

Urbanisme & Aménagement du Territoire

**Lotissement privé – Voie privée - Domaine public communal
Contrats des communes**

décembre 1999

Une commune a-t-elle intérêt à engager une procédure contentieuse en réparation d'un préjudice subi à la suite de l'intégration dans son domaine public de voies d'un lotissement privé supportant des équipements défectueux ?

En l'espèce, certains équipements collectifs – devant être situés sous les voies aux termes des documents régissant ce lotissement – s'avèrent être, soit inexistantes, soit défectueux. Par ailleurs, la commune a acquis ces voies d'un seul propriétaire habitant le lotissement, propriétaire

❶ Avant même de s'intéresser aux recours existants à l'égard, soit du constructeur, soit de l'ancien propriétaire d'un ouvrage défectueux, il apparaît nécessaire de soulever la question préalable du droit de propriété dont la commune peut se prévaloir sur cet ouvrage.

Suite à une demande formulée par des particuliers, colotis du lotissement et par ailleurs initiateurs du projet (c'est-à-dire titulaires de l'autorisation de lotir délivrée par le Préfet), la commune a accepté l'incorporation dans son domaine d'une voirie faisant partie du lotissement. Elle s'est prononcée après qu'une enquête publique ait été réalisée, aboutissant à un avis favorable du commissaire enquêteur. Dès lors, la commune s'est comportée comme le propriétaire de cette voie en se chargeant notamment de son entretien. C'est d'ailleurs à la suite d'une de ces opérations d'entretien que la commune s'est aperçue de la malfaçon, voire l'inexistence, d'un réseau d'eaux pluviales, alors pourtant que ce dernier était prévu comme équipement commun du lotissement.

Ces quelques faits doivent inciter à s'interroger sur la validité du droit de propriété dont pourrait se prévaloir la commune sur la voie en question et cela pour plusieurs raisons.

■ Tout d'abord, **un doute peut exister sur la qualité de propriétaire du coloti qui a initié le transfert de la voirie au bénéfice de la commune**. Même si le notaire assurant le suivi de l'opération assure que tel est bien le cas, plusieurs éléments peuvent permettre d'en douter.

Par exemple, les documents applicables au lotissement n'indiquent pas claire-

ment que la voirie constitue un lot privatif appartenant au lotisseur (actuel coloti dont il s'agit). Cette voirie ne représente même pas un lot numéroté. Pourtant, pour d'autres lots, il a été clairement précisé que ceux-ci resteraient appartenir au lotisseur en pleine propriété.

Toujours concernant cette voirie, l'autorisation de lotir ainsi que le règlement du lotissement ont prévu qu'elle serait gérée de manière commune par les colotis à travers une association syndicale libre.

Enfin, les documents cadastraux relatifs à ce lotissement, même si ceux-ci n'ont pas une valeur probante absolue, n'indiquent pas avec précision une propriété particulière sur la parcelle litigieuse.

En conséquence, si l'actuel coloti n'est pas le propriétaire exclusif de cette voirie, il n'a pas pu en transférer la propriété puisque, en vertu d'un principe traditionnel en matière d'obligations, **nul ne peut transférer plus de droit qu'il n'en a.**

■ En outre, **même si la personne dont il s'agit était reconnue légitime propriétaire de la voirie en cause, le transfert de propriété tel qu'opéré au profit de la commune n'apparaît pas de manière certaine.** En effet, il est un élément fondamental en droit des obligations à savoir la volonté du particulier de céder le bien lui appartenant – c'est-à-dire la voie – à la commune.

Certes, un courrier adressé à la commune et émanant d'un notaire fait état d'une demande des particuliers afin de délibérer sur les parcelles à reprendre. Toutefois, un tel document ne paraît pas pouvoir être analysé comme portant valablement accord des intéressés au transfert d'un bien déterminé pour un prix déterminé. Car, pour qu'une cession soit valable, **il doit y avoir accord sur la chose et le prix.** Ledit accord semblant faire défaut en fait, il est important d'émettre de vives réserves quant à l'aliénation au bénéfice de la commune de cette voirie, et cela même si les particuliers en cause en sont bien les propriétaires.

En conclusion de ce point particulier, si la commune ne peut pas être considérée comme propriétaire du bien dont il s'agit, il ne peut pas être de son ressort d'engager une action tendant à faire reconnaître une quelconque responsabilité à l'égard du défaut de conception de certains équipements. Les actions disponibles en cette matière (ex : garantie décennale ou garantie des vices cachés) n'appartiennent qu'au propriétaire du bien défectueux.

② Ceci étant précisé, si la commune envisage de confirmer l'intégration de cette voirie dans son patrimoine, elle doit au préalable s'assurer de l'identité véritable du titulaire actuel du droit de propriété.

Soit la propriété est reconnue au particulier revendiquant son droit de propriété sur les parcelles en question, auquel cas un acte formel constatant l'accord des parties sur le

transfert de cette propriété devrait intervenir selon les formes traditionnelles requises.

Soit la propriété est admise au bénéfice de l'ensemble des colotis composant le lotissement, auquel cas deux solutions demeurent envisageables pour réaliser un transfert de la voirie dans le domaine communal.

La commune peut ainsi s'adresser à chaque coloti pour qu'il lui cède sa part de voie correspondant à ses droits dans le lotissement. Néanmoins, cette solution présenterait l'inconvénient de faire intervenir plusieurs actes de cession impliquant un coût important, notamment s'agissant d'actes notariés. En outre, la détermination des droits de chaque coloti étant difficile à réaliser (ex : chacun bénéficie-t-il d'un droit de propriété divis ou indivis sur le bien ?), le contenu des conventions de transfert apparaîtraient malaisé ou, à tout le moins, créerait une incertitude sur la valeur juridique du transfert.

Dès lors, une autre solution pourrait être trouvée à travers **la constitution par tous les colotis et à leur initiative d'une association syndicale libre** du type de celle envisagée par l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme. A ce sujet, il faut relever que l'arrêté de lotir délivré par l'autorité préfectorale a été rédigé en ces termes : “ **une association syndicale libre devra être constituée entre les acquéreurs des lots en vue de la gestion et de l'entretien des voies [...]** ”, association dont les statuts figurent par ailleurs en annexe dudit arrêté. Cette association légalement constituée pourrait, dans le respect de ses règles de fonctionnement, décider de proposer une cession de la voirie ainsi que des équipements communs à la commune. Il reviendrait alors à cette dernière d'accepter ou de refuser en fonction de ses intérêts propres.

De plus, il convient de souligner que la commune pourrait conditionner la réalisation de ce transfert à la remise en état préalable de ces équipements, de façon à les rendre conformes à leur destination d'origine. En d'autres termes, cela reviendrait à demander à l'association syndicale de prendre à sa charge le règlement de la situation créée par l'inexistence – ou la malfaçon – de l'équipement collectif prévu à l'origine, ce qui supposerait, pour cette association, non seulement la réalisation de travaux mais également l'exercice des recours en responsabilité disponibles.

Bien entendu, la commune pourrait reprendre la voirie en l'état et faire ainsi siens les droits et obligations du propriétaire actuel de cette voirie. Les recours disponibles vis-à-vis des vices affectant l'équipement ne paraissent néanmoins pas offrir une réelle certitude de récupérer les frais qu'elle aura engagés à l'occasion de la réalisation d'éventuels travaux de réfection. Pour ne prendre que cet exemple, la garantie décennale des constructeurs ne peut être invoquée que dans les dix ans suivant la réalisation des travaux. Or, selon la date à laquelle les malfaçons ont été constatées, l'expiration de la protection offerte par cette garantie peut être redoutée.

Par conséquent, la commune qui reprendrait la voirie et les équipements communs

● Code de l'urbanisme, article R. 315-6