

Texte intégral

Avis

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C315008

Formation de diffusion : PB

numéros de diffusion : 15008

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Demande d'avis

n°E 25-70.001

Jurisdiction : la cour d'appel de Versailles

VL6

Avis du 20 mars 2025

n° 15008 P+B

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

-----

**COUR DE CASSATION**

-----

Troisième chambre civile

Vu les articles L. 441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du code de procédure civile ;

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu le présent avis sur le rapport de Mme Rat, conseiller référendaire, et les observations écrites et orales de Mme Vassallo, premier avocat général ;

Vu les observations écrites de la société civile professionnelle Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la commune de [Localité 1] et de la société civile professionnelle Foussard et Froger, avocat de la société Klecar France ;

Énoncé de la demande d'avis

1. La Cour de cassation a reçu le 6 janvier 2025, une demande d'avis formée le 12 novembre 2024 par la cour d'appel de Versailles, en application des articles L. 441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du code de procédure civile, dans une instance opposant la commune de [Localité 1] à la société Klecar France.

2. La demande est ainsi formulée :

« Le droit de délaissement prévu à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme est-il applicable à une partie d'un bien organisé en volumes ? »

Examen de la demande d'avis

3. Aux termes de l'article L. 311-1, alinéa 1er, du code de l'urbanisme, les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

4. Selon l'article L. 311-2, 1°, du même code, à compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en

demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1.

5. Selon l'article L. 230-1 du même code, la mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien.

6. La mise en oeuvre du droit de délaissement est, dans ces zones d'aménagement concerté, réservée aux propriétaires de terrains, bâtis ou non (3e Civ., 7 mai 1996, pourvoi n° 95-70.031, publié).

7. Il est jugé, par ailleurs, que le droit de délaissement n'est pas applicable aux lots de copropriété, qui ne portent que sur une quote-part indivise du terrain (3e Civ., 10 mars 1982, pourvoi n° 81-70.312, publié).

8. La division en volumes dérogeant à l'article 552 du code civil selon lequel la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, le propriétaire d'un volume ne peut être considéré comme propriétaire d'un terrain au sens de l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme.

9. Il en résulte que le droit de délaissement prévu par ce texte ne s'applique pas à une partie d'un bien organisé en volumes.

EN CONSEQUENCE, la Cour :

EST D'AVIS QUE le droit de délaissement prévu à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme ne s'applique pas à une partie d'un bien organisé en volumes.

Fait à Paris et mis à disposition au greffe de la Cour le 20 mars 2025, après examen de la demande d'avis lors de la séance du 18 mars 2025 où étaient présents, conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire : Mme Teiller, président, Mme Rat, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Vassallo, premier avocat général, et Mme Letourneur, greffier de chambre ;

Le présente avis est signé par le conseiller rapporteur, le président et le greffier de chambre.

Le conseiller rapporteur Le président

Le greffier de chambre

**Décision attaquée** : Cour d'appel Versailles EX 2024-11-12 (Avis)

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.