car la jurisprudence est venue restreindre la portée des effets des plans d'alignement, limités à des élargissements ou à des

redressements de faible importance. «Un propriétaire peut invoquer un plan inopérant risquant de bouleverser l'économie de sa construction», explique Gladys Chassin, juriste au bureau des règlements d'urbanisme à la mairie de Paris. Ainsi, est inapplicable la servitude d'alignement qui frappe une maison sur une trop grande profondeur ou dont le «rescindement aurait pour effet de bouleverser les aménagements intérieurs et de rendre malaisée l'utilisation de cette maison selon sa destination actuelle» (Conseil d'Etat,

n° 28951, 16 novembre 1983).

Avant d'en arriver là, cependant, une étude attentive de la localisation du bien à vendre mettra souvent la puce à l'oreille de l'acquéreur. C'est ainsi que Mme F., visitant un pavillon situé en banlieue parisienne, a renoncé à une offre par ailleurs tentante, puisque le vendeur le proposait à un prix inférieur de 20 % à 25 % à ceux pratiqués sur le marché: «En mauvais état, il était l'un des deux seuls pavillons en avancée sur une voie étroite, alors que les immeubles voisins, construits récemment, étaient situés en retrait. La saillie portait sur tout le jardin et venait mordre d'environ un mètre cinquante sur le garage...».

L'existence manifeste d'une servitude d'alignement - que l'agent immobilier présent sur les lieux aurait d'ailleurs dû mentionner - aurait pu ne pas rebuter un autre acquéreur, intéressé par le terrain, et prêt à faire les travaux (pour reculer son bien). Mais moyennant une négociation sur le prix. «La décote susceptible d'être enregistrée sur le bien cédé est évidemment proportionnelle à l'importance de la contrainte d'alignement qui pèse sur lui», explique Gladys Chassin. La vigilance de l'acquéreur est d'autant plus importante qu'une fois informé de la servitude d'alignement, il est censé être devenu propriétaire en toute connaissance de cause.

En cas de travaux

Les projets de travaux, sur un terrain nu comme sur un bâtiment déjà édifié, seront influencés par l'existence d'une servitude d'alignement, même elle n'a pas le même impact selon qu'il s'agit de l'un ou de l'autre (art. L. 112-2 du Code de la voirie routière). C'est souvent à l'occasion de la pose d'une clôture sur une bande de terrain nu, nécessitant une demande de déclaration préalable, que la contrainte d'alignement surgit. Le propriétaire a alors l'obligation d'édifier la clôture en la «reculant» par rapport à la voie et ainsi permettre la réalisation de l'alignement.

Le principe est que la bande de terrain sur laquelle l'administration a jeté son dévolu tombe immédiatement dans son escarcelle, moyennant indemnisation du propriétaire. Le rachat par l'administration peut très bien résulter d'un accord amiable, l'indemnisation étant censée être juste et équitable. «Elle doit refléter la valeur vénale du bien, ce qui n'est pas facile à apprécier pour une bande de terrain sur laquelle on ne peut plus construire», ironise Hervé Drouault.

En cas de litige, le montant perçu par le propriétaire spolié peut être contesté auprès du juge de l'expropriation (tribunal de grande instance). Mais le jeu en vaut rarement la chandelle, particulièrement si l'empiétement est minime et/ou justifié par des considérations de sécurité, quand il s'agit de rectifier légèrement un virage par exemple.

Au contraire, lorsque la propriété est bâtie ou déjà clôturée, le plan d'alignement n'emporte pas de

transfert immédiat de propriété au profit de l'administration. Pour autant, les conséquences sont beaucoup plus lourdes, tant pour les constructions nouvelles que sur le bâti existant.

S'agissant d'une construction nouvelle, il est interdit au propriétaire de l'édifier en «saillie» sur l'alignement et ce, quelle qu'en soit la hauteur (art. L. 112-5 du Code la voirie routière). En d'autres termes, elle ne peut pas empiéter sur l'alignement et doit alors se placer derrière la ligne fixée par le plan. Une contrainte qui s'étend à tout projet d'extension d'une construction existante. «Le permis de construire sera refusé pour le moindre débord, sauf s'il s'agit de saillies autorisées», explique Jean-Michel Hocquard, un avocat parisien spécialisé, comme un balcon, par exemple. Mais la délivrance du permis de construire est alors subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation spécifique du gestionnaire de la voie. Ce qui retarde d'autant la procédure...

Quant aux bâtiments existants, la servitude va emporter l'interdiction d'entreprendre des travaux dits «confortatifs», à moins qu'il ne s'agisse d'un immeuble classé monument historique, auquel cas ils sont permis par dérogation (art. L. 112-6 du Code la voirie routière).

Par travaux confortatifs, il faut entendre ceux de nature à augmenter la solidité et donc la durabilité de la construction. C'est l'administration qui en apprécie le caractère. Les tribunaux ont été amenés, au travers de décisions parfois très anciennes, mais toujours d'actualité, à apporter des précisions, en particulier sur les travaux autorisés. Ainsi, ne sont pas considérés comme confortatifs, les badigeonnages et les crépissages, les réparations de toiture, la pose d'un toit sur une terrasse préexistante, des travaux destinés à réaliser une installation sanitaire, ou encore la pose d'un nouveau système d'évacuation des eaux usées. De même, le propriétaire d'une maison grevée d'une servitude de reculement peut effectuer tous les aménagements intérieurs, à condition que ces travaux ne concernent pas les parties en saillies comprises dans le périmètre de l'alignement.

Objectif, démolition

Interdire tous travaux confortatifs, c'est inciter les propriétaires à laisser la construction comprise dans l'emprise de l'alignement se dégrader. «Le but est d'encourager à terme la démolition, imposée par la vétusté, et donc la reconstruction dans les limites de l'alignement», explique Catherine Jacquot, une architecte parisienne. Car une fois tombée en ruine, la bande de terrain, devenu non bâtie, passe dans le domaine public... avec une indemnité calculée en conséquence.

Qu'une partie de maison subissant l'alignement parvienne à un état de ruine est en pratique hautement improbable. Sauf à supposer que celle-ci soit en très mauvais état dès l'origine, auquel cas elle pourrait alors être frappée d'un arrêté de péril commandant alors sa démolition... «Une ville qui entend réaliser un projet de voirie impliquant une contrainte d'alignement n'a aucun intérêt à rentrer dans une logique de pourrissement», estime Alain Pape. «Le projet est censé se réaliser dans un délai raisonnable, autrement dit quelques années après la mise à l'alignement de la voie publique», renchérit Yann Eveillard, notaire à Caudebec-en-Caux (près de Rouen). Auquel cas, une entente sur le montant de l'indemnisation sera privilégiée.

Quand l'administration renonce

Faute de quoi, cela implique que l'administration renonce a priori au projet. Témoins, ces maisons qui demeurent en avancée dans nombre de communes françaises, quand l'ensemble de la rue a été réaligné. Sans compter les immeubles dont le recul, possible en théorie, ne sera pratiquement jamais mis en œuvre, la mairie préférant alors souvent combler une dent creuse contiguë, au besoin par un espace paysager. Autant de situations que l'on rencontre surtout dans les grosses communes, là où les contraintes liées à l'alignement sont forcément plus problématiques. «Le tissu urbain étant plus dense, l'élargissement des voies risque davantage de «taper» sur le bâti que dans un tissu parcellaire diffus», explique François Mazuyer, géomètre expert dans les Landes et président de la commission foncier de l'Ordre.

Le problème, pour le propriétaire riverain, c'est que la servitude d'alignement existe toujours sur le papier. «Cet outil perdure avec ses contraintes qui peuvent grever lourdement une parcelle. Or, il peut s'agir d'un document ancien, parfois séculaire, qui n'est plus opérationnel, datant d'une époque où la voie n'était pas réalisée entièrement», déclare Gladys Chassin. «Le hic, c'est que l'administration, lorsqu'elle a renoncé à un projet d'aménagement de la voirie, ne va jamais le faire par écrit», précise Alain Pape. Tout au plus l'acquéreur pourrait-il obtenir l'assurance verbale qu'il ne sera touché à rien en présence d'un vieil alignement. Il faut savoir qu'un tel plan reste valable, quel que soit le délai écoulé depuis son établissement, tant qu'un nouveau plan n'est pas venu le remplacer et que le plan local d'urbanisme n'a pas abandonné expressément le tracé résultant de l'alignement originaire. L'on murmure que certaines mairies, faisant fi de la lourdeur des procédures, pratiqueraient des élargissements de fait en accord avec les riverains... Signe qu'il est grand temps de revoir une servitude devenue inadaptée.

Marianne Bertrand

Un alignement individuel

Un propriétaire envisage des travaux sur sa propriété située en bordure de la voie publique, comme l'ouverture d'une fenêtre, le ravalement de la façade ou encore la pose d'une clôture. Il peut être judicieux pour lui de prendre les devants, autrement dit de connaître les limites exactes de son bien par rapport à la voie publique. La solution: se faire délivrer un arrêté individuel d'alignement (art. L. 112-1 al. 1 du Code de la voirie routière). Les travaux à venir devront tenir compte des prescriptions qu'il contient, sachant que le requérant n'est évidemment pas dispensé de solliciter un permis de construire. La demande d'arrêté individuel s'effectue sur papier libre, auprès de la mairie, s'agissant d'une voie communale. "Cette démarche est rarement effectuée", regrette Jean-Michel Hocquard, un avocat parisien spécialisé. D'une durée de validité d'un an, il est purement déclaratif. Il se contente de constater la situation actuelle, en reprenant les dispositions du plan d'alignement.

En l'absence d'un tel plan, l'arrêté va retranscrire l'alignement de fait. À savoir, les limites qui apparaissent matériellement sur le terrain: une clôture préexistante, le haut d'un fossé considéré comme dépendance de la voie publique, etc. L'alignement de fait ne préjuge pas du comportement de l'ancien propriétaire qui a pu vendre - sciemment ou non - son terrain en "mordant" sur la voie publique. Quant à l'administration, elle a parfois tendance à s'appuyer sur le

plan cadastral, donnant une représentation graphique du morcellement du territoire communal, pour rendre son arrêté... "Ce plan n'est pas fiable: malgré son informatisation, sa mise à jour laisse encore à désirer", alerte Dominique Tonal, directeur de l'association CAUE (Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement) du Doubs. L'arrêté individuel ne créant pas de droits pour celui qui l'obtient, son retrait, en cas de litige, est donc possible sans condition de délai.

Echange mètres carrés contre permis

Alors que le propriétaire d'un terrain dépose un permis de construire, il peut être tentant pour la mairie d'en subordonner l'octroi à la cession gratuite par le requérant d'une portion de sa parcelle. Autrement dit, sans l'indemniser du préjudice subi. Un procédé tout à fait légal, prévu à l'article R. 332-15 du Code de l'urbanisme, mais strictement encadré. La cession ne doit pas dépasser 10 % de la superficie du terrain initial. "Le propriétaire peut avoir intérêt à reporter les droits de construire y afférents, comme la loi l'y autorise", indique Gladys Chassin, juriste au bureau des règlements d'urbanisme à la mairie de Paris. Le transfert de propriété d'une portion de terrain est, par ailleurs, réservé aux projets dûment motivés et avancés "en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques". Ainsi, la simple inscription d'un alignement dans un document d'urbanisme ne constitue pas, en tant que telle, un élément suffisant pour que l'administration réclame la cession gratuite. Un particulier, confronté à un projet trop vague, serait donc légitime à saisir le tribunal administratif. Même gratuit, le transfert de propriété doit être régularisé, généralement par un acte notarié faisant suite à un document d'arpentage, destiné à identifier ce morceau de terrain, établi par un géomètre expert. Ce qui, en pratique, est loin d'être toujours fait, la loi n'étant assortie d'aucune exigence de délai. "Il est nécessaire pour le propriétaire que sa portion de terrain tombe officiellement dans l'escarcelle du domaine public et ne soit pas seulement considérée comme laissée à la disposition de la municipalité", insiste Alain Pape, président de l'Union nationale des géomètres experts. Ne serait-ce que pour pouvoir se dispenser d'acquitter la taxe foncière sur les quelques mètres carrés dont on a été dépossédé ou encore clôturer la parcelle. Sans compter les situations ubuesques en matière d'assurance, en cas d'accident survenu sur cette bande de terrain...

Emplacement réservé, l'autre voie

Les communes, pour élargir une route, ont un moyen plus efficace que l'alignement à leur disposition: "l'emplacement réservé" figurant au plan local d'urbanisme. Cette notion, prévue à l'article L. 123-1 8° du Code de l'urbanisme, s'inscrit dans le cadre d'une procédure globale qui dépasse le cadre de la voirie pour concerner aussi la création d'espaces verts, voire de bâtiments publics. "Utiliser l'emplacement réservé, c'est pour la collectivité s'assurer d'une plus grande marge de manœuvre sur ses projets porteurs, alors que les tribunaux ont limité le recours à l'alignement à la marge de la voie existante", explique Gladys Chassin, juriste au bureau des règlements d'urbanisme à la mairie de Paris. Aussi les communes en usent-elles de plus en plus

largement. En contrepartie, le propriétaire bénéficie de la garantie de pouvoir mettre en demeure l'administration d'acquiescer la parcelle grevée. Celle-ci dispose d'un an pour se prononcer, faute de quoi l'emplacement réservé n'est plus opposable. Le prix est fixé en liaison avec le service des Domaines.

La rédaction vous conseille

PARTENAIRE : Investir dans l'immobilier en 2021 (https://partenaire.leparticulier.fr/jcms/p1_1727525/investir-dans-limmobilier-en-2021?utm_source=leparticulier&utm_medium=internal&utm_campaign=espace_partenaire_investisseur_privé&utm_content=investisseur_privé_RVC)