

A LA UNE

DIU203c5 Précisions sur le champ d'application du droit de délaissement : exclusion des biens organisés en volumes

• Cass. 3^e civ., avis, 20 mars 2025, n° 25-70.001, PB

Le droit de délaissement prévu à l'article L. 311-2 du Code de l'urbanisme est réservé aux terrains, au sens strict, situés dans le périmètre d'une ZAC, à l'exclusion des biens organisés en volumes, même inclus à l'intérieur de ce périmètre.

I. Un avis sur la portée du droit de délaissement

Une société, propriétaire de volumes dans un centre commercial, exerce son droit de délaissement après un refus de préemption. La commune modifie alors le périmètre de la ZAC pour exclure ces volumes. La cour d'appel y voit un détournement de pouvoir, estimant que cette manœuvre visait à contourner le droit de délaissement. Le Conseil d'État rejette le pourvoi de la commune, et la cour administrative d'appel de Versailles saisit la Cour de cassation en formulant la demande d'avis suivante : ce droit peut-il s'appliquer à une partie d'un bien organisé en volumes ? La troisième chambre civile répond par la négative, limitant ce droit aux seuls terrains, à l'exclusion des biens organisés en volumes.

II. Entendant le terrain au sens littéral

La Cour adopte une lecture stricte de l'article L. 311-2, cantonnant ce droit aux seuls propriétaires du sol. Bien que les volumes ne soient pas assimilables à des terrains, ne peuvent-ils pas, eux aussi, être aménagés au sens de la ZAC ? Si le texte vise le sol, l'esprit de la loi semble s'attacher à l'ensemble fonctionnel terrain/construction. La jurisprudence reconnaît d'ailleurs ce droit aux terrains bâtis, englobant les constructions qui les surmontent.

Une question se pose : faut-il en déduire que le droit de délaissement aurait pu s'appliquer si le propriétaire du terrain supportant les volumes l'avait exercé ? Si oui, quel intérêt pour la collectivité d'en faire l'acquisition sans contrôler les volumes qui l'occupent ? Cela semble peu compatible avec les finalités d'aménagement et d'équipement poursuivies par la ZAC. Une telle situation créerait des configurations complexes marquées par une emprise horizontale de la personne publique paralysée par une superposition verticale privée.

III. Dissuadant le recours aux volumes ?

Cet avis fragilise la sécurité juridique des propriétaires de volumes : exclus du droit de délaissement, ils restent soumis aux contraintes de la ZAC et exposés, *a priori*, au risque d'expropriation. Refuser l'un et maintenir l'autre revient à contourner l'esprit protecteur du dispositif, en laissant à la collectivité le soin de fixer unilatéralement le moment et le prix de la cession. Cela interroge sur la bonne foi de l'action publique et la jurisprudence devra apporter des précisions sur ce point.

IV. Mais quelque peu cohérent

Bien que critiquable, retenir le contraire aurait sans doute créé une instabilité juridique pour la personne publique propriétaire de volumes sur le terrain d'un tiers. Cet avis s'aligne par ailleurs sur la jurisprudence excluant déjà les lots de copropriété du champ du droit de délaissement, ces derniers ne portant que sur une quote-part indivise du terrain (Cass. 3^e civ., 10 mars 1982, n° 81-70.312). En définitive, il se dégage de cette logique que le droit de délaissement est intrinsèquement lié à la pleine propriété du sol.

Sara Fabron, doctorante contractuelle en droit immobilier au LDIN2P, chargée d'enseignement

SOMMAIRE

► BORNAGE

- Répartition des frais du bornage 2

► CONSTRUCTION

- Garantie décennale et élément d'équipement à vocation exclusivement professionnelle : la Cour de cassation revient sur sa position 2

► CONTRATS

- Précisions sur le droit au paiement des travaux supplémentaires 3

► DOMAINE PUBLIC

- La désaffectation matérielle d'un bien immobilier est-elle toujours nécessaire pour le faire sortir du domaine public ? 3

► DROIT DE PRÉEMPTION

- L'indivisaire du bien préempté a intérêt pour demander l'annulation de la décision de préemption sans l'accord des autres 4
- La place de principe du notaire signataire de la DIA dans les modalités de la notification du droit de préemption 4
- Fixation du prix et consistance d'un bien préempté 5

► FISCALITÉ

- Force probante de l'acte notarié et traitement fiscal du passif successoral 5
- Calcul de la plus-value immobilière : la valeur d'acquisition d'une parcelle ayant fait l'objet d'une division doit se fonder sur sa valeur vénale initiale 6

► PROCÉDURE

- De l'articulation du Code de l'urbanisme et du Code de procédure civile dans le contentieux de l'urbanisme 6
- Des limites de l'office du juge pénal dans le contentieux des constructions contraires au Code de l'urbanisme : focus sur les modalités de prescription de l'astreinte 7

► PROPRIÉTÉ

- Souriez, vous êtes filmés : installation d'une caméra de vidéosurveillance et trouble manifestement illicite 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université