

# La Vie Communale

et Départementale

CAHIER B

## Lotissement :

gestion des voies  
et équipements

[laviemunicipale.fr](http://laviemunicipale.fr)

NOVEMBRE 2017

**N° 1068 B**

Convention de transfert,  
transfert amiable, transfert  
d'office, pouvoirs de police  
du maire, modèles d'actes...

# Vous êtes satisfait de La Vie Communale ? Découvrez nos abonnements spécialisés

L'Etat Civil  
en ligne

► **Bases de données + veilles juridiques**  
dans les domaines qui vous intéressent

Pouvoirs  
de police  
et sécurité

La Commune  
et l'Urbanisme

Les Marchés  
Publics en ligne

La Fonction  
Publique  
Territoriale  
en ligne

La Vie  
Intercommunale

*Des abonnements spécialisés  
adaptés aux préoccupations des communes*



Bulletin d'abonnement à retourner à **La Vie Communale Editions**

60, rue François I<sup>er</sup> - 75008 Paris - **E-mail** : revuesenligne@laviecommunale.fr - **Fax** : 01 43 59 80 27

	<b>TARIFS 2017 (pour 12 mois)</b>
<input type="checkbox"/> <b>Les Marchés Publics en ligne</b>	<b>55 €</b>
<input type="checkbox"/> <b>La Fonction Publique Territoriale en ligne</b>	<b>58 €</b>
<input type="checkbox"/> <b>La Commune et l'Urbanisme</b>	<b>60 €</b>
<input type="checkbox"/> <b>L'Etat Civil en ligne</b>	<b>56 €</b>
<input type="checkbox"/> <b>La Vie Intercommunale</b>	<b>75 €</b>
<input type="checkbox"/> <b>Pouvoirs de police et sécurité</b>	<b>53 €</b>
<input type="checkbox"/> <b>L'Intégrale de La Vie Communale</b> (correspond à La Vie Communale + toutes les bases spécialisées)	<b>320 €</b> <b>(au lieu de 467,40€)</b>

**OUI**, je m'abonne aux revues en ligne sélectionnées (accès à la base de données + réception de la lettre e-mail mensuelle)

- Chèque bancaire ou postal
- Virement administratif à La Vie Communale Editions - La Banque Postale Centre Paris  
20041 00001 0791250K020 38 - IBAN : FR28 2004 1000 0107 9125 0K02 038 - BIC : PSSTFRPPPAR

Nom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

E-mail :

*(Indispensable pour recevoir les lettres e-mail d'information juridique)*

Date : ..... Cachet/Signature : .....

## Sommaire

### I - Sort des équipements collectifs et gestion de leur propriété lors de la demande du permis d'aménager

**A - Sort des biens établi par convention** ..... p. 2

**B - Cas des équipements attribués en propriété aux acquéreurs de lots** ..... p. 3

### II - Transfert des équipements après réalisation du lotissement

**A - Transfert amiable des équipements** ..... p. 5

1. Acquisition ..... p. 5

2. Classement ..... p. 7

**B - Transfert d'office des voies** ..... p. 7

1. Type d'enquête publique ..... p. 8

2. Procédure ..... p. 8

**C - Expropriation pour cause d'utilité publique** ..... p. 11

1. Enquête publique préalable ..... p. 12

2. Déclaration d'utilité publique ..... p. 12

**D - Absence de propriétaire** ..... p. 12

1. Procédure ..... p. 13

2. Publicité ..... p. 14

### III - Pouvoirs de police du maire sur les voies privées

**A - Règles de circulation** ..... p. 14

**B - Voies privées et circulation publique** ..... p. 15

1. Ouverture à la circulation publique ..... p. 15

2. Conséquences ..... p. 15

3. Fermeture de la voie à la circulation publique ..... p. 16

# Lotissement.

## Gestion des voies et équipements

*Les articles cités sont issus du code de l'urbanisme, sauf mentions contraires*

**L**E PLUS SOUVENT, l'aménagement d'un lotissement engendre la création d'équipements collectifs tels que voies, trottoirs, réseaux, etc. Le lotissement achevé, le problème de leur gestion, et en particulier de leur entretien, se pose très régulièrement aux communes. Ces équipements sont le plus souvent transférés aux communes. En principe, celles-ci n'ont pas d'obligation de les reprendre (CAA Paris, 1<sup>er</sup> février 2007, *association syndicale du front de Seine*, n° 03PA00165 : l'intégration à la voirie routière étant toujours une faculté pour les communes, c'est en l'espèce sans erreur manifeste d'appréciation qu'ont été rejetées les demandes de transfert présentées par l'association requérante).

### **I - Sort des équipements collectifs et gestion de leur propriété lors de la demande du permis d'aménager**

---

Le code de l'urbanisme impose que le sort des voies et espaces communs soit réglé dès le dépôt de la demande de permis d'aménager (art. R 442-7 et R 442-8 du code de l'urbanisme) :

- soit le lotisseur a conclu avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ;
- soit le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale libre (ASL) des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ;
- soit ils sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots (*JO Sénat*, 21 juillet 2011, question n° 15990, p. 1928 ; *JO AN*, 18 octobre 2011, question n° 97672, p. 11069).

### **A - Sort des biens établi par convention**

La collectivité peut signer une convention dès le dépôt du permis d'aménager pour s'assurer du sort des biens.

Aucun texte n'impose un contenu précis pour cette convention. Cependant, il est conseillé de prévoir les conditions précises de la rétrocession, à savoir : le périmètre exact et le détail des équipements concernés par la rétrocession, les caractéristiques techniques et l'état de ces équipements, la fourniture de plans et de documents techniques liés aux travaux réalisés, les modalités financières, etc. Les conditions financières du transfert sont de nature purement contractuelles. Les règles fiscales applicables à un tel contrat de droit privé sont celles du droit commun (*JO Sénat*, 21 décembre 1989, question n° 00927, p. 2136).

En cas de transfert par convention des terrains et équipements publics communs dans le domaine de la collectivité locale, cette dernière devra vérifier que les travaux prévus par le lotisseur permettent l'incorporation ultérieure des aménagements collectifs dans son domaine public.

Par ailleurs, la réalisation de ces équipements doit être conforme au règlement de zone du PLU où se situe le lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie (qui doit être conforme aux dispositions définissant la largeur des voies, la présence ou non d'un trottoir, etc.).

Ce sera la commune ou éventuellement l'EPCI qui signera la convention selon les biens concernés. En effet, une communauté de communes qui a opté pour la compétence « création, aménagement et entretien de la voirie » peut tout à fait, en faisant le choix d'une intégration communautaire renforcée, prévoir dans ses statuts que l'ensemble des voies situées sur le territoire d'une communauté sont d'intérêt communautaire. Dans ce cas, la convention prévoyant le transfert des voies et espaces communs d'un lotissement sera nécessairement conclue avec la communauté de communes. En revanche, si les voies d'un lotissement ne sont pas incluses dans la voirie considérée comme d'intérêt communautaire au regard des statuts d'une communauté de communes, alors la conclusion de la convention relèvera de la compétence de la commune (*JO Sénat*, 21 novembre 2013, question n° 7938, p. 3390).

► *Un modèle de convention pour l'intégration de la voirie d'un lotissement dans le domaine public est disponible dans la base de données de La Vie Communale.*

## **B - Cas des équipements attribués en propriété aux acquéreurs de lots**

Plusieurs possibilités semblent s'offrir :

- une attribution en indivision forcée. Chaque acquéreur de lot pourra acheter en même temps que son lot, à titre accessoire, une quotité indivise du sol affectée aux voies ;

- une attribution divise d'une portion de voie au droit de chaque lot avec constitution de servitudes réciproques. Les colotis peuvent acquérir les portions des voies contiguës à leurs lots et permettre l'usage nécessaire aux autres lots au moyen de servitudes. Chaque coloti est propriétaire de la demi-voie située au droit de son lot et doit l'entretenir ;
- ou une soumission de l'ensemble immobilier au régime de la copropriété.

## II - Transfert des équipements après réalisation du lotissement

La commune peut reprendre les voies et réseaux d'un lotissement privé :

- soit à l'amiable (sur demande des copropriétaires ou de l'association syndicale) ;
- soit d'office (transfert d'office pour les voies uniquement) ;
- soit par la voie de l'expropriation ;
- soit éventuellement en utilisant la procédure d'acquisition des biens vacants et sans maître.

Dans certaines hypothèses, il conviendra de réaliser une enquête publique :

- si une convention de transfert a été prévue dans le cadre du permis d'aménager ou de lotir, une délibération du conseil municipal et un acte de cession sont nécessaires mais il n'y a pas d'enquête publique à réaliser ;
- si les équipements collectifs sont gérés par une association syndicale, il appartient à cette association de demander la reprise par la commune. Là encore, il faut une délibération du conseil municipal et un acte de cession, sans enquête publique préalable ;
- il en est de même si les équipements ont été attribués en propriété aux acquéreurs de lots. Mais, dans ce cas, la demande de reprise doit émaner de l'ensemble de ces acquéreurs ;
- en revanche, si le lotisseur, l'association syndicale ou les acquéreurs selon ce qui est prévu par le permis, ne souhaitent pas ce transfert, une enquête publique sera nécessaire, sachant que si l'on utilise la procédure du transfert d'office, elle ne pourra porter que sur les voies et non sur les réseaux.

La seule solution pour transférer les réseaux en l'absence d'accord du lotisseur, de l'association syndicale ou des acquéreurs selon les cas, est l'expropriation qui nécessite elle aussi une enquête publique et engendre une indemnisation.

## A - Transfert amiable des équipements

En l'absence de convention de transfert, la commune peut tout de même reprendre les équipements collectifs. Après achèvement du lotissement, les colotis ou l'association syndicale propriétaires des voies et espaces communs peuvent proposer à la commune ou à l'EPCI compétent de leur céder la totalité ou une partie des ouvrages ou des espaces à usage collectif.

Le cas d'une reprise des voies avant l'achèvement du lotissement ne devrait pas se produire car la collectivité reprendrait alors des voies qui seraient susceptibles d'être endommagées par les opérations de construction ultérieures sur les lots restés nus.

La commune ou l'EPCI sont alors libres d'accepter ou de refuser ce transfert. Il serait inopportun de transférer automatiquement à la commune, si celle-ci ne le désire pas, la charge et la responsabilité d'équipements dont la réalisation n'a pas été décidée par le conseil municipal (JO AN, 1<sup>er</sup> juin 1992, question n° 48127, p. 2438).

### 1. Acquisition

L'acceptation devra se concrétiser par deux actes :

- une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent. La délibération qui accepte l'offre des colotis de céder les équipements d'un lotissement détermine la formation d'une convention entre les parties et est créatrice de droits. Elle ne peut pas être retirée par une délibération ultérieure (CE, 13 mai 1988, *association syndicale du lotissement de La Bâtie*, n° 68550) ;

► *Un modèle de délibération pour l'acquisition est disponible dans la base de données de La Vie Communale.*

- un acte de cession, dont les conditions financières sont déterminées entre les parties et soumises aux règles fiscales de droit commun applicables aux contrats privés (JO Sénat, 21 décembre 1989, question n° 00927, p. 2136). L'acte pourra être authentique ou administratif.

Un acte authentique est un acte reçu par un officier public (notaire). Le code civil indique que l'acte authentique est celui reçu par l'officier public ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises (art. 1369 du code civil). Cet acte, publié au service de publicité foncière compétent, est opposable aux tiers.

Un acte administratif est un acte authentifié par le maire de la commune. Les maires (mais aussi les présidents des établissements publics rattachés à une collectivité territoriale ou regroupant ces collectivités territoriales, et les présidents de syndicats mixtes) sont habilités à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au service de publicité foncière, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux passés en la forme administrative par ces collectivités et établissements publics (art. L 1311-13 du CGCT). Cette faculté, pour les communes, de recourir à un acte authentique en la forme administrative ne leur est toutefois ouverte que dans la mesure où elles y sont parties. L'acte administratif comportant vente ou acquisition par une commune sera enregistré et publié au service de publicité foncière compétent, et sera donc opposable aux tiers.

En pratique, si le maire peut dresser un tel acte pour des ventes simples, il est conseillé, dès qu'une difficulté de rédaction surgit, de recourir aux services d'un notaire. En effet, en cas d'omission d'une mention obligatoire, ou d'erreur de rédaction, l'acte sera rejeté au service de publicité foncière et des rectificatifs devront être établis.

Pour une acquisition, il sera nécessaire, pour rédiger un acte administratif, d'obtenir les pièces suivantes :

- un K-bis ou un extrait d'acte de naissance auprès de la mairie du lieu de naissance du (ou des) vendeur(s). L'orthographe des noms et prénoms sera retranscrite dans l'acte administratif sans omission ;
- un extrait d'acte de mariage auprès de la mairie du lieu de mariage des vendeurs (le cas échéant) afin de vérifier le régime matrimonial qui doit figurer à l'acte ;
- un état hypothécaire hors formalité ou « demande de renseignements sommaires urgents ». Il s'agit de remplir un formulaire spécifique payant (formulaire n° 3233-S ; Cerfa n° 11194\*03). Il sera délivré dans un délai de 15 jours à 2 mois, et permet de révéler l'existence d'inscriptions hypothécaires grevant le bien (hypothèque ou privilège). Cette demande est obligatoire en cas d'acquisition d'un bien par une commune sur des propriétaires privés. En cas d'inscription hypothécaire, il y aura lieu d'écrire aux créanciers inscrits (généralement une ou plusieurs banques) pour les interroger sur le montant qui reste dû par le vendeur. Celui-ci devra rembourser cette somme au créancier, qui donnera alors son accord écrit à la mainlevée des hypothèques ou inscriptions grevant le bien ;
- un extrait cadastral modèle n° 1 obtenu auprès du cadastre pour avoir la désignation et la contenance exactes du bien.

En annexe à l'acte figurera :

- la délibération autorisant le maire à conclure et authentifier l'acte administratif d'acquisition ;
- l'extrait cadastral ;
- les pièces éventuellement citées dans l'acte (plan...).

Après rédaction de l'acte, il y a lieu de procéder à la signature. La collectivité territoriale ou l'établissement public partie à l'acte est représenté, lors de la signature de l'acte, par un adjoint ou un vice-président dans l'ordre de leur nomination (art. L 1311-13 du CGCT). Chaque partie apposera ses initiales au bas de chaque page et signera la dernière page. Il sera rédigé trois exemplaires originaux qui devront être présentés à l'administration pour être soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière. Celle-ci en conservera un exemplaire. Les deux autres revêtus de la mention d'enregistrement et de publication sont destinés à la commune et aux vendeurs.

## 2. Classement

Les équipements transférés entrent dans le domaine privé de la commune ou de l'EPCI compétent. Si ces derniers souhaitent incorporer les voies transférées dans leur domaine public, ils doivent prendre une délibération de classement, éventuellement précédée d'une enquête publique (JO AN, 23 décembre 2002, question n° 2473, p. 5165).

L'article L 141-3 du code de la voirie routière prévoit en effet que le classement des voies communales est prononcé par le conseil municipal. Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

► *Un modèle de délibération portant classement d'une voie (sans enquête publique) est disponible dans la base de données de La Vie Communale.*

## B - Transfert d'office des voies

Il convient d'utiliser cette procédure du transfert d'office, après réalisation du lotissement, dans les cas où la propriété et la gestion des équipements collectifs ont été confiées aux colotis ou à une association syndicale, et que ceux-ci ne souhaitent pas un transfert amiable.

L'article L 318-3 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de réaliser, après enquête publique, un transfert d'office des voies privées dans le domaine public communal à la double condition qu'elles soient ouvertes à la circulation publique et situées dans des ensembles d'habitations. Cette procédure permet d'incorporer d'office dans le domaine public de la commune des voies privées ouvertes à la circulation publique sur lesquelles les propriétaires ont pratiquement renoncé à exercer un droit de jouissance exclusive, dans la mesure où tous les citoyens utilisent ces voies sur lesquelles, en outre, les maires détiennent les pouvoirs de police et peuvent assumer la responsabilité des dommages qui s'y produisent.

Même en l'absence d'accord unanime des propriétaires, le transfert dans la voirie communale vaut classement dans le domaine public. Le transfert d'office ne donne lieu à aucune indemnité. Le transfert d'office ne concerne que les voies et non les autres équipements.

## 1. Type d'enquête publique

Selon l'article L 318-3 du code de l'urbanisme, l'enquête publique préalable au transfert d'office est réalisée conformément au code des relations entre le public et l'administration (CRPA). Dans le cadre de ce code, la procédure d'enquête publique peut être réalisée selon des textes particuliers (art. R 134-5 du CRPA). Or, dans le cas d'un transfert d'office de voies privées dans le domaine public communal, les dispositions contenues dans un texte particulier sont celles de l'article R 318-10 du code de l'urbanisme qui renvoie au code de la voirie routière.

## 2. Procédure

### *a) Maire autorisé par le conseil municipal à lancer l'enquête publique*

La procédure de transfert d'office débute par une enquête publique préalable. Elle est ouverte par le maire après délibération du conseil, le cas échéant à la demande des propriétaires intéressés.

- ▶ *Un modèle de délibération lançant la procédure de transfert de voies privées est disponible dans la base de données de La Vie Communale.*

### *b) Déroulement de l'enquête*

Le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont choisis parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude établies par une commission présidée par le président du tribunal administratif (art. R 134-17 du CRPA).

Ne peuvent être désignées pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur ou de membre de la commission d'enquête (art. R 134-17 du CRPA) :

- ni les personnes appartenant à l'administration de la collectivité ou de l'organisme bénéficiaire de l'opération projetée ou participant à son contrôle ;
- ni les personnes intéressées à l'opération, soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent, ou ont exercées depuis moins de 5 ans.

Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. La durée de l'enquête est fixée à 15 jours (art. R 141-4 du code de la voirie routière).

► *Un modèle d'arrêté lançant une enquête publique sur le transfert de voies privées est disponible dans la base de données.*

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé (art. R 141-5 du code de la voirie routière). Le dossier d'enquête comprend obligatoirement (art. R 318-10 du code de l'urbanisme) :

- la nomenclature des voies et 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.

Le conseil municipal doit donner son avis sur ce projet dans un délai de 4 mois. 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.

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur (art. R 141-8 du code de la voirie routière).

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans le délai d'un mois, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées (art. R 141-9 du code de la voirie routière).

## *c) Délibération du conseil municipal*

Le conseil municipal doit donner son avis sur le projet.

- ▶ *Un modèle de délibération portant avis sur le transfert dans le domaine public communal de voies privées est disponible dans la base de données de La Vie Communale.*

La décision de transfert n'a pas à être motivée (CE, 10 février 1992, *Choquette et Gonzalès*, n° 107113). Elle vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés.

L'acte portant classement d'office comporte aussi approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique.

## *d) Saisine du préfet pour procéder au classement d'office*

Lorsqu'un accord unanime des propriétaires intéressés existe, la simple délibération du conseil municipal suffit pour opérer la cession. Cependant, si les propriétaires ou le propriétaire (lorsqu'il y a un patrimoine unique) sont opposés au projet de classement, la commune doit se tourner vers le préfet, seul compétent pour opérer, par arrêté, le classement dans le domaine public communal.

- ▶ *Un modèle de délibération sur la saisine de la préfecture pour procéder au classement d'office est disponible dans la base de données de La Vie Communale.*
- ▶ *Un modèle de lettre de saisine préfectorale en matière de classement d'office est disponible dans la base de données de La Vie Communale.*

L'article L 318-3 du code de l'urbanisme dispose également que « la propriété des voies privées est transférée sans indemnité dans le domaine public ». La jurisprudence civile sanctionne l'indemnisation d'un tel transfert sur le fondement de l'absence de base légale (Cass., 9 décembre 1987, n° 86-15396 ; *JO AN*, 4 octobre 2005, question n° 64813, p. 9248).

Par ailleurs, la décision portant transfert d'office d'une voie privée dans le domaine public communal éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels (ex. : une hypothèque) existant sur les biens transférés (*JO AN*, 1<sup>er</sup> février 2005, question n° 45758, p. 1100).

## e) Modalités de publicité

Ce transfert de propriété s'analyse comme une transmission de propriété entre vifs d'immeuble, obligatoirement soumise à publicité, en application des dispositions de l'article 28 (1°) du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Aussi, pour être publiée, la décision doit-elle contenir l'ensemble des énonciations prévues par les décrets n° 55-22 du 4 janvier 1955 et n° 55-1350 du 14 octobre 1955, c'est-à-dire l'identité des propriétaires, la désignation précise des immeubles concernés par le passage des voies privées dans le domaine public et les références à la formalité donnée au titre du disposant ou dernier titulaire du droit (JO Sénat, 27.11.2008, question n° 3119, p. 2378).

## C - Expropriation pour cause d'utilité publique

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent ne peuvent pas recourir au transfert d'office, par exemple pour transférer des équipements autres que des voies, ils peuvent recourir à l'expropriation.

Mais la possibilité de recourir à la procédure de l'expropriation demeure une procédure exceptionnelle car touchant à la propriété privée. De ce fait, l'expropriation est régentée par un formalisme très strict.

L'expropriation suppose en effet que le projet soit déclaré d'utilité publique après enquête préalable. Ce n'est que si cette enquête aboutit à la déclaration d'utilité publique que la commune pourra se rendre propriétaire du bien immobilier en cause, après versement au propriétaire de l'indemnité d'expropriation fixée par le juge de l'expropriation.

Le Conseil d'Etat a rappelé qu'il appartient au juge administratif, lorsqu'il doit se prononcer sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement :

- qu'elle répond à une finalité d'intérêt général ;
- que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine ;
- et enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente (CE, 19 octobre 2012, *commune de Levallois-Perret*, n° 343070).

Le déroulement de la procédure s'organise autour de deux grandes étapes : l'enquête préalable et la déclaration d'utilité publique qui rend l'expropriation possible.

## **1. Enquête publique préalable**

L'expropriation doit être demandée à l'origine par délibération du conseil municipal. En outre, la collectivité demanderesse doit transmettre un dossier à l'autorité préfectorale, en vue de l'ouverture de l'enquête publique préalable. Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, le dossier d'enquête doit comprendre : une notice explicative, le plan de situation, le périmètre délimitant les immeubles à exproprier et l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser (art. R 112-5 du code de l'expropriation).

## **2. Déclaration d'utilité publique**

Si les résultats de l'enquête sont favorables, le préfet prend un arrêté de déclaration d'utilité publique dans la limite d'un an après clôture de l'enquête (art. L 121-2 et s. du code de l'expropriation). Cet arrêté préfectoral doit indiquer le délai limite de réalisation de l'expropriation.

L'enquête parcellaire qui vise à définir précisément les parcelles concernées par l'expropriation est faite habituellement après la déclaration d'utilité publique ou, plus rarement, parallèlement à l'enquête publique préalable. L'enquête parcellaire débouche sur l'arrêté préfectoral de cessibilité qui fixe dans le détail les parcelles à exproprier (art. L 132-1 et s. du code de l'expropriation).

Si la commune expropriante et le propriétaire du bien à exproprier s'entendent à l'amiable sur un prix de vente, l'expropriation n'a évidemment plus lieu d'être. A défaut, une ordonnance d'expropriation, notifiée à son propriétaire, prononcera le transfert du bien immobilier à la commune sur la base d'un prix d'indemnisation fixé par le juge.

Seul le paiement préalable de l'indemnisation ainsi fixée ou sa consignation permettra à la commune de prendre possession du bien immobilier considéré.

## **D - Absence de propriétaire**

Il peut arriver que l'association syndicale libre (ASL) ou la structure portant les voies ait disparu sans que ses actifs aient été transmis aux colotis. En ce qui concerne les ASL, la déclaration

en préfecture avec publication au Journal officiel pour la dissolution n'impose pas la déclaration de ce que sont devenus les actifs. Les communes peuvent se retrouver sans interlocuteur, les propriétaires des lots du lotissement n'ayant pas repris les voies. Or, la jurisprudence a qualifié de bien vacant ou sans maître des parcelles appartenant à une association syndicale dissoute sans qu'aucune disposition des statuts n'ait réglé le sort de ces dernières (Cass., 18 juin 2003, *association syndicale libre « Lotissement des Castors de l'Ermitage »*, n° 01-01758). Ainsi, dans le cas où la structure propriétaire des voies a disparu sans que son actif ait été attribué aux colotis, la commune peut entamer une procédure de reprise de biens vacants et sans maître sur la base des dispositions de l'article L 1123-4 du CG3P.

## 1. Procédure

Au 1<sup>er</sup> mars de chaque année, les centres des impôts fonciers signalent au représentant de l'Etat dans le département les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de 3 ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée.

Au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de chaque année, le représentant de l'Etat dans le département arrête la liste de ces immeubles par commune et la transmet au maire de chaque commune concernée.

Le représentant de l'Etat dans le département et le maire de chaque commune concernée procèdent à une publication et à un affichage de cet arrêté ainsi que, s'il y a lieu, à une notification aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu.

Dans le cas où un propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées ci-dessus, l'immeuble est présumé sans maître. Le représentant de l'Etat dans le département notifie cette présomption au maire de la commune dans laquelle est situé le bien.

La commune dans laquelle est situé ce bien peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire.

► *Un modèle de délibération portant incorporation des biens sans maître dans le domaine communal est disponible dans la base de données de La Vie Communale.*

A défaut de délibération prise dans un délai de 6 mois à compter de la notification de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l'Etat.

## 2. Publicité

Pour permettre l'opposabilité aux tiers du transfert du bien à la commune, il faut publier l'arrêté du maire au fichier immobilier en utilisant le formulaire n° 3265 (Cerfa n° 11196\*3) pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier. L'arrêté portant prise de possession d'immeuble sans maître y sera retranscrit.

► *Un formulaire de publication (Cerfa n° 11196\*03) est disponible dans la base de données de La Vie Communale.*

Il est admis d'annexer au bordereau 3265, laissé vierge, l'arrêté d'incorporation et la délibération, à condition toutefois de respecter les marges (sous peine de refus de la formalité). A la fin du bordereau, il faut indiquer une mention de certification de collationnement et d'identité de la commune avec son numéro SIREN.

Un extrait cadastral datant de moins de 6 mois, en double exemplaire, avec l'indication de la section, de la parcelle et de la contenance, doit être joint aux documents précités.

Enfin, il y a lieu de déposer l'arrêté d'incorporation (auquel est jointe la délibération), qui sera retourné au maire de la commune concernée revêtu de la formule de publication.

## III - Pouvoirs de police du maire sur les voies privées

---

Les voies privées de lotissements construites par un promoteur privé sont soumises à des dispositions particulières. Elles sont gérées le plus souvent par une association syndicale libre, personne morale de droit privé, à laquelle sont dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et des équipements communs (voirie, espaces verts et branchements sur les réseaux).

### A - Règles de circulation

Bien que propriétés privées, ces voies sont soumises à certaines règles du code de la route :

- le droit de placer en vue du public, par tous les moyens appropriés, des indications ou signaux concernant (à un titre quelconque) la circulation, n'appartient qu'aux autorités chargées des

services de la voirie (art. L 411-6 du code de la route auquel renvoie l'article L 113-1 du code de la voirie routière) ;

- tout conducteur circulant sur une voie privée et débouchant sur une voie publique est tenu de laisser la priorité (art. R 415-9 du code de la route).

## **B - Voies privées et circulation publique**

La voie reste une voie privée, et bien qu'étant ouverte à la circulation publique, elle ne fait pas partie du domaine public de la commune où elle est située (CE, 15 février 1989, *commune de Mouvoux*, n° 71992).

### **1. Ouverture à la circulation publique**

Elle ne peut résulter que du consentement du ou des propriétaires (CE, 5 mars 2008, *Bermond*, n° 288540), qui sera donné, pour les lotissements, par l'association syndicale statuant en assemblée générale. Mais ce consentement peut être tacite (CE, *commune de Mouvoux* précité), dès lors qu'il est « manifeste ». Il ne peut résulter ni de la possibilité de passage, prévue dans l'arrêté préfectoral approuvant la création du lotissement, en faveur des bennes d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'approvisionnement en combustibles et de lutte contre l'incendie, ni de la prise en charge financière de l'aménagement et de l'entretien des voies litigieuses par la collectivité publique.

En revanche, un tel accord tacite pourra résulter de son usage fréquent par des automobilistes pour accéder à un service public situé dans la résidence ou pour rejoindre une autre voie publique. Au contraire, un refus d'ouverture à la circulation publique résultera par exemple de la présence de clôtures interdisant l'accès des voies. L'accord des propriétaires étant indispensable, le maire n'a pas qualité pour décider de l'ouverture de la voie à la circulation publique ni, par voie de conséquence, pour réglementer la circulation sur la voie (CE, *commune de Mouvoux* précité).

### **2. Conséquences**

Par application des dispositions générales du CGCT (art. L 2212-1 et s.) relatives à l'exercice des pouvoirs de police du maire, c'est à ce dernier qu'incombe le soin d'assurer l'ordre et la sécurité sur toute partie de la commune normalement accessible au public. En outre, l'article L 2213-1 précise que le « maire exerce la police de la circulation sur les routes nationales, les routes départementales et les voies de communication à l'intérieur des agglomérations ». En

vertu de ces dispositions, le maire exerce la police de la circulation sur l'ensemble des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique à l'intérieur de l'agglomération, que cette ouverture soit expresse (CAA Marseille, 15 décembre 2010, *commune de Saint-Pierre*, n° 09MA00898) ou tacite (CE, 15 juin 1998, *commune de Claix*, n° 171786).

Le maire peut prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité publique, telles que l'exécution d'office des travaux de réparation nécessaires (CE, 20 juillet 2001, *commune de Mandelieu-la-Napoule*, n° 236196). Dans ces conditions, pour les lotissements, l'association syndicale des propriétaires perd son pouvoir de réglementer la circulation.

Le maire peut user de ses pouvoirs de police prévus à l'article L 2212-2 du CGCT s'il constate que les voiries d'un lotissement privé ouvertes à la circulation publique étant très dégradées présentent un danger pour les usagers. Le Conseil d'État a jugé que la police municipale comprend tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les voies livrées au public sans distinguer entre celles qui font partie du domaine communal et celles qui, demeurées propriétés privées, ont été ouvertes à l'usage de public (CE, 29 mars 1989, *M. Y.*, n° 80063). En outre, le Conseil d'État a jugé qu'un maire pouvait ordonner aux propriétaires d'une voie privée ouverte à la circulation générale qu'ils entretiennent son sol en parfait état et d'y effectuer les nivellements et empièvements nécessaires (CE, 2 avril 1909, n° 22935). En application de l'article L 141-11 du code de la voirie routière, le maire peut faire exécuter d'office, sans mise en demeure préalable et aux frais de l'occupant, les travaux qu'il juge nécessaires au maintien de la sécurité routière sur les voies dont la police de la circulation est de sa compétence. Toutefois, les mesures de police édictées par le maire ne doivent pas assujettir les intéressés à des contraintes excédant celles qui pouvaient légalement leur être imposées pour atteindre les buts d'intérêt général en cause (*JO Sénat*, 18 septembre 2008, question n° 4284, p. 1890).

Par application des dispositions des articles L 113-1 et L 162-1 du code de la voirie routière et L 411-6 du code de la route, le droit de placer, en vue du public, des indications ou signaux concernant la circulation, n'appartient qu'aux autorités chargées des services de la voirie.

### **3. Fermeture de la voie à la circulation publique**

Le ou les propriétaires, le cas échéant par le biais de leur association syndicale, peuvent à tout moment décider de fermer à la circulation publique la voie privée qui leur appartient, et le maire ne peut s'y opposer (CE, 5 novembre 1975, *commune de Villeneuve-Tolosane*, n° 93815). En revanche, le maire peut prendre une telle décision si des motifs de sécurité publique la justifient (CE, 5 mars 2008, *Bermond*, n° 288540).

# La section de commune

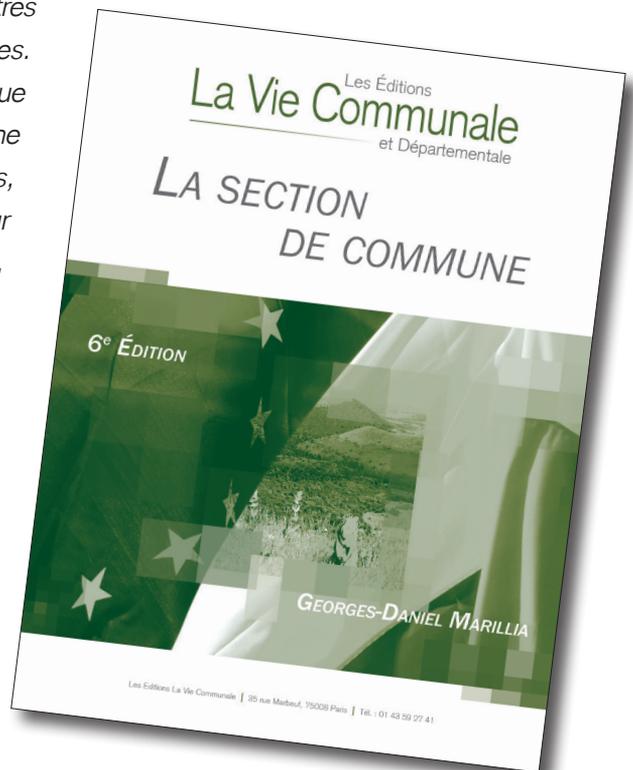
6<sup>e</sup> édition

Une édition entièrement mise à jour

Une institution ancienne, critiquée mais toujours très vivante, et source de difficultés nombreuses et variées. Des modifications législatives récentes n'ont réglé que certains problèmes, et donc laissé un grand rôle à une jurisprudence parfois complexe. Pour ces raisons, le droit sectional a connu une évolution récente sur de nombreux points (définition des ayants droit, consultation des électeurs, partage des compétences entre la commune et ses sections, transfert des biens de la section à la commune impliquant sa disparition, contentieux, etc.).

**Dans cet ouvrage, G.-D. Marillia fait le point sur ces différentes questions, à la lumière de la jurisprudence et de la législation les plus récentes, et notamment la loi n° 2013-428 du 27 mai 2013.**

**Par Georges-Daniel Marillia**  
Conseiller d'Etat honoraire



BON DE COMMANDE À PHOTOCOPIER ET À FAXER

Nom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Je commande ..... exemplaire(s) de l'ouvrage « **La section de commune** »

Au prix unitaire de 38 €, soit ..... €

Date : ..... Cachet/Signature : .....

Règlement par chèque ou mandat administratif à La Vie Communale :  
La Banque Postale - La Source 20041 01012 3697299U03354

**A retourner aux Editions La Vie Communale, 60 rue François I<sup>er</sup>, 75008 Paris - Fax : 01 43 59 80 27**

# Les Éditions La Vie Communale vous proposent



*Des ouvrages pratiques  
destinés aux responsables de l'action municipale*



	PRIX UNITAIRE	QUANTITÉ	PRIX TOTAL
<input type="checkbox"/> Avoir un budget communal performant	24 €	X .....	= .....
<input type="checkbox"/> L'Élu municipal en son conseil	25 €	X .....	= .....
<input type="checkbox"/> L'Élu municipal en son conseil	17 € (pour 7 ex. et plus)	X .....	= .....
<input type="checkbox"/> L'Élu communautaire en son conseil	23 €	X .....	= .....
<input type="checkbox"/> L'Élu communautaire en son conseil	18 € (pour 3 ex. et plus)	X .....	= .....
<input type="checkbox"/> La police des immeubles menaçant ruine	26 €	X .....	= .....
<input type="checkbox"/> Les chemins ruraux	33 €	X .....	= .....
<input type="checkbox"/> La section de commune	38 €	X .....	= .....
<input type="checkbox"/> Le cimetière communal	35 €	X .....	= .....

Nom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Date : ..... Cachet/Signature : .....

Règlement par chèque ou mandat administratif à La Vie Communale :  
La Banque Postale - La Source 20041 01012 3697299U033 54

**A retourner aux Éditions La Vie Communale, 60 rue François I<sup>er</sup> 75008 Paris**  
Fax : 01 43 59 80 27 - E-mail : [commande@laviemunicipale.fr](mailto:commande@laviemunicipale.fr)