HAUT-COMMISSARIAT
DE LA RÉPUBLIQUE
EN POLYNÉSIE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la réglementation et des affaires juridiques
Bureau des affaires juridiques et du contentieux

mars 2023

Notice relative au

transfert de plein droit des voies privées dans le domaine public des communes

L'article L. 1841-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) issu de l'article 246 de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 *relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale*[1] dispose, qu'en Polynésie française :

> *La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique ouverte par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément à la réglementation applicable localement, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle les voies sont situées.*
>
> *La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés.*
>
> *Cette décision est prise par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du haut-commissaire, à la demande de la commune.*

[1] Dite « loi 3DS »

Une procédure simplifiée

Cette procédure vise à aboutir à un véritable transfert de propriété au profit de la commune, c'est-à-dire à l'extinction du droit de propriété des personnes privées au profit de la commune, et non simplement à lui en confier l'entretien. La procédure ne concerne donc pas les transferts de propriétés entre personnes publiques (ex. communes – Polynésie française).

Il faut que la voie en cause soit ouverte à la circulation publique et située dans des ensembles d'habitation (le recours à cette procédure est exclu hors des zones urbanisées ou dans les zones industrielles et commerciales).

De même, ce transfert de propriété vise la chaussée et ses accessoires indispensables (ex. trottoirs), mais pas les bas-côtés, les terre-pleins, les places de stationnement, etc. : il n'est ainsi pas possible d'utiliser cette procédure pour élargir une voie existante.

Pour mettre en œuvre cette procédure, le maire doit organiser une enquête publique conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable localement.

Le transfert de propriété

Par principe, le transfert dans le domaine public communal fait disparaître les droits des propriétaires privés. Il en est de même pour les servitudes légales ou conventionnelles des tiers sur ces voies

C'est la délibération du conseil municipal ou de la communauté de communes, en fonction des transferts de compétences, qui acte le transfert de propriété. Il est à noter que pour éviter d'éventuelles difficultés ultérieures vis-à-vis des propriétaires riverains, cette délibération devra circonscrire avec précision les limites des voies concernées et devra également viser les différentes pièces du dossier et notamment le rapport d'enquête.

Si la commune fait partie d'une communauté de communes compétente en matière de voierie, il demeure possible de modifier, par la suite, la délibération sur l'intérêt communautaire de la voirie pour y inclure la nouvelle voie, qui sera alors mise à disposition de plein droit de la communauté de communes[2].

Il est important de noter que même si le transfert de propriété n'entraine pas de paiement d'indemnité (sauf « charge spéciale et exorbitante » pour le propriétaire, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi[3]), il doit néanmoins faire l'objet

[2] IV de l'article L5214-16 et article L5211-17 du CGCT applicable en Polynésie française
[3] Décision du Conseil constitutionnel n°2010-43 QPC du 6 octobre 2010

d'une publicité foncière dans les conditions fixées par la réglementation applicable en Polynésie française.

L'opposition au transfert de propriété

Si un propriétaire intéressé s'oppose au transfert (notamment en formulant des observations sur le registre d'enquête publique), la compétence revient au seul haut-commissaire.

Le conseil municipal devra délibérer sur le sujet.

Le maire transmet dans les meilleurs délais, au haut-commissaire, l'ensemble des justificatifs du respect des conditions de l'article L. 1841-2, du bon déroulement de l'enquête, les plans afférents, etc.

La décision du conseil municipal ou du haut-commissaire n'a pas obligatoirement à être motivée[4], mais doit, pour être légale, reposer sur un motif d'intérêt général, tel que l'amélioration de la desserte d'un quartier ou des conditions de circulation.

Une procédure facultative

Cette procédure demeure facultative[5]. Des particuliers peuvent solliciter la mise en œuvre par la commune de cette procédure, mais elle n'y est pas tenue. Le refus du maire peut néanmoins faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif, mais celui-ci se limitera à censurer une éventuelle erreur manifeste d'appréciation[6].

Le recours à cette procédure ne se substitue pas à la procédure d'expropriation de droit commun, qui reste mobilisable notamment lorsque les conditions de recours à l'article L. 1841-2 du CGCT ne sont pas réunies (par exemple pour percer de nouvelles voies, transférer la propriété de servitudes situées en dehors d'une zone habitée ou élargir une voirie existante).

La commune peut également toujours recourir à une acquisition par voie amiable ou à une expropriation pour mener un projet d'utilité publique.

[4] CE, 10 février 1992, *Choquette*, n°96966
[5] CAA Paris, 8 juillet 2004, n°00PA00332
[6] CE, 23 janvier 1985, *Mme Renaud de la Faverie*

Focus sur l'enquête publique

Aux termes de l'article L.1841-2 du CGCT, l'enquête publique doit être réalisée selon les dispositions du code de l'expropriation applicable en Polynésie française. Ce code est notamment issu de la loi n°93-1 du 4 janvier 1993, du décret n°95-323 du 22 mars 1995 et de la délibération n°95-88 AT du 27 juin 1995[7].

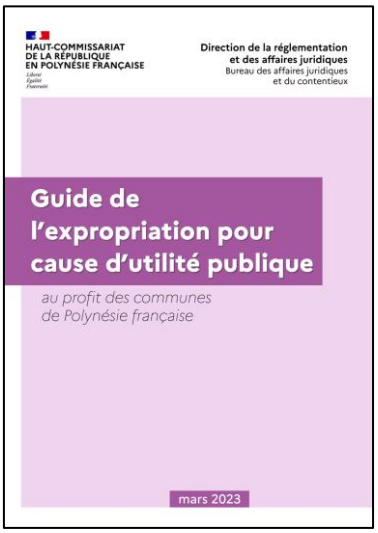
Le maire nomme un commissaire enquêteur sur la liste établie par arrêté du haut-commissaire et fixe en accord avec lui les modalités de l'enquête publique, dans les conditions fixées par le code précité. Un soin particulier doit être apporté aux mesures de publicité.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprendra :

- la nomenclature des voies et équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé ;
- une note sur les caractéristiques techniques et d'entretien de chaque voie ;
- un plan de situation ;
- et un état parcellaire, dont l'objet est de démontrer que les conditions posées à l'article L.1841-2 du CGCT sont respectées.

Même si l'enquête est ouverte par la communauté de communes (cette hypothèse concerne notamment les communautés de communes à qui ont été transférée la compétence en matière de voirie, pour les voies relevant de l'intérêt communautaire défini par délibération), les voies sont transférées dans le domaine public de la commune concernée.

S'agissant des modalités de l'enquête, il est possible de se référer, en tant que de besoin, au « *guide de l'expropriation pour cause d'utilité publique* » établi par les services du haut-commissariat :



[7] Une version consolidée de ce code est consultable sur LEXPOL