Image not found or type unknown

# La définition de la notion d'unité foncière

publié le **15/09/2014**, vu **77215 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

**La notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).**

Le propriétaire doit être unique qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale de droit privé ou de droit public.

Il n'importe guère que cette unité foncière soit constituée d'un terrain en pleine propriété ou d'un terrain en indivision *(CE, 26 septembre 1990, Epoux Seguin)*.

Toutefois, en présence de deux parcelles contiguës dont la première est en pleine propriété alors que la seconde est en indivision, elles représentent deux unités foncières distinctes *(CAA. Lyon, 2 mai 1995, Commune de Passy, req. N° 93LY01025)*.

L'origine et l'historique du terrain considéré sont indifférents pour définir l'unité foncière. Ainsi, plusieurs terrains, parcelles cadastrales ou lots contigus appartenant initialement à des propriétaires distincts forment une seule et même unité foncière lorsqu'elles sont réunies entre les mains d'un même propriétaire *(CE, 31 octobre 1990, Warren, req. n° 79.538)*.

Mais à l'inverse deux lots relevant de propriétaires distincts forment deux unités foncières différentes même si auparavant ils relevaient d'un seul et même propriétaire *(CE, 31 octobre 1990, Epoux Besson)*.

En outre, un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble homogène dont la continuité foncière n'est pas ininterrompue.

Il en résulte que deux parcelles sises à proximité l'une de l'autre et relevant d'un même propriétaire formeront deux unités foncières distinctes si, du fait de sa travée par une bande de terrain tierce, elles ne présentent aucun rapport de contiguïté.

Lorsque deux parcelles relèvent d'un même propriétaire mais sont traversées par une voie ou par un cours d'eau, il faut déterminer si ce chemin ou ce cours d'eau est intégré ou non à la propriété considérée pour savoir si elles constituent une unité foncière.

Ainsi, lorsque qu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment plusieurs unités foncières distinctes *(CAA, Lyon, 26 septembre 1995, Commune de Cannes, req. n° 94LY01695)*.

Il en va de même s'il s'agit d'un chemin rural appartenant au domaine privé d'une personne publique *(CE, 18 mai 1988, Froment)*.

Lorsque le chemin relève d'une propriété privée, il est nécessaire de déterminer si le propriétaire

du terrain traversé par ce chemin dispose d'un droit de propriété sur celui-ci ou seulement d'un droit d'usage liée à l'établissement d'une servitude de passage ou, plus généralement, à la circonstance que ce chemin pour être privé est néanmoins ouvert à la circulation publique.

Ainsi quand ce chemin n'appartient pas au même propriétaire que le terrain qu'il traverse les parcelles situées de part et d'autres de celui-ci forment deux unités foncières et non une seule puisque non contiguës *(CE, 7 février 1986, Epoux Berton)*.

En outre, le caractère impraticable d'un terrain, qui se confond en fait avec le terrain considéré est sans incidence *(CE, 14 décembre 1984, Mme Dho)*.

Néanmoins, si le propriétaire du terrain a également un titre de propriété sur le chemin qui traverse ce dernier, ce chemin sera intégré à la propriété foncière et n'interrompra donc pas la continuité de l'unité foncière *(CE, 27 juillet 1987, Gascht)*. Ces deux parcelles et ce chemin formeront donc une seule et même unité foncière *(CE, 18 novembre 1988, Epoux Maurin)*.

Pour les cours d'eau, les choses sont plus simples même si la même méthode pourrait être mise en œuvre.

S'il s'agit d'un cours d'eau domanial, les parcelles situées de part et d'autre forment des unités foncières distinctes.

En revanche, s'il s'agit d'un cours d'eau non domanial, celui-ci n'interrompt guère la continuité foncière des terrains qu'il traverse puisqu'aux termes du code civil, le lit des cours d'eau non domaniaux appartenant aux riverains.

Ainsi, la seule contiguïté des parcelles est insuffisante pour qu'elles constituent une même unité foncière, il faut encore qu'elles aient un propriétaire unique.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

**www.azoulay-avocats.com**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés