

LE MOT DE L'EXPERT

L'expertise d'**Ombeline Soulier Dugénie** (Avocate associée chez REDLINK)

Le droit de délaissement à l'épreuve des volumes

La Cour de cassation affine sa jurisprudence sur les propriétaires éligibles dans son avis du 20 mars 2025. Le droit de délaissement prévu par l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme ne s'applique pas aux parties de biens organisés en volumes.



I. Rappel de la procédure du droit de délaissement

Le droit de délaissement est un mécanisme permettant au propriétaire d'un bien immobilier grevé par certaines servitudes d'urbanisme ou inclus dans un projet d'aménagement public d'exiger de l'autorité publique l'acquisition anticipée de ce bien. Le droit de délaissement peut s'analyser comme une expropriation anticipée du bien à l'initiative du propriétaire.

Prévu principalement par les articles L. 230-1 à L. 230-6 et L. 311-2 du code de l'urbanisme, ce droit s'applique, entre autres, aux biens situés sur des emplacements réservés (PLU), dans des zones d'aménagement concerté (ZAC), ou soumis à une déclaration d'utilité publique (DUP).

L'emplacement réservé permet notamment à une collectivité de réserver des terrains pour la réalisation future d'ouvrages ou d'équipements publics, en limitant temporairement les droits de construction du propriétaire. A titre d'exemple, le PLU bioclimatique de Paris a récemment augmenté le nombre de servitudes de mixité sociale grevant les immeubles d'habitation. Partant, lors de travaux significatifs (restructurations lourdes, extension ou surélévation) ou en cas de changement de destination ou de sous-destination, une part des logements doit être réservée à des logements sociaux (pastillage).

En contrepartie de cette atteinte, le propriétaire bénéficie du droit de délaissement. Cette procédure vise à éviter que les propriétaires ne soient indéfiniment pénalisés par les servitudes d'urbanisme affectant son bien et entraînant une perte de valeur.

Pour ce faire, le propriétaire doit adresser une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, à la collectivité concernée d'acquiescer son bien

(article R. 241-1 du code de l'urbanisme). En cas de refus ou de silence de l'administration pendant un délai d'un an, le propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation pour qu'il prononce le transfert de propriété et fixe le prix du bien (article L. 230-2 du code de l'urbanisme).

II. Apport de l'arrêt du 20 mars 2025

La cour d'appel de Versailles a saisi la Cour de cassation de la question suivante: « 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 ? »

La Cour de cassation rappelle que la mise en œuvre du droit de délaissement est, en zone d'aménagement concerté, réservée aux propriétaires de terrains bâtis ou non, et que ce droit n'est pas applicable aux lots de copropriété, qui ne portent que sur une quote-part indivise du terrain. Ce faisant, elle rappelle sa jurisprudence déjà établie excluant le droit de délaissement les lots de copropriété (Cass. 3e civ., 10 mars 1982, n° 81-70.312).

Dans son avis du 20 mars 2025, la troisième chambre civile de la Cour de cassation (n° 25-70.001) a donc précisé que le droit de délaissement ne s'applique pas aux parties de biens organisés en volumes.

La Cour de cassation a ainsi confirmé l'incompatibilité du régime des volumes avec le droit de délaissement, estimant qu'un propriétaire de volume, ne possédant pas le terrain en pleine propriété, ne peut bénéficier du droit d'imposer l'acquisition anticipée prévue par ce mécanisme. Ce faisant, la Cour de cassation n'a pas suivi l'avis de Mme Vassalo, 1ère avocate générale, proposant d'assimiler les propriétés en volume aux terrains bâtis et ainsi d'appliquer le droit de délaissement prévu

à l'article L.311-2 du code de l'urbanisme à un bien organisé en volumes.

L'avocate générale considère que le droit de délaissement pourrait s'appliquer aux volumes car ces derniers, bien qu'abstraits géométriquement, constituent des biens autonomes sur lesquels s'exerce un droit de propriété réel, au même titre que les terrains bâtis. Elle souligne que les volumes peuvent faire l'objet d'une aliénation, d'une expropriation ou d'un droit de préemption, ce qui révèle leur proximité fonctionnelle avec la notion de terrains visée à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme. La Cour de cassation retient donc, contre l'avis de l'avocate générale, une interprétation stricte de l'article L. 311-2, lequel conditionne l'exercice du droit de délaissement à la qualité de propriétaire d'un « terrain », définie en opposition à celle de propriétaire d'un « volume », cette dernière configuration dérogeant au principe d'unité du sol et du dessus prévu par l'article 552 du code civil.

III. Implications concrètes pour les propriétaires

Cet arrêt a des conséquences pratiques importantes pour les propriétaires de biens en volumes, tels que ceux situés dans des ensembles complexes (centres commerciaux, pôles multimodaux ou grands ensembles immobiliers). Ils se voient privés de la possibilité de contraindre les collectivités à acquiescer leur bien, même en présence de servitudes ou de projets d'aménagement affectant la valeur de leur propriété. Si cette position permet de clarifier l'application du droit de délaissement, elle exclut une catégorie significative de propriétaires des protections offertes par ce droit, créant ainsi une inégalité entre les détenteurs de volumes et les propriétaires de terrains. Une approche plus nuancée, prenant en compte les réalités économiques et les contraintes des grands ensembles, pourrait être envisagée pour rééquilibrer cette situation. ■

Le droit de délaissement ne s'applique pas aux parties de biens en volume.