



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

économie : fonctionnement

Question écrite n° 75721

Texte de la question

M. André Santini appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la complexité de la transcription des modifications cadastrales au service de la conservation des hypothèques après le classement de voies privées dans le domaine public. Le législateur a prévu à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme une procédure simple de transfert d'office dans le domaine public communal, sans indemnité, mais après enquête publique, des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'accord unanime de l'ensemble des riverains, le classement se fait sans signer un acte de cession avec chaque riverain. Toutefois, si chaque riverain est propriétaire de la moitié de la voie, jusqu'à l'axe de celle-ci, la partie de la parcelle correspondant à l'emprise de la voie classée est alors détachée et incorporée au domaine public communal. L'autre partie de la parcelle, restant la propriété du riverain, se voit attribuer un nouveau numéro de cadastre et une surface tenant compte de la surface classée. La création de nouvelles parcelles cadastrales est prise en compte par le service du cadastre. En revanche, le service de la conservation des hypothèques demande actuellement, en application de l'article 4 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, de dresser un acte administratif de cession à titre gratuit de sa parcelle avec chaque propriétaire privé afin que cet acte puisse être publié. Ainsi pour 8 voies classées dans le domaine public sur sa communes, 136 actes de cessions devront être passés, dont 32 actes concernant des copropriétés. On assiste donc à une inadéquation entre la procédure simple de classement dans le domaine public d'un certain nombre de voies privées par arrêté préfectoral, après enquête publique, et les obligations imposées par la conservation des hypothèques pour transcrire les modifications intervenues. Par conséquent, il souhaite savoir s'il ne serait pas plus simple d'envisager une transcription automatique à la conservation des hypothèques des arrêtés préfectoraux de classement, dès lors que les modifications cadastrales ont été prises en compte par le service du cadastre, par un envoi direct de ces modifications du service du cadastre au service des hypothèques.

Texte de la réponse

L'article L. 318-3 du code de l'urbanisme prévoit une procédure simplifiée de transfert de la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle elles sont situées. La décision portant transfert est prise par délibération du conseil municipal. Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition au cours de la procédure définie à l'article R. 318-10 du code précité, cette décision est prise, à la demande de la commune, par arrêté préfectoral. La décision de l'autorité administrative vaut classement dans le domaine public et éteint tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés. Ce transfert de propriété constitue une transmission de propriété entre vifs d'immeuble qui est obligatoirement soumis à publicité en application des dispositions de l'article 28, 1°, du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Cette décision, pour être publiée, doit contenir l'ensemble des énonciations prévues par les décrets n° 55-22 du 4 janvier 1955 et n° 55-1350 du 14 octobre 1955, soit l'identité des propriétaires et certification de cette identité, la désignation précise des immeubles concernés par le passage des voies privées dans le domaine public, les références à la formalité donnée au titre du droit du disposant ou dernier titulaire du droit (principe de l'effet relatif). La formalité de publicité peut être opérée au vu du dépôt de deux ampliations de

la décision administrative, certifiées exactement collationnées et conformes à la minute. L'exemplaire destiné à être conservé par le bureau des hypothèques doit être établi sur une « formule spéciale, fournie par l'administration ou reproduite selon des normes fixées par instruction publique publiée au Bulletin officiel des impôts » (article 67-3 du décret du 14 octobre 1955). Les informations utiles à la rédaction de la décision peuvent être obtenues par le dépôt à la conservation des hypothèques de demandes de renseignements portant sur les personnes et/ou les immeubles concernés. Ces documents doivent être accompagnés de l'extrait cadastral et, le cas échéant, du document d'arpentage en cas de changement de limite des parcelles transférées. En revanche, il est précisé, pour répondre à la préoccupation légitime de l'auteur de la question, que la publication de cette décision administrative n'est pas conditionnée à l'établissement, par chacun des propriétaires concernés, d'un acte de cession à titre gratuit de sa parcelle. Dans ces conditions, le cadastre n'étant pas partie à l'opération de classement, et n'ayant pas de droit sur les biens concernés, il n'est pas souhaitable qu'il soit responsable de la transmission du dossier au service des hypothèques. La transcription automatique à la conservation des hypothèques des arrêtés préfectoraux de classement portant transfert par un envoi direct de ces modifications du service du cadastre au service des hypothèques serait incompatible avec les règles de la publicité foncière, ce service n'étant pas habilité à requérir la publication de ce type de décision, il n'exerce aucun droit sur les biens en cause et il n'est pas partie à cette opération.

Données clés

Auteur : [M. André Santini](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (10^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75721

Rubrique : Ministères et secrétariats d'état

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 18 octobre 2005, page 9631

Réponse publiée le : 10 janvier 2006, page 264