**JOURNAL OFFICIEL DU SENAT**

 **Article L. 318-3 du code de l'urbanisme**

**14e législature**

## Question écrite n° 20524 de [M. Jean-François Longeot](https://www.senat.fr/senateur/longeot_jean_francois14219q.html) (Doubs - UDI-UC)

### Publiée dans le JO Sénat du 10/03/2016 - page 930

M. Jean-François Longeot attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la procédure prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme, qui offre la possibilité aux collectivités de se voir transférer, d'office et sans indemnité, la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations, sous réserve d'une enquête publique menée au préalable.

Dans le cas de propriétaires récalcitrants ne souhaitant pas céder gratuitement à la collectivité la propriété de la voie, il lui demande de bien vouloir lui préciser si la commune a le pouvoir d'opérer au transfert d'office sans indemnité.

Transmise au Ministère du logement et de l'habitat durable

## Réponse du Ministère du logement et de l'habitat durable

### Publiée dans le JO Sénat du 23/03/2017 - page 1219

Selon l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme, « la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

La décision de l'autorité administrative portant transfert 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. Cette décision est prise par délibération du conseil municipal.

Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du représentant de l'État dans le département, à la demande de la commune ».

Cette procédure est subordonnée à l'ouverture des voies privées à la circulation du public. Une voie privée ne peut être réputée affectée à l'usage du public que si son ouverture à la circulation publique résulte du consentement au moins tacite de l'ensemble des propriétaires, lesquels peuvent décider de fermer la voie à l'usage du public.

En effet, le Conseil d'État a jugé que « le transfert des voies privées dans le domaine public communal prévu par ces dispositions (article L. 318-3 du code de l'urbanisme) est subordonné à l'ouverture de ces voies à la circulation publique, laquelle traduit la volonté de leurs propriétaires d'accepter l'usage public de leur bien et de renoncer à son usage purement privé ; (…) le propriétaire d'une voie privée ouverte à la circulation est en droit d'en interdire à tout moment l'usage au public » (CE, 3 juin 2015, n°  369534).

Toutefois cette procédure n'est pas subordonnée à une quelconque indemnité. Le Conseil constitutionnel a ainsi validé ce dispositif en ce qu'il est conditionné par le consentement préalable du propriétaire à l'ouverture à l'usage public marquant ainsi son renoncement à son usage purement privé, en ce qu'il libère ce propriétaire de toute charge, et car une indemnisation peut être envisagée de manière exceptionnelle lorsque le transfert entraînerait pour le propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi (Conseil constitutionnel, 6 octobre 2010, époux A, n°  2010-43).

Dans ces conditions, une commune pourra procéder d'office au transfert de propriété à la condition, d'une part, que les propriétaires ne se soient pas opposés à l'ouverture de la voie à la circulation du public, et d'autre part, que ledit transfert n'entraine pas pour ces derniers, une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi. C'est seulement dans ce dernier cas qu'une indemnité pourra être accordée.