



notaires associés

nancy depuis 1724

## LE TRANSFERT DES VOIES PRIVÉES DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Il n'est pas rare que les communes, pour des raisons d'intérêt général, souhaitent incorporer dans leur domaine public certaines voies privées, et notamment les voies privées des lotissements ou autres ensembles d'habitations. Quels sont alors les moyens dont elles disposent ?

En pratique, l'incorporation des voies privées des lotissements et autres ensembles d'habitations dans le domaine public communal peut s'opérer suivant trois procédés.

### L'acquisition amiable

La commune peut en effet s'approprier les voies en cause dans le cadre d'une cession amiable (ce qui suppose l'accord des propriétaires ou, le cas échéant, de l'association syndicale).

Cette cession doit être suivie de la procédure de classement dans le domaine public, réglementée par l'article L.141-3 du code de la voirie routière. Le classement résulte dans ce cas d'une simple délibération du conseil municipal, non précédée d'une enquête publique. Notons que le juge administratif, pour sa part, va même plus loin, puisqu'il considère que dans cette hypothèse d'une acquisition amiable des voies, l'incorporation dans le domaine public se fait *de facto*, sans qu'il y ait lieu à classement exprès ni encore moins à enquête (cf. note Benoit-Catin sous CAA Paris, 1<sup>o</sup> chambre, 8 Juillet 2004 Julia).

### L'expropriation

L'appropriation d'une voie privée par la commune peut, à défaut d'accord amiable des propriétaires, se faire par voie d'expropriation. L'opération doit alors évidemment être déclarée d'utilité publique, après enquête publique diligentée conformément au code de l'expropriation.

Dans ces deux premières hypothèses, un prix ou une indemnité devraient dans l'absolu être versés, étant toutefois précisé que le juge considère traditionnellement qu'une voie privée affectée à la circulation publique est dépourvue de valeur marchande.

### Le transfert d'office

L'article L.318-3 du code de l'urbanisme organise une procédure de transfert d'office et de classement dans le domaine public communal « des voies privées ouvertes à la circulation publiques dans les ensembles d'habitations ».

Cette troisième procédure a été modifiée par la Loi n°2004-809 du 13 avril 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de ce texte, la décision de transfert - précédée d'une enquête publique - relevait de la compétence du Préfet si aucun des propriétaires intéressés ne s'était opposé à la demande formulée par la commune. En cas d'opposition d'un ou plusieurs propriétaires, cette décision devait être prise par décret en Conseil d'Etat. Dans sa nouvelle rédaction issue de l'article 150 de la loi susvisée du 13 août 2004, l'article L.318-3 alinéa 3 du Code de l'urbanisme prévoit désormais que la décision est prise par délibération du conseil municipal. Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du Préfet à la demande de la commune.

Un décret d'application en date du 13 avril 2005 - codifié aux articles R.318-10 et R.318-11 du code de l'urbanisme - est venu préciser notamment les conditions de l'enquête publique ouverte et diligentée



# notaires associés

nancy depuis 1724

par le maire, après délibération du conseil municipal, le cas échéant à la demande des propriétaires intéressés.

## **Le dossier soumis à l'enquête comprend obligatoirement :**

- La nomenclature des voies et des équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé,
- Une note indiquant les caractéristiques techniques de l'état d'entretien de chaque voie,
- Un plan de situation,
- Un état parcellaire.

L'avis du dépôt du dossier à la mairie est notifié dans les conditions prévues par l'article R.141-7 du code de la voirie routière aux personnes privées ou publiques propriétaires des voies dont le transfert est envisagé.

Dès l'enquête, il est donc nécessaire d'identifier tant les parcelles, objet du transfert envisagé, que leurs propriétaires. L'enquête a lieu conformément aux dispositions des articles R.141-4, R.141-5 et R.141-7 à R.141-9 du code de la voirie routière.

Le conseil municipal doit donner son avis sur ce projet dans un délai de quatre mois.

Sur le plan juridique, la décision de transfert constitue un titre de propriété qui doit être publié à la conservation des hypothèques (cf. RM à QE n° 1878 JOAN 13 Nov. 2007 p. 7049 et R. Chardonnel Chron. Hypothécaire, JCPN 1987 prat. 92).

En pratique ce sera soit la délibération du conseil municipal prononçant le transfert, soit l'arrêté préfectoral – selon qu'il y a eu ou non des oppositions formulées par les propriétaires – qui sera publié. Si ces documents ne comportent pas les mentions nécessaires à leur publication, il y aura lieu de faire un acte de dépôt (dans ce sens, cf. par *a contrario* la réponse ministérielle susvisée).

NB : Cette procédure « autoritaire » de l'article L.318-3 du code de l'urbanisme n'est en rien une procédure obligée. C'est tout au plus une procédure pratique – et nécessaire – dans certaines hypothèses où une cession amiable ne peut être régularisée (disparition du lotisseur avant règlement du sort des voies, impossibilité d'obtenir l'accord de tous les co-lotis ou de l'ASL, etc...).