Décision n° 2013−325 QPC du 21 juin 2013

M. Jean−Sébastien C. [Droit de délaissement d'un terrain inscrit en emplacement réservé]

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 11 avril 2013 par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n° 611 du 11 avril 2013), dans les conditions prévues à l'article 61−1 de la Constitution, d'une question prioritaire de constitutionnalité posée par M. Jean−Sébastien C., relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit de l'article L. 123−9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 16 de la loi n° 76−1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme.

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 58−1067 du 7 novembre 1958 modifiée portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 76−1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme ;

Vu le règlement du 4 février 2010 sur la procédure suivie devant le Conseil constitutionnel pour les questions prioritaires de constitutionnalité ;

Vu les observations produites pour le requérant par Me Patrick Chabrun, avocat au barreau de Paris, enregistrées les 2 et 21 mai 2013 ;

Vu les observations produites par le Premier ministre, enregistrées le 6 mai 2013 ;

Vu les observations produites en défense pour la commune de Rosny−sous−Bois, par la SELARL Huglo Lepage et Associés Conseil, avocat au barreau de Paris, enregistrées les 6 et 21 mai 2013 ;

Vu les pièces produites et jointes au dossier ;

Me Chabrun pour le requérant, Me Valérie Saintaman, avocat au barreau de Paris, pour la commune en défense et M. Xavier Pottier, désigné par le Premier ministre, ayant été entendus à l'audience publique du 11 juin 2013 ;

Le rapporteur ayant été entendu ;

1. Considérant qu'aux termes de l'article L. 123−9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 16 de la loi du 31 décembre 1976 susvisée : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à

son acquisition dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L. 123−5 et L. 123−7. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article L. 125−1 ;
« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants−droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession si celle−ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé ;
« À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1er ci−dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est un an avant la publication de l'acte décidant de rendre public le plan d'occupation des sols ;
« Si trois mois après l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1er ci−dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité administrative par le propriétaire ;
« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui−même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 de l'ordonnance n° 58−997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation » ;

2. Considérant que, selon le requérant, en ne prévoyant pas de droit de rétrocession analogue à celui qui existe en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions contestées portent atteinte au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; que le législateur aurait, en outre, méconnu l'étendue de sa compétence ;

3. Considérant, en premier lieu, que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

4. Considérant que les dispositions contestées de l'article L. 123−9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'article 16 de la loi du 31 décembre 1976 susvisée, permettent au propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert d'exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel a été réservé le terrain de procéder à l'acquisition de celui−ci dans un délai de deux ans qui peut être prorogé pour une durée d'un an ; qu'à défaut d'accord amiable dans le délai fixé par les dispositions contestées, le juge de l'expropriation, saisi par le propriétaire du terrain, la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe l'indemnité comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé ; que si, trois mois après l'expiration du délai de deux ans à compter de la demande de procéder à l'acquisition du terrain, éventuellement prorogé d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable un mois après la mise en demeure adressée par le propriétaire à l'autorité administrative ;

5. Considérant que, par ces dispositions, le législateur a institué un droit de délaissement au profit des propriétaires de terrains, bâtis ou non bâtis, classés en emplacements réservés par un plan d'urbanisme ; que l'exercice de ce droit constitue une réquisition d'achat à l'initiative des propriétaires de ces terrains ; que, par suite, le transfert de propriété

résultant de l'exercice de ce droit n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'en accordant aux propriétaires de terrains grevés d'un emplacement réservé le droit d'imposer à la collectivité publique, soit d'acquérir le terrain réservé, soit de renoncer à ce qu'il soit réservé, le législateur n'a porté aucune atteinte à leur droit de propriété ; que les exigences de l'article 2 de la Déclaration de 1789 ne sont pas davantage méconnues ;

6. Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article 34 de la Constitution : « La loi détermine les principes fondamentaux. . . du régime de la propriété » ; qu'en ne prévoyant pas de droit de rétrocession pour les propriétaires dont les terrains grevés d'un emplacement réservé ont été acquis par le bénéficiaire de cet emplacement à la suite de l'exercice du droit de délaissement, le législateur n'a pas méconnu sa compétence ;

7. Considérant que les dispositions contestées ne méconnaissent aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit ; qu'elles doivent être déclarées conformes à la Constitution,

D É C I D E :

Article 1er.– L'article L. 123–9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 16 de la loi n° 76–1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme est conforme à la Constitution.

Article 2.– La présente décision sera publiée au Journal officiel de la République française et notifiée dans les conditions prévues à l'article 23–11 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 susvisée.

Article 3.– Délibéré par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 20 juin 2013, où siégeaient : M. Jean–Louis DEBRÉ, Président, M. Jacques BARROT, Mmes Claire BAZY MALAURIE, Nicole BELLOUBET, MM. Guy CANIVET, Renaud DENOIX de SAINT MARC, Hubert HAENEL et Mme Nicole MAESTRACCI.

Rendu public le 21 juin 2013.

ECLI:FR:CC:2013:2013.325.QPC