



15ème législature

Question N° : 20673	De M. Charles de Courson (Libertés et Territoires - Marne)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Justice
Rubrique >aménagement du territoire	Tête d'analyse >Absence de décret précisant les cahiers des charges types.	Analyse > Absence de décret précisant les cahiers des charges types..
Question publiée au JO le : 25/06/2019 Réponse publiée au JO le : 12/11/2019 page : 9978 Date de changement d'attribution : 09/07/2019 Date de signalement : 10/09/2019		

Texte de la question

M. Charles de Courson attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'absence de décret précisant les cahiers des charges types qui doivent être annexés à l'acte de cession des biens expropriés, en application des articles L. 411-1 et suivants, R. 411-1 à R. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, hors des cas limitatifs visés aux annexes 1 à 5 du code susvisé. Or, outre que lesdites annexes dont la rédaction n'a pas été actualisée sont largement obsolètes au regard de la diversité des opérations d'aménagement engagées aujourd'hui, les cessions résultant de certaines opérations, telles que la restauration immobilière, la résorption de l'habitat indigne, les biens en état manifeste d'abandon, ou encore les déclarations d'utilité publique d'aménagement ponctuelles dans le cadre d'un projet urbain de centre-ville, échappent à leur champ d'application. Pour ces cas, la seule possibilité réglementairement prévue concerne les cessions à une collectivité publique ou à un établissement public selon le cahier des charges types figurant à l'annexe 1. Par ailleurs, l'article R. 311-10 du code de l'urbanisme ne prévoit la cession de gré à gré et sans aucune formalité par l'expropriant qu'à l'aménageur titulaire d'une concession dans une ZAC. Ces différents dispositifs sont inadaptés aux opérations d'aménagement conduites par les villes dans le cadre de la reconquête de leurs centres ou de leurs quartiers anciens, alors que le recours à des procédures débouchant à l'expropriation peut d'avérer nécessaire pour traiter les situations de blocage et de vacance, tant dans l'habitat que dans l'offre commerciale. Alors que la revitalisation des centres de ville, des bourgs et petites villes, affichée dans les programmes « action cœurs de ville », et les « opérations de revitalisation du territoire » (ORT) de la loi Elan, figure parmi les priorités de l'action publique, l'absence des dispositions nécessaires à la sécurité juridique des cessions des biens expropriés les rend, soit impossibles soit les fragilise fortement. En conséquence, Il lui demande quelle est son intention quant à la mise à jour des textes réglementaires nécessaires à la sécurité juridique des cessions de biens expropriés dans le cadre des processus d'aménagement évoqués ci-dessus, permettant effectivement la revitalisation des cœurs de ville et des quartiers historiques dans un objectif de mixité sociale de l'habitat et de diversité des fonctions urbaines.

Texte de la réponse

Le cahier des charges visé aux articles L. 411-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique peut être établi en amont de la déclaration d'utilité publique d'une opération d'expropriation par l'entité bénéficiaire

de cette opération, en vue de la cession ultérieure des biens expropriés à un tiers. Ce cahier des charges est un outil contractuel permettant d'assurer l'adéquation et la continuité de l'affectation du bien exproprié aux objectifs globaux poursuivis par l'opération déclarée d'utilité publique, bien qu'il soit passé en d'autres mains. Dans certaines hypothèses déterminées par décret, diverses clauses types doivent obligatoirement être insérées au cahier des charges. Ces clauses type sont détaillées aux annexes I à V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elles sont issues du décret n° 55-216 du 3 février 1955 portant approbation de clauses types à insérer dans les cahiers des charges annexés aux actes de cession de terrains acquis en application du titre IX du livre Ier du code de l'urbanisme et de l'habitation, pris par le ministère du logement et de la reconstruction, et n'ont jamais été modifiées. Dès lors qu'un cahier des charges est établi par application des dispositions des annexes I à V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il s'impose au cessionnaire du bien exproprié et revêt le caractère d'un acte administratif réglementaire, dont la légalité est appréciée par le juge administratif (CE, 27 juillet 2005, n° 268715, Sté La Foncière Du Golf). Il ressort de cette réglementation qu'en l'absence de clause type obligatoire conférant au cahier des charges une nature réglementaire, ce dernier peut s'analyser en stipulations contractuelles librement adoptées par les parties à la vente, sauf à constater par ailleurs l'insertion d'autres formes de clauses exorbitantes du droit commun. La Cour de cassation juge ainsi qu'en cas de revente du bien exproprié par le cessionnaire initial, le cahier des charges n'est opposable au sous-cessionnaire qu'autant qu'il a été expressément annexé à l'acte entre les parties et se trouve donc intégré au champ contractuel (3e Civ., 21 juin 2006, pourvoi n° 05-12.222). L'absence d'actualisation des clauses type existantes ou de création de clauses type nouvelles, pour réglementer des cessions procédant d'opérations d'aménagement non encore encadrées par les annexes I à V du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, n'est pas de nature à générer un obstacle à la constitution ou à la validité des cahiers des charges. A défaut de réglementation, ces derniers sont librement établis par l'entité bénéficiaire de l'expropriation, qui peut cependant être conseillée dans ses choix.