



Cession gratuite de terrains prévue par le code de l'urbanisme

13^{ème} législature

Question écrite n° 16345 de M. Daniel Reiner (Meurthe-et-Moselle - SOC)

publiée dans le JO Sénat du 09/12/2010 - page 3194

M. Daniel Reiner attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur l'inconstitutionnalité des cessions gratuites de terrain.

Le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 22 septembre 2010, a déclaré les dispositions du e) de l'article L332-6-1 du code de l'urbanisme relatif aux cessions gratuites de terrain contraire à la Constitution.

Cet article permettait jusqu'alors à l'autorité délivrant les permis de construire d'exiger des propriétaires, dans certains cas, la cession gratuite jusqu'à 10 % du terrain affecté à la construction. Cet article étant frappé d'inconstitutionnalité, il ne peut plus être appliqué depuis le 23 septembre 2010, date de la publication au Journal Officiel de la décision du Conseil Constitutionnel, et plus aucune cession gratuite ne peut être prescrite depuis cette date. Pour les élus locaux se pose désormais la question de la façon dont ils vont pouvoir mettre en œuvre leurs projets d'élargissement ou d'extension de voies, lorsqu'ils sont prévus dans leur plan local d'urbanisme ou leur carte communale, sans recourir à la procédure de cession gratuite de terrain.

On peut également s'interroger sur les actions que pourraient tenter des propriétaires ayant cédé gratuitement du terrain et qui pourraient réclamer un dédommagement au regard de l'inconstitutionnalité de la procédure utilisée.

En conséquence, il souhaiterait connaître la procédure à suivre si la cession gratuite a été matérialisée sur le terrain et acceptée de fait par le pétitionnaire, mais que l'acte officiel de cession n'a pas été signé entre le pétitionnaire et la commune. Il voudrait savoir si l'on peut encore établir l'acte de transfert de propriété sans risque d'annulation.

Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

publiée dans le JO Sénat du 03/02/2011 - page 247

La décision d'inconstitutionnalité de l'article L. 332-6-1-2°-e relatif aux cessions gratuites de terrains a pris effet à compter de la publication de la décision au Journal officiel, soit le 23 septembre 2010. Les conséquences sont les suivantes : en premier lieu, aucune cession gratuite ne peut plus être prescrite dans les autorisations qui sont délivrées à partir de cette date ; en second lieu, les cessions gratuites déjà prescrites et qui n'ont pas encore fait l'objet d'un transfert de propriété ne peuvent plus être mises en œuvre. Les terrains doivent donc être achetés par la collectivité aux propriétaires fonciers après avis du service des domaines, soit par voie amiable soit par voie d'expropriation. En effet, la clause de cession gratuite d'une autorisation ne s'exécutant pas d'elle-même, la cession gratuite de terrain, pour être effective, doit avoir été transférée dans le domaine public de la collectivité bénéficiaire. Ce transfert doit être constaté par un acte authentique, passé en la forme administrative ou notariée, à l'initiative et aux frais de la collectivité bénéficiaire. Cet acte doit être transmis, après signature des parties intéressées, au conservateur des hypothèques en vue de la publicité foncière.