Supprimer un emplacement réservé : procédure de délaissement

Publié le 25/01/2019



Un « emplacement réservé » est un terrain (bâti ou non) que se garde la commune, le département, la région (…) pour y réaliser des projets d'intérêt général : par exemple, la construction de voies publiques (routes, rues, chemins), de terrain de camping, d'aires de stationnement ou encore d'espaces verts.

Un « emplacement réservé » est un terrain (bâti ou non) que se garde la commune, le département, la région (…) pour y réaliser des projets d'intérêt général : par exemple, la construction de voies publiques (routes, rues, chemins), de terrain de camping, d'aires de stationnement ou encore d'espaces verts.

L'inscription du terrain en tant qu'emplacement réservé peut avoir lieu lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur son terrain. Toutefois, il peut l'utiliser comme bon lui semble (installer une piscine gonflable, des transats, un potager etc.) tant que la collectivité bénéficiaire de la réserve n'a pas pris la décision d'acquérir.

Comment supprimer un emplacement réservé ?

Il est possible pour le propriétaire :

- de demander à la mairie un changement du PLU afin de ne plus y faire figurer le terrain comme « réservé »,
- d'adresser une mise en demeure (une demande) au bénéficiaire de l'emplacement réservé afin qu'il acquiert le terrain. On parle de « procédure de délaissement ».

Bon à savoir : sous certaines conditions, le propriétaire d'un terrain réservé en partie peut demander à la collectivité d'en acquérir la totalité.

Quelle est la procédure ?

- La mise en demeure

La mise en demeure d’acheter le terrain réservé est à adresser par le propriétaire du terrain en lettre recommandée avec accusé de réception à la mairie du lieu de situation du bien. La mairie doit se charger de la transmettre, le cas échéant, au réel bénéficiaire de la réserve (département, région) si ce n’est pas elle.

Elle peut aussi être déposée contre décharge à la mairie concernée.

- Accord amiable

Suite à cette sommation, la collectivité dispose d’un an à compter de la réception de la mise en demeure pour se prononcer sur l’achat du bien.

Si la collectivité accepte d’acquérir le bien et que les parties se mettent d’accord sur le prix, la vente est conclue. La collectivité est tenue de régler le prix du terrain au plus tard deux ans après la réception de la mise en demeure.

- Règlement judiciaire

En cas de désaccord et à l’expiration du délai d’un an à compter de la réception de la mise en demeure, le propriétaire du terrain ou le bénéficiaire de la réserve peuvent saisir le juge de l’expropriation. Son rôle est de fixer le prix du terrain et de valider le transfert de propriété.

Le juge doit être saisi dans le délai de 3 mois après expiration du délai d’un an sous peine que le bien soit « déclassé ». En d’autres termes, le terrain n’étant plus un emplacement réservé, le propriétaire recouvre une totale liberté de jouissance et disposition et peut donc effectuer tous les travaux et modifications qu’il souhaite.

Quelle est la fiscalité liée à la procédure de délaissement ?

Sous conditions, les plus-values réalisées par les particuliers ayant exercé le droit de délaissement peuvent bénéficier de l’exonération des plus-values immobilières pour cause d’expropriation.

À noter : les lots en copropriété ne peuvent pas faire l’objet d’un droit de délaissement.