



La rétrocession d'espaces verts communs d'un lotissement à une commune

publié le **06/02/2017**, vu **15439** fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Il convient de s'intéresser au cas particulier d'une rétrocession d'espaces communs d'un lotissement, et notamment d'espaces verts, au profit d'une commune, quelle est la procédure à respecter et quels sont les moyens de la contester ?

Il convient de s'intéresser au cas particulier de la rétrocession d'espaces verts communs d'un lotissement au profit d'une commune,

Cette hypothèse est règlementée par le Code de l'urbanisme,

En effet, l'article L. 442-9, 1er alinéa, du Code de l'urbanisme dispose que seules les règles d'urbanisme d'un lotissement sont susceptibles de – dans le respect de trois conditions cumulatives (10 ans d'ancienneté, territoire communal couvert par un POS ou un PLU, non-opposition de la majorité qualifiée des colotis) – de devenir caduques.

Les éléments communs d'un lotissement restent et demeurent communs malgré leur transfert dans le patrimoine d'une commune.

De plus l'alinéa 3 de l'article L. 442-9, prévoit que « *les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes* »

Pour autant, le passage du domaine public au domaine privé de la commune ne peut se réaliser sans suivre plusieurs procédures strictement définies,

A cet égard, il convient de s'intéresser à la question du déclassement,

En effet, la qualité de « collectivité publique » gestionnaire des éléments communs d'un lotissement ne lui confère pas un pouvoir unilatéral de désaffectation. La commune accepte le transfert dans le but de garantir la pérennité de ces espaces.

La collectivité communale ne devient donc pas propriétaire de parcelles de terrain libres de toute contrainte réelle.

La commune qui s'est conventionnellement vue transférer la propriété des voies ou des espaces verts communs d'un lotissement ne saurait donc valablement décider de leur « désaffectation » totale ou partielle.

La commune « propriétaire » se doit, au préalable, de « déclasser » l'espace commun avant de pouvoir prétendre l'aliéner à un tiers ou à l'un ou l'autre des colotis. Pour ce faire, et depuis la loi *ALUR* du 24/03/2014 entrée en vigueur le 27 mars 2014, le déclassement de tout ou partie d'un espace commun du lotissement suppose **l'accord unanime des colotis**.

En effet, l'article 159 de la loi *ALUR*, insère un nouvel alinéa 2 à l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme. Après avoir décrit la procédure de modification des documents du lotissement (alinéa 1er L. 442-1), ce nouvel alinéa 2 pose le principe selon lequel « *le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements* ».

Autrement dit, la nécessaire pérennité de l'affectation « élément communs » des voies, espaces et/ou équipements propres au lotissement impose, selon le législateur, que leur désaffectation ne puisse être décidée qu'à l'unanimité des colotis.

Le législateur avec la Loi *ALUR* aggrave donc la procédure permettant à un « élément commun aux lots du lotissement en présence » de perdre son affectation originale, afin de devenir un bien immobilier aliénable.

Il est alors possible de recourir à la procédure spécifique d'expropriation,

En effet, dans ce cas, le seul moyen d'éviter cette procédure de déclassement à l'unanimité des colotis serait de procéder à des **expropriations**.

Mais celle-ci doit être justifiée et motivée par la réalisation d'une opération d'intérêt général, et non par la simple et seule satisfaction de l'intérêt privé du prétendant acquéreur (agrandissement du jardin d'agrément, de la maison, ...) qu'il ait ou non la qualité de coloti.

La procédure d'expropriation est strictement règlementée,

En effet, un bien appartenant à une personne publique peut entrer dans le domaine public en l'absence d'un acte exprès de classement. En revanche, il ne peut en sortir que suite à un acte exprès de déclassement.

La procédure de déclassement obéit, d'une façon générale, au principe du parallélisme des formes et des compétences.

La collectivité publique propriétaire va décider la désaffectation (notion factuelle) et de prononcer le déclassement (acte juridique).

Le déclassement n'est pas une faculté discrétionnaire laissée à l'appréciation de la collectivité propriétaire du bien.

Pour être légale, une mesure de déclassement doit en effet être accompagnée de la désaffectation de fait de la dépendance qu'elle concerne. Un bien ne peut être légalement déclassé que s'il n'est plus affecté en fait à la destination d'intérêt général qui était la sienne, ou à une nouvelle destination d'intérêt général. La désaffectation est donc la condition *sine qua non* du déclassement.

Si l'affectation demeure, le bien continu à appartenir au domaine public et son déclassement peut

être objectivement illégal.

Ceci est aujourd'hui confirmé par la rédaction de l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Aux termes de ce texte : *«Un bien d'une personne publique mentionnée à [l'article L. 1](#) , qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. »*

Dans le cas d'espaces verts, tout laisse à penser que, ceux-ci sont restés accessibles au public et entretenus régulièrement.

Il n'y a donc pas eu désaffectation des espaces verts justifiant un déclassement.

Ils font donc toujours partie du domaine public et conformément à l'article L 3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques *« Les biens des personnes publiques mentionnées à [l'article L. 1](#), qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles »*.

Par voie de conséquence, il convient en premier lieu d'appréhender la date à laquelle l'enquête publique a été transmise au contrôle de légalité afin de vérifier que le délai de recours de deux mois court toujours.

Dans pareil cas, un recours gracieux motivé doit être fait à l'encontre de l'enquête publique ainsi que de la décision du conseil municipal afin d'obtenir leurs annulations pour vice de procédure pour les différentes raisons susmentionnées.

Dans l'hypothèse où la municipalité ne répondrait pas favorablement audit recours gracieux, il conviendra de formaliser un recours contentieux devant le Tribunal Administratif compétent.