



**HAL**  
open science

# Les pièces optionnelles, non exigibles ou superfétatoires d'un permis d'aménager : analyses et conséquences

Sophie Bertaina

► **To cite this version:**

Sophie Bertaina. Les pièces optionnelles, non exigibles ou superfétatoires d'un permis d'aménager : analyses et conséquences. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2013. dumas-00912747

**HAL Id: dumas-00912747**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00912747v1>**

Submitted on 2 Dec 2013

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS**  
**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

**MÉMOIRE**

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM**

**Spécialité : Géomètre et Topographe**

par

**Sophie BERTAINA**

---

**Les pièces optionnelles, non exigibles ou superfétatoires d'un  
permis d'aménager**

**Analyses et conséquences**

**Soutenu le 28 juin 2013**

---

**JURY**

<b>PRESIDENT :</b>	<b>Monsieur Christophe PROUDHOM</b>	<b>Directeur des études de l'ESGT</b>
<b>MEMBRES :</b>	<b>Monsieur Nicolas CHAUVIN Monsieur Jean-Michel LUGHERINI Monsieur Jérôme BOUISSOU Monsieur Ambroise PIECHOWSKI Monsieur Sébastien RIERE Monsieur Pascal VAILLES</b>	<b>Professeur référent Maître de stage</b>

## Remerciements

Je prie chacun, chacune, de recevoir ici l'expression de ma gratitude.

Monsieur LUGHERINI, votre professionnalisme, votre recherche, vos attentions et les ouvertures que vous avez favorisées ont été primordiaux dans mon devenir professionnel, dans mes interrogations sur le sens des actes quotidiens et dans mon ouverture aux défis.

Monsieur CHAUVIN, la qualité de votre accompagnement, votre rigueur et vos stimulations m'ont permis de découvrir une ligne directrice de l'outil pédagogique à l'outil intellectuel.

Monsieur WORMSER, nos dialogues et nos concertations ont levé bien des freins et des difficultés.

Madame LAPORTE-LECONTE et monsieur SELAMME, nos échanges et vos points de vue sur l'association syndicale libre ont ranimé une flamme parfois vacillante !

Monsieur PRIGENT, votre sens du partage est apprécié.

Au groupe de travail, merci de m'avoir accueillie. Avoir la chance de vous rencontrer alors même que ma formation initiale n'est pas terminée a été un réel bonheur : professionnels passionnés, en questionnement, en quête de réponses, vous êtes une référence !

Je ne remercierai jamais assez les documentalistes du service de documentation du Conseil général des Alpes-Maritimes, de la faculté de droit de Nice et de l'École supérieure des géomètres et topographes. Votre aide a été capitale : vous m'avez donné la clé et j'ai ouvert la porte !

Messieurs FABRE et FABREGUE, votre rencontre a permis de compléter mes constats et a contribué à renforcer mon objectivité.

La « Team LUGHERINI », votre disponibilité, votre expérience et votre ancrage dans la réalité sont très motivants.

Thanks to madam PIGAT, et plus généralement à toutes les personnes qui interviennent à l'ESGT : vous m'avez convaincue qu'apprendre m'aidera à m'adapter.

Enfin, bien affectueusement, je remercie mes petits cristaux de sel... vous vous reconnaissez !

# Table des matières

<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>1. LA GESTION DES ÉLÉMENTS COMMUNS</b>	<b>7</b>
1.1 PAR PRINCIPE, UNE GESTION AU MOYEN D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE	7
1.1.1 <i>L'engagement obligatoire du lotisseur</i>	7
1.1.2 <i>L'objet « minimal » de l'association</i>	7
1.1.3 <i>Différents types d'association syndicale</i>	7
1.1.4 <i>Les associations syndicales libres</i>	9
1.1.4.1 Les statuts définissent le périmètre et l'objet de l'ASL	9
1.1.4.2 La constitution et la déclaration de l'ASL	9
1.1.4.3 La nature des droits et obligations	10
1.1.4.4 Les membres de l'ASL	11
1.1.4.5 Les organes et leurs pouvoirs	11
1.1.4.6 Les statuts définissent les modalités de décision et de contribution aux charges	12
1.2 LES AUTRES POSSIBILITÉS	13
1.2.1 <i>Le transfert des voies et espaces communs à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale</i>	14
1.2.2 <i>L'attribution des voies et espaces communs en propriété aux acquéreurs</i>	15
1.2.2.1 Servitudes actées lors de la vente dans le cas d'une propriété divisée	15
1.2.2.2 Indivision ou copropriété dans le cas d'une propriété indivise	15
1.2.3 <i>Possibilité d'adapter ou de faire coexister les modes de gestion</i>	16
<b>2 POURQUOI ET COMMENT AVOIR RECOURS À DES RÈGLES SUPPLÉMENTAIRES ?</b>	<b>17</b>
2.1 LES RÈGLES D'URBANISME PEUVENT ÊTRE DURCIES PAR LE RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT	17
2.1.1 <i>La nature du règlement</i>	18
2.1.2 <i>L'objet du règlement</i>	19
2.1.3 <i>La pertinence du règlement</i>	20
2.1.4 <i>Les effets du règlement</i>	21
2.1.5 <i>Les questions soulevées par l'article *R123-10-1</i>	22
2.2 L'AJOUT DES LIMITES DIVISOIRES DIVISE	23
2.2.1 <i>La mention des limites divisaires n'est pas exigée</i>	23
2.2.2 <i>Quelle est la nature de l'indication des limites divisaires des lots ?</i>	24
2.2.3 <i>Quels impacts et quelle utilité présente l'ajout des limites divisaires ?</i>	25
2.3 QU'EN EST-IL DE LA SURFACE DE PLANCHER ?	28
2.4 N'IMPORTE QUELLE RÈGLE PEUT ÊTRE CONTRACTUALISÉE DANS LE CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT	29
2.4.1 <i>Le cahier des charges est un contrat qui contient des servitudes et des dispositions relatives au cadre de vie</i>	31
2.4.2 <i>La publicité rend le cahier des charges opposable même en l'absence de mention dans les actes de vente</i>	31
2.4.3 <i>L'administration n'a pas à contrôler le respect du cahier des charges</i>	32
2.4.4 <i>Les colotis peuvent exiger l'application du cahier des charges</i>	32
<b>3 L'ÉVOLUTION DE CES RÈGLES ET DOCUMENTS</b>	<b>33</b>
3.1 L'EFFET DU TEMPS	33
3.1.1 <i>Les dispositions d'urbanisme sont stabilisées pendant cinq ans, sous réserve de la modification des documents du lotissement</i>	33
3.1.2 <i>La caducité des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement</i>	35
3.2 LA MODIFICATION DES DOCUMENTS À L'INITIATIVE OU AVEC L'ACCORD DES COLOTIS	37
3.2.1 <i>Préalables à une demande de modification</i>	37
3.2.2 <i>Peut-on envisager aisément la modification du règlement et du cahier des charges ?</i>	38

3.3	L'IMPACT DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES D'URBANISME SUR LE RÈGLEMENT ET LE CAHIER DES CHARGES	41
3.3.1	<i>L'abrogation des dispositions réglementaires irrégulières</i>	42
3.3.2	<i>La modification du règlement du lotissement avant expropriation</i>	42
3.3.3	<i>L'application des dispositions du lotissement lorsqu'il n'y a pas de mise en concordance avec le nouveau document d'urbanisme</i>	42
3.3.4	<i>La modification pour la mise en concordance des documents lors de l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu</i>	43
	<b>CONCLUSION</b>	<b>47</b>
	<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>48</b>
	<b>RÉSUMÉ</b>	<b>50</b>
	<b>TABLE DES ANNEXES</b>	<b>52</b>

## Introduction

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »<sup>1</sup>

La simplicité apparente de la définition du lotissement contraste avec la complexité qui transparait des nombreuses interrogations auxquelles sont confrontés en pratique les professionnels et des répercussions des solutions arrêtées sur les colotis.

D'emblée, clarifions et sortons des stéréotypes. La division ne doit pas s'entendre au sens de création de parcelles cadastrales. Elle doit intervenir effectivement et peut être effectuée par une mutation ou une location, division en propriété ou division en jouissance.

La première image qu'évoque le lotissement est composée de maisons individuelles identiques, alignées les une après les autres. Pourtant, l'habitat individuel n'est pas forcément incompatible avec la densité et la diversité. De plus, les lots de lotissement, destinés à être bâtis, ne le sont pas nécessairement en vue d'un usage d'habitation. Ils peuvent recevoir des bâtiments à destination industrielle, commerciale, artisanale...

Il existe des règles spécifiques au lotissement, elles trouvent naissance dès les lois « CORNUDET » de 1919 et 1924.

Encadré par des règles de fond qui portent une réflexion large, tant sur la protection de la salubrité et la sécurité publique, de l'environnement, du patrimoine, que sur le développement de l'urbanisation, le lotissement est également soumis à une réglementation propre qui a pour objet de contrôler la fabrication de terrains à bâtir viabilisés en prenant en compte la protection de l'acquéreur.

La création de voies, espaces ou équipements communs internes au lotissement ou la localisation dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé conditionne le contrôle administratif, la réglementation applicable et l'évolution du lotissement<sup>2</sup>.

On peut observer que lorsque le lotissement nécessite la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il se situe à une échelle intermédiaire entre ville et terrain individuel et par conséquent à l'intersection de l'intérêt général et particulier.

À cette échelle, la création du lotissement et le cadre législatif qui la régit, confrontent le professionnel à des choix, puisqu'il doit indiquer, lors de la demande de permis d'aménager, comment seront gérés les équipements communs et qu'il a la possibilité de créer des règles spécifiques au lotissement.

Le lotisseur transmet la propriété des voies, espaces et équipements communs. Leur gestion et leur entretien sont susceptibles de poser questions voire de générer problèmes et conflits lorsque des frais, travaux, changements seront à l'ordre du jour et devront être décidés et financés. Ces modalités sont à anticiper et peuvent être prévues par la rédaction de documents.

Ces éléments communs sont entourés de lots.

---

<sup>1</sup> Article L442-1 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> Articles \*R421-19 et L442-3 du code de l'urbanisme

Le lotisseur détermine leur forme et leur constructibilité.

Des règles propres au lotissement sont souvent ajoutées par le lotisseur. Un règlement ou un cahier des charges peuvent être mis en place à ces fins.

Pourtant, le contenu possible de ces documents fait débat.

La nature de ces documents, et en particulier celle du cahier des charges, est loin d'être évidente.

L'évolution de l'ensemble de ces éléments est source de controverses.

Par leur nature juridique située à la croisée du droit public et du droit privé, non seulement les dispositions sont dotées d'effets multiples parfois mal mesurés par l'aménageur et les acquéreurs successifs mais, en outre, leurs modalités d'évolution, complexes, peuvent constituer un atout ou une limite à la réussite du lotissement, appréciée tant du point de vue de sa commercialisation que de la qualité à long terme des relations qui naîtront entre colotis et de leur faculté à s'adapter aux besoins futurs et à permettre des évolutions.

Ce travail de fin d'étude est réalisé dans le but de comprendre l'intérêt et les conséquences de chaque parti, ce préalable devant permettre au géomètre, après avoir déterminé les spécificités et les besoins propres à chaque lotissement, de fonder ses conseils.

Comment organiser la gestion des équipements communs ?

Quelles sont ces règles supplémentaires ? Dans quel document les intégrer ? Quels effets juridiques ont-elles ?

Quelles sont les modalités prévues par le droit pour les faire évoluer ?

Ces différents constats et questionnements ont induit l'organisation de cette étude en trois mouvements.

Dans un premier temps, nous nous intéresserons à la gestion des éléments communs.

Ensuite, nous nous interrogerons sur les limites divisaires, la répartition de la surface de plancher, puis nous étudierons le règlement et le cahier des charges, deux documents de nature différente qui permettent d'édicter des règles.

Enfin, pour compléter l'étude de ces documents nous chercherons à aiguïser un regard à long terme.

Ce travail d'appui a été engagé et poursuivi avec la double conviction que toutes les parties ont à gagner à une prise en compte efficace du « mieux choisir pour mieux vivre ensemble » et que seul un regard professionnel éclairé, équilibré et responsable est susceptible de garantir la réussite du projet.

# 1. La gestion des éléments communs

Les lotissements qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ou qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement sont soumis à l'obtention d'un permis d'aménager.<sup>1</sup>

Cette étude ne traitera pas du cas du lotissement soumis à permis d'aménager dans un site classé ou un secteur sauvegardé sans création d'éléments communs.

## 1.1 Par principe, une gestion au moyen d'une association syndicale

« Le dossier de la demande [de permis d'aménager] est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ».<sup>2</sup>

### 1.1.1 L'engagement obligatoire du lotisseur

Toujours sous réserve de l'article \*R442-8, lors du dépôt de la demande de permis d'aménager, sans formalisme particulier, le lotisseur doit attester qu'une association syndicale des acquéreurs de lots sera constituée.

L'article R\*315-6 du code de l'urbanisme, qui imposait que les statuts de l'association soient joints au dossier et comportent un certain nombre de clauses, et l'article R\*315-8, qui précisait ces clauses obligatoires, ont été abrogés le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Depuis, les statuts de l'association n'ont plus à être joints à la demande et plus aucune clause ne leur est imposée par le code de l'urbanisme.

### 1.1.2 L'objet « minimal » de l'association

Le rôle de l'association syndicale est essentiel et s'envisage à long terme puisque l'article \*R442-7 du code de l'urbanisme prévoit que la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs sont dévolus à l'association syndicale. Les éléments concernés sont principalement les voies, stationnements, réseaux et espaces verts.

### 1.1.3 Différents types d'association syndicale

La loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales a été abrogée par l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

Cette ordonnance, ratifiée par la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit et son décret d'application<sup>3</sup> régissent désormais les associations syndicales de propriétaires.

Les associations syndicales peuvent être libres, autorisées ou constituées d'office.

---

<sup>1</sup> Article \*R421-19 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> Article \*R442-7 du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 ainsi que par les articles L322-1 à L322-11 du code de l'urbanisme.

Dans les cas prévus par l'ordonnance, l'autorité administrative constitue les associations syndicales constituées d'office.

Le lotisseur seul ne peut pas s'engager à la création d'une association syndicale autorisée, qui est un établissement public<sup>1</sup>, puisque sa création requiert l'autorisation de l'autorité administrative et l'avis favorable d'une majorité des propriétaires.<sup>2</sup>

Restent alors, pour répondre aux exigences de l'article \*R442-7, les associations syndicales libres (ASL) et les associations foncières urbaines libres (AFUL).

Il a été constaté que la réforme intervenue en 2004 a rapproché l'objet et le régime juridique applicable à ces deux formes d'associations syndicales, rendant le choix entre les deux quasiment indifférent.

Dans le cadre d'un lotissement, on retiendra que « peuvent faire l'objet d'une association syndicale de propriétaires la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue : (...) d'aménager ou d'entretenir des (...) voies et réseaux divers ; de mettre en valeur des propriétés »<sup>3</sup> ; et « peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine : (...) la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément »<sup>4</sup>.

Toutes deux peuvent donc avoir pour objet « la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs. »

Toutefois, l'absence de décret d'application relatif à la mise en œuvre des AFUL permet à certains de faire valoir qu'il s'agit d'un obstacle à leur utilisation<sup>5</sup>.

Le régime juridique des associations syndicales est distinct de celui de la copropriété.

Si une copropriété régit un lot du lotissement, et que la propriété, gestion et entretien des éléments communs sont confiés à une AFUL, d'office « chaque syndicat de copropriété est représenté à l'assemblée générale de l'association par son syndic dûment mandaté à cet effet »<sup>6</sup>.

Dans le cas d'une association syndicale libre : « Les copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre d'une association syndicale sont tous membres, individuellement, de l'association syndicale. »<sup>7</sup>, les statuts de l'ASL peuvent toutefois prévoir les conditions de représentation des copropriétaires à l'assemblée générale.

Dans la pratique, il ressort que l'ASL est l'outil de gestion habituellement utilisé en lotissements alors que l'AFUL est préférée dans le cadre des ensembles immobiliers comprenant généralement plusieurs copropriétés.

Compte tenu de l'objet de notre étude, nous allons nous intéresser en particulier aux associations syndicales libres.

---

<sup>1</sup> Article 2 de l'ordonnance n° 2004-632

<sup>2</sup> Article 14 de l'ordonnance n° 2004-632

<sup>3</sup> Article 1 de l'ordonnance 2004-632

<sup>4</sup> Article L322-2 du code de l'urbanisme

<sup>5</sup> JACQUOT H, PRIET F, 2012. Droit de l'urbanisme.

<sup>6</sup> Article L322-9-1 du code de l'urbanisme

<sup>7</sup> Associations syndicales libres et copropriété. In droit-immo. <http://www.droit-immo.com/?Associations-syndicales-libres-et>,

ATIAS C, 2012. Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement. p. 98

## **1.1.4 Les associations syndicales libres**

« Les associations syndicales libres sont des personnes morales de droit privé »<sup>1</sup>.

### **1.1.4.1 Les statuts définissent le périmètre et l'objet de l'ASL**

Les statuts doivent définir la liste des immeubles compris dans son périmètre<sup>2</sup>.

L'article 1 de l'ordonnance 2004-632 précise les objets susceptibles d'être dévolus à une ASL.

Cependant la définition de l'objet de l'ASL et son étendue sont purement contractuels. Les statuts doivent définir très clairement et précisément l'objet effectivement confié à l'association et les terrains et équipements concernés, tout élément non mentionné est exclu du ressort de l'association.

L'ASL est soumise au principe de spécialité. Comme toute personne morale, elle ne peut outrepasser son objet.

L'association syndicale peut avoir pour objet l'acquisition ou la création d'éléments nouveaux, la police des biens communs, la conclusion de contrats et conventions, la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre ses membres, le recouvrement et le paiement de ses dépenses.

Remarquons que si un cahier des charges ou un règlement du lotissement est mis en place, il semble que l'association n'a aucune légitimité à le faire respecter. Aussi, pour donner la faculté d'agir en demande et en défense à l'association, il conviendrait d'étendre son objet au contrôle de l'application du cahier des charges ou du règlement du lotissement et à l'exercice de toute action afférente à ce contrôle.<sup>3</sup>

L'ASL peut également avoir pour objet la cession de ses biens à une personne morale de droit public, notamment le transfert ultérieur de la voirie.

### **1.1.4.2 La constitution et la déclaration de l'ASL**

Même si, comme le prévoit l'article \*R442-7, le lotisseur s'est engagé, lors de sa demande de permis d'aménager, que sera constituée une ASL, celle-ci ne peut être créée que par l'engagement des propriétaires.

« En imposant, lors de l'autorisation du lotissement, la constitution d'une association syndicale, le préfet ne crée pas lui-même cette association, mais oblige le lotisseur à ne vendre les terrains qu'aux acquéreurs qui s'engageront à y adhérer. »<sup>4</sup>

« Les copropriétaires dans le lotissement ne sont pas membre de droit de l'association syndicale ; à l'inverse du lot de copropriété, le lot de lotissement ne comporte pas nécessairement la qualité de membre de la personne morale. »<sup>5 6</sup>

Dès la loi du 21 juin 1865<sup>7</sup>, deux conditions sont clairement imposées pour la création d'une ASL : chaque propriétaire doit consentir à l'association et doit le faire par écrit.

---

<sup>1</sup> Article 2 de l'ordonnance 2004-632

<sup>2</sup> Article 7 de l'ordonnance 2004-632

<sup>3</sup> CORNILLE P (février 2005). Une association de colotis a-t-elle intérêt à agir pour obtenir le respect du cahier des charges ? *Construction-Urbanisme*. (n°2), p. 44

<sup>4</sup> Conseil d'Etat, Section, du 2 novembre 1973, 83536, publié au recueil Lebon

<sup>5</sup> ATIAS C, 2012. Les associations syndicales de propriétaire en lotissement. p. 99

<sup>6</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 31 mai 2000, 98-19.142, Publié au bulletin

<sup>7</sup> Article 5, alinéa 2 de la loi du 21 juin 1965

La constitution d'une ASL est réglementée par l'article 7 de l'ordonnance 2004-632 :  
« Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit. »

L'ASL peut naître du consentement du lotisseur et du premier acquéreur lors de la première vente ou lors d'une assemblée constituante. La constitution de l'ASL dès la première vente semble préférable car elle prévient le refus que pourrait émettre un propriétaire lorsque l'assemblée constituante est postérieure à l'acquisition du lot.

Aucun formalisme n'est exigé pour l'adhésion écrite à l'association lors de sa création.

Le deuxième alinéa de l'article 7 de l'ordonnance 2004-632 complété par l'article 3 du décret 2006-504 énoncent les mentions obligatoires que doivent contenir les statuts de l'association.

« Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations. »

« Outre ce qui est mentionné à l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, les statuts de l'association syndicale libre fixent les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles, de modification de son statut ainsi que de sa dissolution.

Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de la même ordonnance et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage. (Cette déclaration n'est pas requise pour les associations syndicales libres constituées en application de l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme. [L'article R\*315-6 a été abrogé le 1<sup>er</sup> octobre 2007])

Une copie de ces pièces est jointe à la déclaration prévue par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée. »

L'article 8 de l'ordonnance 2004-632 et les articles 4 et 6 du décret 2006 fixent les modalités de déclaration et de publicité au journal officiel d'une ASL.

Ces étapes sont essentielles puisque « Les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité (...). »<sup>1</sup>

On rappelle la mise en conformité des statuts prévue par l'article 60 de l'ordonnance 2004-632 et l'arrêt de la Cour de cassation selon lequel « Perd son droit d'agir en justice, l'association foncière urbaine libre constituée en vertu de la loi du 21 juin 1865 qui n'a pas mis ses statuts en conformité avec l'ordonnance du 1er juillet 2004 dans les deux ans de la publication du décret d'application du 3 mai 2006 soit le 5 mai 2006, conformément aux dispositions de l'article 60 de l'ordonnance, dont l'article 5 prévoit que les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 8 ». <sup>2</sup>

### **1.1.4.3 La nature des droits et obligations**

« Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre. »<sup>3</sup>

Les droits ainsi créés sont des droits réels.

---

<sup>1</sup> Article 5 de l'ordonnance 2004-632

<sup>2</sup> Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 5 juillet 2011, 10-15.374, Publié au bulletin

<sup>3</sup> 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 3 de l'ordonnance 2004-632

Les droits et obligations se transmettent à tous les acquéreurs successifs de biens immobiliers inclus dans le périmètre, puisqu'ils sont accessoires de la propriété.

Ainsi, il est essentiel de conserver la preuve de l'engagement écrit des fondateurs à l'origine de la création de l'association.

Ensuite, lors des ventes successives, l'adhésion à l'association se transmet par l'acquisition du bien.

Le nouveau propriétaire est, par l'acquisition du bien, débiteur de la cotisation.

« Les charges pèsent sur le bien immobilier et non sur la personne du propriétaire. Elles suivent les propriétaires successifs (...) Les dettes de charges d'ASL, ne sont pas personnelles, elles sont dues par le nouveau propriétaire si elles n'ont pas été payées. »<sup>1</sup>

Ainsi, la Cour de Cassation affirme que « Le caractère réel, reconnu aux obligations qui dérivent de la constitution de l'association syndicale rend opposable aux acquéreurs successifs des immeubles les charges grevant "propter rem" les biens compris dans le périmètre soumis à la gestion de l'association, sans distinguer entre les modes d'acquisition des biens, et les suivent en quelques mains qu'ils passent jusqu'à la dissolution de l'association. Et la loi du 10 juillet 1965 est étrangère au fonctionnement de l'association syndicale libre. Par suite, encourt la cassation, l'arrêt qui pour débouter une association syndicale libre, de sa demande en paiement de rappel de fonds échus et impayés pour un lot, formée contre le nouveau propriétaire de ce lot, applique les dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, selon lesquelles l'adjudicataire d'un lot de copropriété n'est pas tenu du paiement des cotisations pour les périodes antérieures à son acquisition. »<sup>2</sup>

Cet arrêt illustre une différence entre ASL et copropriété.

#### **1.1.4.4 Les membres de l'ASL**

Les membres de l'association sont les propriétaires des lots inclus dans le périmètre de l'association.

L'article 3 de l'ordonnance 2004-632 précise dans le cas d'un démembrement de propriété que le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention selon laquelle l'usufruitier prendra seul la qualité de membre de l'association.

En revanche, l'ordonnance ne traite pas le cas de l'indivision.

Une clause statutaire pourrait déterminer les conditions de représentation. En l'absence de clause, il semble que chaque propriétaire indivis est membre de l'association.

On rappelle que les copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre d'une association syndicale sont tous membres, individuellement, de l'association syndicale.

Concernant un contrat de location-accession, on renvoie à la loi du 12 juillet 1984.

Systématiquement, on s'attachera à vérifier qui a le pouvoir de prendre des décisions et lesquelles, et on s'assurera que le pouvoir de représentation confié au mandataire lui permet de voter valablement les décisions soumises à l'assemblée générale. Pour les personnes morales propriétaires d'un lot, le représentant ou le gérant doit avoir le pouvoir ou l'habilitation de représenter la personne morale. Cela se vérifiera à partir de la forme juridique et des statuts de cette personne morale.<sup>3</sup>

#### **1.1.4.5 Les organes et leurs pouvoirs**

Les attributions des organes sont déterminées par les statuts.

---

<sup>1</sup> Les charges – ASL. In : droit-immo. <http://www.droit-immo.com/?Les-charges-ASL&lang=fr>

<sup>2</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 19 février 1980, 78-15.650, Publié au bulletin

<sup>3</sup> Échange avec S. LAPORTE-LECONTE et H. SELAMME, 30/04/2013

#### 1.1.4.5.1 L'assemblée

L'assemblée est composée des propriétaires.

Sa seule compétence légalement imposée est d'élire le syndicat.

Il semble toutefois opportun que les statuts lui confient les votes en matière de budget, travaux, modification de statuts et modification du périmètre de l'ASL.

#### 1.1.4.5.2 Le président

Les statuts confient souvent au président la fonction de représentation de l'association à l'égard des tiers.

Sauf mention contraire, le président est libre d'agir en justice, « Aucun texte ne [prévoit] que le représentant d'une association syndicale ne peut agir en justice sans autorisation préalable de l'assemblée générale de l'association syndicale. »<sup>1</sup>

#### 1.1.4.5.3 Le syndicat

« L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association. »<sup>2</sup>

Le syndicat est ainsi un organe décisionnaire.

Le syndicat de l'ASL doit être un organe collégial. Les membres élus du syndicat sont appelés syndics.

#### **1.1.4.6 Les statuts définissent les modalités de décision et de contribution aux charges**

En ASL, contrairement au régime de la copropriété, les majorités exigées pour les prises de décisions ne sont pas prévues par la loi.

Il faut donc les déterminer dans les statuts et préciser à quelles décisions elles s'appliquent.

À défaut, l'unanimité sera requise.

Lorsque des majorités sont fixées, il convient de préciser l'objet auquel elles se rapportent. Dans le cas contraire, il a été jugé que « La décision de l'assemblée générale d'une association syndicale libre qui adopte un nouveau mode de répartition des charges doit être votée à l'unanimité dès lors qu'elle entraîne une modification des statuts aboutissant à une augmentation des engagements des membres, même si les statuts prévoient que les délibérations, sans distinction quant à leur objet, sont prises à la majorité des voix »<sup>3</sup>.

De même, ni le mode de calcul du nombre de voix des propriétaires, ni la répartition des charges ne sont prévus.

Il a été jugé que « Seul l'acte d'association, éventuellement modifié par l'assemblée générale, déterminant les voies et moyens pour subvenir à la dépense d'une association foncière urbaine libre, il n'appartient pas au juge d'imposer un nouveau mode de répartition des charges. »<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 8 octobre 1997, 95-21.117, Publié au bulletin

<sup>2</sup> Article 9 de l'ordonnance 2004-632

<sup>3</sup> Cour de cassation chambre civile 3, Audience publique du 21 septembre 2011, N° de pourvoi: 10-18788, Publié au bulletin

<sup>4</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 4 mai 1988, 86-18.806, Publié au bulletin

« Une répartition inégale des charges est licite »<sup>1</sup> avec pour seule limite qu' « un propriétaire ne peut être dispensé de toute contribution sans motif tenant aux caractéristiques de son lot »<sup>2</sup>.

Ces éléments doivent donc être définis dans les statuts et il est nécessaire de prévoir les modalités d'évolution si la répartition doit évoluer.

Les statuts de l'ASL offrent la possibilité de définir des obligations « sur mesure » pour chaque colotis.

La constitution et la déclaration des associations syndicales libres sont précisément encadrées par l'ordonnance et le décret.

En revanche, la définition des missions et l'organisation de l'association sont déterminées plus librement dans les statuts de l'association.

L'ASL est ainsi foncièrement différente du régime de la copropriété ; elle permet une grande liberté mais n'est pas encadrée par une loi d'ordre public palliant défauts et oublis. Les professionnels doivent par conséquent nécessairement s'astreindre à intégrer les spécificités propres à chaque lotissement.

## 1.2 Les autres possibilités

« Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »<sup>3</sup>

On remarque la différence quant à l'objet de la gestion entre l'article \*R442-7, prévoyant la création d'une association syndicale, et l'article \*R442-8. Dans un cas, il s'agit de « terrains et équipements communs » et dans l'autre de « voies et espaces communs ».

La doctrine est partagée sur l'interprétation de cette différence.

Sylvain Pérignon considère que le « recours à l'association syndicale continuera à s'imposer lorsque les ouvrages et aménagements collectifs comprennent non seulement les voies et réseaux divers, mais aussi des bâtiments d'intérêt général, tels que des équipements de sports et de loisirs ».<sup>4</sup>

Notons toutefois qu'avant 2007, l'article R\*315-6, devenu \*R442-7, mentionnait des « équipements communs » et des « terrains et équipements communs » et l'article R\*315-7, devenu \*R442-8, concernait les « équipements communs ».

D'autres auteurs font remarquer que ces références aux « voies et espaces communs » et aux « terrains et équipements communs » rappellent les critères de distinction posés avant la réforme de 2012 entre le permis d'aménager et la déclaration préalable. L'article L442-2 fixait le critère de répartition entre le lotissement soumis à permis d'aménager et celui relevant de la déclaration préalable à l'existence de « voies et d'équipements communs ». Or, l'article R421-19 soumettait à permis d'aménager les lotissements de plus de deux lots et comportant des « voies ou espaces communs ». Ces auteurs estiment qu'il est incompréhensible que ces diverses notions (terrains, voies, espaces ou équipements communs) recouvrent des réalités différentes d'un article à l'autre, alors qu'il s'agit dans tous les cas d'éléments de viabilisation interne de l'opération, c'est à dire

---

<sup>1</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 3 juillet 1991, 89-13.283, Publié au bulletin

<sup>2</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 23 janvier 1975, 73-12.746, Publié au bulletin

<sup>3</sup> Article \*R442-8 du code de l'urbanisme

<sup>4</sup> PÉRIGNON S, 2013. Nouveau régime des divisions foncières. p. 97-98

d'ouvrages collectifs réalisés dans l'intérêt principal des acquéreurs de terrains dans le cas d'un lotissement.

Il faudrait pratiquement considérer qu'avant la réforme, la création d'équipements communs soumis à déclaration préalable imposait systématiquement la constitution d'une association de propriétaires.

Dans la logique du texte, il faudrait donc tenir les deux expressions, espaces communs et équipements communs, pour synonymes.<sup>1</sup>

Cette observation précisée, envisageons les possibilités proposées par l'article \*R442-8.

### **1.2.1 Le transfert des voies et espaces communs à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale**

La commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), dispose d'un pouvoir discrétionnaire, elle décide d'intégrer ou pas les voies et espaces en fonction de l'intérêt général. Elle n'est pas tenue d'accepter la demande de transfert des voies et espaces communs.

Préalablement, il convient de vérifier si la commune ou l'EPCI a compétence pour de recevoir les éléments à transférer.

Si la personne morale de droit public accepte le transfert, la convention régissant celui-ci doit être obtenue avant la demande de permis d'aménager.

On prendra soin de déterminer les éléments cédés, les conditions du transfert et le moment auquel celui-ci interviendra. Les voies et espaces sont alors incorporés au domaine public<sup>2</sup>.

Un certain temps peut s'écouler avant l'incorporation des éléments dans le domaine public, il paraît utile d'organiser cette période transitoire en prévoyant les conditions d'utilisation et d'entretien.

Le transfert génère deux conséquences principales qu'il est important d'envisager.

Ce ne sont plus les colotis, mais la commune ou l'EPCI, qui gèrent et financent l'entretien des voies et espaces communs.

Il en résulte pour les colotis l'impossibilité d'interdire l'accès à ces voies et espaces aux personnes extérieures au lotissement.

Précisons que si le transfert n'a pas été prévu initialement, il pourra intervenir à l'amiable<sup>3</sup> ou être imposé sans indemnisation si la voirie est ouverte à la circulation publique et si le lotissement constitué d'habitations (ce qui exclut les lotissements artisanaux, industriels ou agricoles), puisque « La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées. »<sup>4</sup> ou avec indemnisation par voie d'expropriation pour un motif d'utilité publique.

---

<sup>1</sup> Échange avec S. LAPORTE LECONTE et H. SELAMME, 30/04/2012

<sup>2</sup> Article L141-3 du code de la voirie routière relatif aux voies

<sup>3</sup> CAA Paris 8 juillet 2004, M. Julia, req. n° 00PA00332. GRIDAUH, 2005. Droit de l'aménagement de l'urbanisme de l'habitat. p. 524

<sup>4</sup> Article L318-3 du code de l'urbanisme

## **1.2.2 L'attribution des voies et espaces communs en propriété aux acquéreurs**

Avant le 1<sup>er</sup> octobre 2007, l'article R\*315-7 du code de l'urbanisme prévoyait que l'attribution en propriété n'était possible que si le nombre de lots créés n'était pas supérieur à cinq et précisait que la propriété pouvait être divisée ou indivise.<sup>1</sup>

Le critère numérique limitait ainsi le recours au transfert des équipements communs à des lotissements créateurs d'un nombre restreint de lots.

Depuis, ce critère et la précision sur l'organisation de la propriété ont été supprimés.

Lors de l'attribution des voies et espaces communs en propriété aux acquéreurs, aucune obligation explicite à destination du lotisseur n'est mentionnée pour organiser la gestion des éléments communs.

### **1.2.2.1 Servitudes actées lors de la vente dans le cas d'une propriété divisée**

Le lotisseur dispose de la possibilité de transférer la propriété des voies aux colotis de façon divisée.

Il peut attribuer à chaque colotis la propriété de la demi - voie située au droit de son lot et organiser les servitudes conventionnelles réciproques consécutives lors de la vente ou attribuer la propriété de la voie à un seul coloti avec la constitution de servitudes conventionnelles de passage.

En pratique, les modalités de prise de décision, et de répartition charges, souvent négligées, sont une source de conflits.

### **1.2.2.2 Indivision ou copropriété dans le cas d'une propriété indivise**

#### **1.2.2.2.1 En indivision**

Les droits indivis constituent l'accessoire indispensable de la propriété du lot.

Notons que les voiries relèvent de l'indivision forcée et perpétuelle.

Il convient de préciser les droits indivis en définissant l'utilisation permise. Ainsi pour assurer le droit de passage, une servitude est à établir.

Une convention d'indivision peut être rédigée, un soin particulier devra être apporté pour permettre une lisibilité des modalités de prise de décisions et de répartition des charges.

Le cahier des charges peut être utilisé pour rendre cette convention opposable aux propriétaires successifs.

Soulignons qu'une telle organisation n'est pas dotée de la personnalité morale, qui permet d'agir ou de défendre en justice.

L'absence de personnalité morale entraîne-t-elle l'application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 et l'application du statut de la copropriété ?

Certains auteurs estiment que « l'alinéa 2 de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 faisant état simplement « de convention contraire créant une organisation différente » de celle du syndicat des

---

<sup>1</sup> Article R\*315-7 abrogé au 1 octobre 2007 « Les dispositions de l'article R. 315-6 ne sont pas applicables si le nombre de lots destinés à l'implantation des bâtiments n'étant pas supérieur à cinq, le lotisseur s'engage à ce que les équipements communs soient attribués en propriété divisée ou indivise aux acquéreurs de lots. »

copropriétaires résultant de l'application de la loi du 10 juillet 1965, il n'en résulte aucune exclusion d'une organisation qui ne serait pas dotée de la personnalité morale. »<sup>1</sup>

#### 1.2.2.2.2 En copropriété

L'article 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis: « La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés. »

Ainsi, un lotissement, dans lequel les lots font l'objet de droits de propriété privés et les voies, espaces ou équipements sont communs, est un ensemble immobilier.

À défaut de convention contraire, la gestion des éléments communs est régie par la loi sur la copropriété.

Le régime de la copropriété est encadré par la loi 65-557 et le décret 67-223.

La répartition de la quote-part des parties communes se fait en fonction de la valeur relative des lots ou de tout autre critère.<sup>2</sup> Cette répartition détermine le droit de vote en assemblée générale.

La loi fixe la majorité à retenir en fonction du type de décision à prendre.<sup>3</sup>

Contrairement aux associations syndicales libres pour lesquelles les statuts répartissent librement les charges, en copropriété, l'article 10 de la loi 65-557 fixe les règles de répartition : participation proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots pour les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ; et en fonction de l'utilité pour les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun.

### 1.2.3 Possibilité d'adapter ou de faire coexister les modes de gestion

Plusieurs exemples peuvent être évoqués.

Si la situation le justifie, il semble possible d'envisager l'hypothèse dans laquelle la voirie serait transférée à la collectivité, alors que des équipements resteraient propriété commune et devraient être gérés<sup>4</sup> ; ou bien d'attribuer une partie restreinte de la voirie en propriété divisée et la partie restante à une ASL.

Dans cette première partie, nous avons étudié les choix proposés au lotisseur pour organiser la gestion des éléments communs.

Nous allons analyser la liberté dont dispose le lotisseur à créer des règles particulières au lotissement.

---

<sup>1</sup> SIZAIRE D (mars 2002). Organisation différente. *Construction urbanisme*, (n°3), p. 65

<sup>2</sup> Article 5 de la loi n° 65-557

<sup>3</sup> Articles 24 à 26 de la loi n°65-557

<sup>4</sup> JACQUOT H, PRIET F, 2001. Droit de l'urbanisme. p. 815

## 2 Pourquoi et comment avoir recours à des règles supplémentaires ?

Le lotisseur peut souhaiter créer des règles applicables au lotissement relatives à l'urbanisme et à la vie quotidienne.

La nature et l'effet de ces règles varient selon le document dans lequel elles sont rédigées.

### 2.1 Les règles d'urbanisme peuvent être durcies par le règlement du lotissement

L'histoire du lotissement contient des éléments clés qui influencent et permettent de comprendre le droit actuel.

À la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, les lotissements fleurissent. Aristocrates et bourgeois ont perdu les bénéfices de la rente foncière et ont ainsi été amenés à vendre une partie de leurs terrains alors que l'industrialisation et le développement des transports facilitent l'extension des villes et amorcent l'exode urbain.

Des idéologies tentent de proposer un modèle de développement à ces évolutions, avec par exemple les concepts de « cité jardin » et d' « économie sociale ».<sup>1</sup>

Le rôle de l'administration, jusque là limité au contrôle du respect de l'alignement le long des voies publiques pour éviter l'appropriation de ces espaces, est étendu afin de répondre aux besoins d'hygiène et de développement cohérent.

En son article 8, la loi « CORNUDET » du 14 mars 1919 concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes<sup>2</sup>, prévoit qu'un « plan d'aménagement comprenant le raccordement avec les voies publiques et, s'il y a lieu, avec les canalisations d'eau potable et les égouts de la commune » soit déposé à la mairie lors de « la création ou le développement de groupes d'habitations ». Puis, la loi du 19 juillet 1924 soumet le « cahier des charges », document qui contient en germe nos actuels « cahier des charges » et « règlement », au contrôle de l'administration et instaure en son article 16 des sanctions pour lutter contre les lotissements « défectueux » et garantir que les lots soient viabilisés.

Ces lois marquent le début d'une réflexion d'ensemble sur le développement de l'urbanisme.

Ainsi à partir de 1924 et jusqu'en 1958, le « cahier des charges » qui stipule des « servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques », est approuvé par le Préfet.

Les décrets n° 58-1466<sup>3</sup> et n° 59-898<sup>4</sup> différencient le règlement, relevant du droit public approuvé par l'administration, et le cahier des charges, relevant du droit privé.

Le règlement est alors obligatoire et l'article 6 du décret n°59-898 précise son objet :

« Le dossier de lotissement approuvé comporte : (...)

4° un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures ».

---

<sup>1</sup> Historique du lotissement. In : Ateliers GE. <http://www.ateliersge.fr/showthread.php?t=574>

<sup>2</sup> Annexe 1

<sup>3</sup> Décrets n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements.

<sup>4</sup> Décret n°59-898 du 28 juillet 1959 fixant, en application du décret 581466 du 31-12-1958 relatif aux demandes de lotissement, les formes et délais d'instruction des demandes d'autorisation de lotissements

Puis, avec le décret n° 77-860<sup>1</sup>, le règlement devient un document facultatif.

Il est décrété que « Art. 1<sup>er</sup>. - (...) Article \*R. 315-5. Le dossier joint à la demande est constitué des pièces ci-après : (...) e) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ». Cet article est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1978 et a été abrogé le 1<sup>er</sup> octobre 2007. L'article \*R. 315-29, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 1978, modifié puis abrogé le 1<sup>er</sup> octobre 2007, précise que le règlement « comprend tout ou partie des règles contenues dans le règlement d'un plan d'occupation des sols / plan local d'urbanisme (...)»

Aujourd'hui, le règlement reste un document facultatif, évoqué depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007 à l'article \*R442-6 du code de l'urbanisme : « Le dossier de la demande est, s'il y a lieu, complété par les pièces suivantes : a) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ».

Soulignons dès à présent que l'emploi du terme « projet » semble incongru puisque le règlement sera utilisé par l'administration pour la délivrance des permis de construire et que des procédures existent pour le modifier.

Remarquons que la rédaction d'un règlement n'est pas prévue pour un lotissement soumis à déclaration préalable.

### **2.1.1 La nature du règlement**

Le règlement, facultatif, est déposé lors de la demande de permis d'aménager.

Dès l'autorisation du lotissement, acte administratif unilatéral, le règlement acquiert une nature réglementaire, comme le confirme l'arrêt du Conseil d'État: « les prescriptions du règlement d'un lotissement approuvé par l'autorité compétente ont un caractère réglementaire »<sup>2</sup>.

Le règlement s'adresse à une catégorie prise abstraitement constituée de l'ensemble des colotis du lotissement.

Une contractualisation des règles contenues dans le règlement est possible.

Initialement, la troisième chambre de la Cour de cassation estimait que la reproduction du règlement dans les actes de ventes suffisait à conférer à celui-ci une nature contractuelle.<sup>3</sup> Le caractère « quasi-automatique » de la contractualisation était, comme nous le développerons dans la troisième partie, à l'origine de blocages alors que la contractualisation n'était pas forcément réfléchie avec une vision à long terme.

La première chambre de la Cour de cassation jugeait au contraire que « Ne confère pas à un règlement de lotissement un caractère contractuel, la seule circonstance qu'il ait été reproduit dans un acte de vente »<sup>4</sup>. La troisième chambre a finalement rejoint la position de la première<sup>5</sup>.

La loi SRU confirme cette position et l'article L111-5 du code de l'urbanisme affirme que « La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel. ».

L'interprétation de la volonté de contractualiser est délicate.

Il a depuis été jugé que « l'inclusion du règlement du lotissement dans les actes d'acquisition et la mention selon laquelle "la signature des actes emporte adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot" étaient insuffisantes à établir la contractualisation de ces règles ».<sup>6</sup>

« À l'inverse, emporte contractualisation la mention dans l'acte de vente, reproduisant le règlement, selon laquelle, si le règlement est devenu caduc en application de l'article L. 315-2-1, "ne sont pas

<sup>1</sup> Décret n° 77-860 du 26 juillet 1977 modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux lotissements.

<sup>2</sup> Conseil d'État, 3 / 5 SSR, du 8 novembre 1995, 89646, mentionné aux tables du recueil Lebon

<sup>3</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 4 novembre 1998, 96-13.122, Publié au bulletin

<sup>4</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 25 juin 1991, 90-12.223, Publié au bulletin

<sup>5</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 15 décembre 1999, 97-20.503, Publié au bulletin

<sup>6</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 8 octobre 2003, 01-16.421, Inédit

remis en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges ou tout autre document approuvé du lotissement" (Cass. 3e civ., 26 juin 2002 : Defrénois 21/2002, art. 37618, p. 1417). De même, le renvoi (et non la mention) dans le cahier des charges à un article du règlement suffit à " manifester la volonté expresse des colotis d'intégrer ces règles au cahier des charges afin de préserver leur vue sur la mer" (Cass. 3e civ., 19 juin 2007, n° 06-15715).

La mention explicite dans le règlement de son opposabilité à quiconque détient ou occupe une partie du lotissement et de l'obligation de constituer une association syndicale chargée de contrôler l'application du règlement et du cahier des charges a été jugée suffisante pour témoigner de l'intention des colotis de contractualiser le règlement (CA Colmar, 14 nov. 2002 : RD imm. 2003, p. 204, obs. P. Soler Couteaux). Une cour d'appel a également jugé qu'emportait contractualisation du règlement "l'engagement spécial express de l'acquéreur de respecter les dispositions du règlement de lotissement reproduit à l'acte de vente"(CA Metz, 7 févr. 2006 : JurisData n° 2006-308486). »<sup>1</sup>

Afin de ne pas compliquer l'évolution du règlement, conférer une nature contractuelle aux dispositions du règlement est possible mais nécessite désormais l'expression d'une volonté expresse non équivoque de contractualiser.

Il a été jugé que « Le règlement d'un lotissement approuvé par l'autorité administrative compétente est un acte administratif réglementaire, auquel le permis de construire ne peut déroger ; et la circonstance que des dispositions d'un tel règlement de lotissement auraient été également insérées dans un cahier des charges, ne peut avoir pour effet d'en modifier la nature réglementaire. »<sup>2</sup>

### **2.1.2 L'objet du règlement**

La rédaction d'un règlement s'envisage pour « apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ». <sup>3</sup>

Un survol des règles d'urbanisme susceptibles de s'appliquer au lotissement et aux constructions à venir s'impose.

En l'absence d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé, plan d'aménagement de zone des anciennes zones d'aménagement concerté), les articles du règlement national d'urbanisme s'appliquent. L'implantation par rapport aux voies<sup>4</sup> et aux limites parcellaires<sup>5</sup> et l'harmonisation par rapport aux murs séparatifs et aveugles<sup>6</sup> sont réglementées, des dérogations motivées à ces règles sont toutefois possibles<sup>7</sup>. Peuvent, en outre, être réglementés les conditions d'implantation de bâtiments sur un même fond<sup>8</sup>, la hauteur des bâtiments<sup>9</sup> et l'aménagement d'écrans de verdure ou l'observation d'une marge de reculement de certains bâtiments<sup>10</sup>.

Le champ des règles d'urbanisme qui peuvent être édictées par le règlement d'un plan local d'urbanisme est délimité dans l'article R\*123-9.

<sup>1</sup> BENOIT CATTIN P (20 août 2008). Lotissements.- Règlement et cahier des charges. *JurisClasseur*. (Fasc. 32-14), 76

<sup>2</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 8 octobre 1986, 84-17.808, Publié au bulletin

<sup>3</sup> Article \*R442-6 du code de l'urbanisme

<sup>4</sup> Article \*R111-17 du code de l'urbanisme

<sup>5</sup> Article \*R111-18 du code de l'urbanisme

<sup>6</sup> Article \*R111-23 du code de l'urbanisme

<sup>7</sup> Article \*R111-20 du code de l'urbanisme

<sup>8</sup> Article \*R111-16 du code de l'urbanisme

<sup>9</sup> Article \*R111-22 du code de l'urbanisme

<sup>10</sup> Article \*R111-24 du code de l'urbanisme et L111-3 du code rural et de la pêche maritime

Ces règles concernent les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières, les conditions de desserte des terrains par les voies et d'accès aux voies ouvertes au public, de desserte des terrains par les réseaux, la superficie minimale des terrains constructibles, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'emprise au sol des constructions, la hauteur maximale des constructions, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les aires de stationnement, les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, le coefficient d'occupation du sol, les performances énergétiques et environnementales, les infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cet article définit-il de façon exhaustive ce que peut être une règle d'urbanisme ?

Pour certains auteurs, « la notion de règle d'urbanisme se comprend par renvoi aux dispositions de l'article L421-6 du code de l'urbanisme »<sup>1</sup> qui définit les dispositions avec lesquelles le permis doit être conforme pour qu'il puisse être délivré.

Le règlement du lotissement complète ou durcit les règles d'urbanisme. Il ne peut ni les assouplir, ni les contredire.

Toutefois, il est admis que « Le règlement d'un plan d'occupation des sols peut édicter des prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur. Aucune disposition législative ou réglementaire ne fait obstacle à ce que les règles et servitudes édictées de ce chef régissent des situations qui font par ailleurs l'objet d'une réglementation en vertu des dispositions du code civil. »<sup>2</sup> et il en va de même, par extension, pour le règlement du lotissement.

On commence à entrevoir que la limite entre le règlement et le cahier des charges n'est pas parfaitement hermétique.

### **2.1.3 La pertinence du règlement**

Les règles existantes suffisent à la réalisation d'un lotissement.

Pour chaque lotissement, il convient d'évaluer les besoins avant de choisir de rajouter ou pas des règles spécifiques.

Le règlement est un vecteur grâce auquel le lotisseur peut, momentanément comme nous allons le constater, conférer un caractère particulier au lotissement.

En fonction du marché, le lotisseur pourra être influencé par l'offre et la demande et inclure des clauses pour y satisfaire.

Si le document d'urbanisme local ne l'a pas prévu et s'il s'agit d'une volonté conceptuelle, le règlement peut, par anticipation, limiter des nuisances.

Dans les communes où un document d'urbanisme local n'a pas été mis en place, le règlement du lotissement peut définir lui-même des règles locales d'urbanisme applicables dans son périmètre.

Lorsqu'un document d'urbanisme local existe, un renvoi du règlement à une règle édictée sans qu'elle soit explicitée est superfétatoire car il ne crée pas de règle propre et sera problématique lors de l'évolution du document d'urbanisme.

---

<sup>1</sup> CONSTANZA F (mai 2012). L'adaptation du lotissement aux règles nouvelles et le maintien des règles anciennes. *Revue Lamy Collectivités territoriales*, (n°79), p. 91

<sup>2</sup> Conseil d'État, 8ème et 3ème sous-sections réunies, du 10 février 2006, 259837, mentionné aux tables du recueil Lebon

S'il est plus que souhaitable que les hommes de l'art, architectes, urbanistes, géomètres..., soient consultés pour la conception d'un lotissement, il est déconseillé que le règlement soumette à leur visa le contrôle de la demande du permis de construire et le respect du règlement. Ainsi, il est préférable d'agir en amont et de construire le cadre du lotissement avec les professionnels plutôt que de s'en remettre à leur avis au fur et à mesure des demandes d'autorisations, ce qui en outre relève plus d'une règle de procédure que d'une règle d'urbanisme.

Si un cachet, un caractère pittoresque ou un traitement particulier de l'intégration du lotissement dans l'environnement est souhaité, le règlement peut contribuer à l'établir par l'imposition de règles spécifiques.

Concrètement, on peut utiliser le règlement pour limiter la destination des bâtiments en choisissant celles autorisées parmi habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif<sup>1</sup>. Des règles différentes pourront être édictées selon les destinations.

Remarquons toutefois que la diversité peut être utile et profitable. Par exemple, un « petit bâtiment pour des activités artisanales, ni polluantes ni bruyantes, [pourrait] compléter un quartier pavillonnaire dortoir. »<sup>2</sup>

Le règlement permet également d'exiger le respect des mentions du plan représentant l'implantation, au moyen de zone aedificandi ou de préciser plus avant l'implantation des constructions, par exemple en limite séparative.

En intégrant une hauteur maximale pour les constructions, le règlement conditionne le type de bâtiments construits.

Cette indication peut également avoir pour objet de préserver une vue. Il a été jugé, pour un règlement comportant la mention « chaque acquéreur est tenu de respecter au profit de ses circonvoisins qui auraient construit avant lui, la ligne de vue vers le midi, sauf s'il existe entre l'emplacement construit et celui à construire une différence d'altitude d'au moins 7 mètres » qu'« aucune disposition législative ou réglementaire ne fait obstacle à ce que le règlement d'un lotissement impose aux colotis des obligations de cette nature, qui constituent des règles d'urbanisme opposables aux autorités chargées de délivrer les permis de construire »<sup>3</sup>.

#### **2.1.4 Les effets du règlement**

L'arrêt du Conseil d'État qui clôt le paragraphe précédent introduit l'opposabilité du règlement.

En sa qualité d'acte réglementaire, il est opposable à tous et par tous à compter de sa publication.

Avant la délivrance d'un permis de construire, il appartient à l'administration de vérifier sa conformité au règlement du lotissement puisque « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. »<sup>4</sup> et que le règlement contient des règles d'urbanisme.

---

<sup>1</sup> Article R\*123-9 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> RENAUDIE S (Décembre 1996). Du lotissement au projet urbain. *Études foncières*. (n°73), p. 9

<sup>3</sup> Conseil d'État, 3 / 8 SSR, du 20 novembre 2002, 244453, mentionné aux tables du recueil Lebon

<sup>4</sup> Article L421-6 du code de l'urbanisme

En effet, « Les prescriptions du règlement d'un lotissement approuvé par l'autorité compétente ont un caractère réglementaire ; (...) elles s'imposent, par conséquent, tant à l'autorité chargée de délivrer le permis de construire qu'à son pétitionnaire »<sup>1</sup>.

Un permis de construire qui ne respecterait pas le règlement est illégal et peut être contesté.

L'opposabilité du règlement aux tiers est limitée par l'intérêt à agir.

Ainsi, « Le seul fait qu'un règlement de lotissement ait été publié à la conservation des hypothèques ne suffit pas pour qu'un tiers au lotissement puisse, en l'absence d'un préjudice personnel, demander le respect de ses dispositions par les colotis. »<sup>2</sup> et « La demande de démolition d'une construction édiflée conformément à un permis de construire fondée sur une méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique ne peut prospérer que si le demandeur justifie de l'existence d'un préjudice personnel en relation de causalité avec la violation alléguée »<sup>3</sup>

Il a par exemple été jugé que « Pour demander l'annulation de l'arrêté du maire (...) délivrant (...) un permis de construire en vue de réaliser un immeuble de 6 logements et commerces sur la parcelle d'un lotissement, M. G. se prévaut de sa situation non contestée de locataire d'un immeuble à usage de bureaux situé à proximité. Il justifie ainsi, dans les circonstances de l'espèce, d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation de cet arrêté. »<sup>4</sup>

### **2.1.5 Les questions soulevées par l'article \*R123-10-1**

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »<sup>5</sup>

Cet article vise les constructions réalisées sur la base d'un permis de construire valant division. Son application au lotissement est source d'interrogations. Cet article s'applique-t-il uniquement lors de la demande de permis d'aménager ou également à la demande de permis de construire sur chaque lot pris individuellement ? Quels articles sont concernés ?

Il est rappelé que le renforcement de cette règle, par l'article 1 du décret n°2012-274<sup>6</sup>, avait notamment pour objectif d'empêcher certaines collectivités d'opposer aux demandes de permis de construire, déposées sur des lots issus de divisions qu'aucun plan exigible au moment de la demande de permis d'aménager ne permet de contrôler avant le dépôt du permis de construire, l'article 5 concernant la superficie minimale des terrains constructibles de leur plan local d'urbanisme.

Toutefois, si la doctrine dominante estime, en se fondant sur la finalité de la disposition, que l'article R123-10-1 s'applique tant aux demandes de permis d'aménager qu'à celle de construire, des conséquences négatives résultent de l'application de ce texte à l'instruction du permis de construire.

De la sorte, l'instruction des permis de construire serait réalisée non pas en considérant l'assiette du permis, mais en considérant l'assiette totale du lotissement.

---

<sup>1</sup> Conseil d'État, 3 / 5 SSR, du 8 novembre 1995, 89646, mentionné aux tables du recueil Lebon

<sup>2</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 1 mars 2006, 04-20.833, Publié au bulletin

<sup>3</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 8 février 1995, 91-22.212, Publié au bulletin

<sup>4</sup> Conseil d'État, 1 / 4 SSR, du 11 décembre 1991, 103369, mentionné aux tables du recueil Lebon

<sup>5</sup> Article R\*123-10-1 du code de l'urbanisme

<sup>6</sup> Décret n° 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

Une telle instruction permettrait qu'un permis de construire rende inconstructible un lot voisin qui ne pourrait respecter les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété édictées par l'article 8 du plan local d'urbanisme.<sup>1</sup>

Le règlement peut être utilisé pour palier à ces risques en imposant une instruction des demandes de permis de construire en considération du lot, et écarter ainsi l'application de l'article 8 au profit de celle de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **2.2 L'ajout des limites divisaires**

### **2.2.1 La mention des limites divisaires n'est pas exigée**

Plusieurs plans sont exigés pour une demande de permis d'aménager.

Un plan doit permettre de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune<sup>2</sup>.

Le projet architectural, paysager et environnemental comprend un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords, un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer ; et la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative<sup>3</sup>, les plans des travaux d'équipement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments et un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.<sup>4</sup>

Les professionnels ont l'habitude d'indiquer les limites des lots sur le plan faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, et les services instructeurs sont accoutumés à instruire ainsi les dossiers et à bénéficier d'un droit de regard sur la forme des lots à créer.

Rappelons ici que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »<sup>5</sup> et qu'un droit de regard sur les divisions est permis dans certains cas : « Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

---

<sup>1</sup> LAPORTE-LECONTE S (Avril 2013). Consultation CRDI, Article R123-10-1 Code urb. et article 8 PLU

<sup>2</sup> Article R\*441-2 du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> Articles R\*441-4 et \*R442-4 du code de l'urbanisme

<sup>4</sup> Article \*R442-5 du code de l'urbanisme

<sup>5</sup> Article L110 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques. »<sup>1</sup>

Toutefois, l'indication des limites divisaires des lots n'est pas exigée dans la demande de permis d'aménager.

En effet, l'article R\*315-5 du code de l'urbanisme, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 1984 et abrogé le 1<sup>er</sup> octobre 2007, prévoyait que « Le dossier joint à la demande est constitué des pièces ci-après : (...) d) Un plan définissant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, ainsi que les plantations à conserver ou à créer, ce plan pouvant se présenter sous la forme d'un plan de masse et pouvant également faire apparaître la division parcellaire ». Depuis, cette possibilité n'est plus mentionnée par l'article \*R442-4 : « Le plan prévu par le 2<sup>o</sup> de l'article R. 441-4 fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative. »

Ce caractère facultatif peut surprendre puisque l'autorité administrative est privée, lors de l'instruction d'un permis d'aménager, d'exercer un contrôle sur les formes des lots issus de la division et donc sur leurs effets sur le paysage urbain, et cela même pour les projets situés dans un sites classés ou dans un secteurs sauvegardés.

Il demeure, comme le mentionne le bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis d'aménager, que « Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut (...) être demandée ».

Il en résulte que l'indication des limites des lots à créer est superflue pour les lotissements soumis à permis d'aménager, alors que le dossier de déclaration préalable<sup>2</sup> et celui de permis de construire valant division<sup>3</sup> exigent eux un plan de division.

## **2.2.2                                   Quelle est la nature de l'indication des limites divisaires des lots ?**

Comment considérer l'ajout des limites divisaires de lots ? Quelle nature cette représentation non exigée acquiert-elle ?

La jurisprudence administrative a clairement confirmé la nature réglementaire des documents graphiques obligatoires du permis d'aménager<sup>4</sup>.

Si les limites divisaires n'acquiescent pas le caractère réglementaire, leur mention serait inutile et risquerait d'être source de confusions.

Le Conseil d'État, interrogé pour déterminer « si la division foncière approuvée par un arrêté de lotir, constitue une règle d'urbanisme au sens des dispositions de l'article L.315-2-1 » a affirmé que « Les indications du plan de division parcellaire d'un lotissement constituent, lorsque ce plan a été approuvé par l'arrêté autorisant la création du lotissement, des "règles d'urbanisme" (au sens des dispositions (...) de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme [traitant de la caducité et actuellement codifié au L442-9]). »<sup>5</sup>

La Cour Administrative d'Appel de Lyon a rendu un arrêt selon lequel « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement (...) ont (...) cessé de s'appliquer du fait

---

<sup>1</sup> Article L111-5-2 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> Article R\*441-10 du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> Article R\*431-24 du code de l'urbanisme

<sup>4</sup> Par exemple, Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 11 mai 1994, 91-20.649 91-20.993, Publié au bulletin

<sup>5</sup> Conseil d'État, Avis Section, du 5 juillet 1991, 124072, publié au recueil Lebon

de l'entrée en vigueur, le 8 juillet 1988, de la loi du 6 janvier 1986 ajoutant au code de l'urbanisme l'article L.315-2-1 (...); qu'en conséquence, à la date de la décision attaquée, le plan parcellaire de division, contenu dans le cahier des charges du lotissement (...) approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 1972, avait cessé de s'appliquer; que cependant l'autorisation de principe de constituer un lotissement en divisant en lots le terrain initial, donnée par l'arrêté du 23 juin 1972, n'est pas une règle d'urbanisme ayant cessé de s'appliquer; que cette autorisation de lotir a toujours effet, la division parcellaire et les droits à construire devant désormais être conformes aux dispositions du plan d'occupation des sols».<sup>1</sup>

Il semblerait donc que le plan de division ne soit pas concerné par le caractère autorisation individuelle, qui ne s'appliquerait qu'à l'autorisation de diviser. Le bénéficiaire de l'autorisation pourrait diviser en respectant le nombre de lots prévus, sans tenir compte du plan de division (sous réserve d'une contractualisation éventuelle), à condition de respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, en particulier la surface minimale constructible.

Cet arrêt semble confirmer la nature réglementaire de l'indication des limites parcellaires, qui serait concernée par la caducité.

Quoiqu'il en soit, ces arrêts sont antérieurs aux réformes de simplification de 2005-2007<sup>2</sup>, or elles pourraient avoir modifié la nature de l'ajout des limites dans le dossier de demande d'autorisation. À notre connaissance, aucun arrêt en Conseil d'État n'a été rendu sur cette question.

La nature des limites divisaires reste donc une inconnue et on ignore s'il s'agit d'une prescription du permis d'aménager.

Comme pour le règlement, il est possible de contractualiser « volontairement » le plan indiquant les limites des lots.

### **2.2.3 Quels impacts et quelle utilité présente l'ajout des limites divisaires ?**

Il y a un risque de voir un permis d'aménager refusé au motif des limites divisaires si celles-ci ont été indiquées. Certains professionnels estiment qu'il n'est pas judicieux de le prendre alors que les limites divisaires ne sont pas exigées, et ce même lorsque le lotissement est situé dans un secteur protégé ou à proximité d'un monument historique.

Au-delà de ce premier argument, nous allons envisager quelle est la plus-value apportée par l'ajout des limites divisaires.

L'application des limites est matérialisée lors de la division, acte civil de vente ou location effective du lot.

Le contrôle de la conformité des travaux<sup>3</sup> ne semble pas porter sur le respect des divisions projetées.

À notre connaissance, le fait de réaliser des divisions non conformes au plan de division autorisé n'a pas été jugé.

Il pourrait y avoir un risque d'application de l'article L480-4-1 du code de l'urbanisme selon lequel « est puni d'une amende de 15 000 euros le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement (...) sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le permis d'aménager » et de l'article L. 480-15 qui dispose que « les ventes ou locations de terrains

---

<sup>1</sup> C.A.A. Lyon, 18 février 2003, commune du Breuil-sur-Couze, requêtes n° 02LY00891 et 02LY00939, inédit; Annexe 3

<sup>2</sup> Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

<sup>3</sup> Régie par les articles L461-1 à L463-1 et R462-1 à R462-10

intervenues en méconnaissance des dispositions du titre IV du présent livre peuvent être annulées à la requête de l'acquéreur, du maire ou du représentant de l'État dans le département aux frais et dommages du lotisseur. / Toutefois, les ventes et locations des parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé ne peuvent plus être annulées.»<sup>1</sup>

Dans la pratique, il est rapporté que des services instructeurs s'opposent parfois aux demandes de permis de construire sur des lots parce qu'ils ne correspondent pas à la mention initiale des limites divisaires.

Une fois la division réalisée, les modifications des limites d'un lotissement sont régies par l'article R\*442-21 du code de l'urbanisme.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, cet article n'assimile pas les « subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager » qui « consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu » « aux modifications de lotissement prévues aux articles L442-10 et L442-11. »

Il dispense donc ces modifications de la limite des lots, par remembrement à un lot contigu, du recueil des majorités relatives et de l'accord de l'autorité administrative.

Si cet article s'applique même lorsqu'un plan indique les limites divisaires et alors même que cette mention aurait acquis une nature réglementaire, l'administration disposerait d'un plan mentionnant les limites des lots, mais n'aurait aucun moyen d'être informée de son évolution.

La plus-value que pourrait représenter l'ajout des limites divisaires pour les services instructeurs se révèle dans ce cas dérisoire.

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, lorsque les « subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a) de l'article R. 442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation », l'article R\*442-21 du code de l'urbanisme, en son b), ne les assimile pas « aux modifications de lotissement prévues aux articles L442-10 et L442-11. »

Si les subdivisions de lot interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, l'article R\*442-11 les dispense du recueil de l'accord des colotis mais elles doivent bénéficier de l'accord du lotisseur et résulter d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division « primaire », l'administration est donc informée de la subdivision, et ce qu'il y ait ou non plan de division.

La nature réglementaire de l'indication des limites divisaires permettrait de considérer que leur modification, et donc celle du plan sur lequel elles sont inscrites, s'effectuerait par la procédure de modification des « documents du lotissement » visés aux articles L. 442-9 à L. 442-13 du Code de l'urbanisme susceptibles d'être modifiés<sup>2</sup> à la demande d'une majorité de colotis avec l'accord de l'autorité compétente ou avec l'accord d'une majorité de colotis<sup>3</sup>, pour la mise en concordance avec un document d'urbanisme local<sup>4</sup> ou par déclaration d'utilité publique<sup>5</sup>.

L'article R\*442-21 soumet les autres subdivisions de lot de lotissement « aux modifications de lotissement prévues aux articles L442-10 et L442-11. ».

Les professionnels s'interrogent sur la procédure à adopter dans le cas d'une subdivision entraînant une augmentation du nombre de lots.

---

<sup>1</sup> WORMSER E (2012). Faut-il toujours prévoir un plan de division dans le permis d'aménager ? *Construction – Urbanisme*, (n°9)

<sup>2</sup> La modification des documents « complémentaires » est étudiée dans troisième partie de ce travail.

<sup>3</sup> Article L442-10 du code de l'urbanisme

<sup>4</sup> Article L442-11 du code de l'urbanisme

<sup>5</sup> Article L442-13 du code de l'urbanisme

Si l'alinéa b) prévoit que les subdivisions qui interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division « primaire », les autres subdivisions sont assimilées aux modifications de documents.

Certains auteurs considèrent que, contrairement au cas où le nombre de lots autorisés n'est pas dépassé, l'administration est informée de la subdivision par la demande de modification.

Un permis d'aménager ou une déclaration préalable ne serait donc pas nécessaire.

On remarque toutefois que, dans ce cas, la stabilisation des règles ne semble pas pouvoir être appliquée et que les acquéreurs ne bénéficieraient pas des protections spécifiques de la réglementation du lotissement.

Cette parenthèse refermée, l'article R\*442-21 assimile ces subdivisions à des modifications de lotissement prévues par les articles L442-10 et L442-11. Ces articles concernent des modifications de documents soit à la demande d'une majorité de colotis et avec l'accord de l'autorité compétente soit avec l'accord d'une majorité de colotis ; ou bien imposées pour une mise en concordance avec le document d'urbanisme local, même si les applications de ce dernier cas n'apparaissent pas clairement.

Ces articles sont également ceux qui permettraient la modification des limites divisaires.

Si ces limites sont précisées, la subdivision et la modification du plan de division pourront faire l'objet d'un traitement commun, mais on remarque à nouveau que la précision initiale des limites divisaires est inutile.

Notons que cet article évoque les subdivisions de lots, on peut s'interroger sur le sens du mot « lot ». Faut-il considérer que des divisions, par vente, location ou partage, ont eu lieu, ou peut-il s'appliquer au lotisseur propriétaire de l'unité foncière pas encore divisée ? Le fait qu'un lotisseur souhaite modifier la limite de lots dont il est encore propriétaire semble produire les mêmes conséquences que lorsque les limites sont modifiées par des colotis, mais rien ne permet de conclure de façon certaine.

Suite à l'observation de ces différents cas, l'intérêt présenté par le plan de division pour l'administration ou les acquéreurs de lot n'a pas pu être démontré.

En revanche, adapter parfaitement l'offre commerciale aux envies et moyens des acquéreurs présente un intérêt pour le lotisseur. Puisqu'il n'est pas tenu d'indiquer les limites divisaires des lots sur un plan fourni lors de la demande de permis d'aménager, il a donc la liberté de fixer, lors chaque vente, la limite d'un lot.

Nous avons évoqué le rôle essentiel des collectivités publiques. Nous adhérons au fait que « Le projet urbain incombe à la collectivité parce qu'il est d'intérêt général et d'utilité publique, c'est à partir de lui que peut être fait un choix sur les différents modes de division du foncier. Il doit être réalisé avant le lotissement et trouver une place et une définition dans le Code de l'urbanisme. »<sup>1</sup> Il appartient au document local d'urbanisme d'anticiper et de planifier le développement de l'urbanisme et c'est dans ce cadre que le lotisseur devrait y contribuer et inscrire son projet. Une évolution des limites divisaires ne semble pas remettre en cause sa réflexion d'ensemble.

Un lotisseur qui aurait indiqué les limites des lots et souhaiterait, avant l'achèvement du lotissement, modifier de façon mineure une de ces limites devrait, s'il ne peut utiliser l'article R\*442-21 et que malgré son caractère superfétatoire cette indication acquiert effectivement un caractère réglementaire, demander un permis d'aménager modificatif puisqu'il souhaite modifier un document du lotissement.

Ce permis ne constitue pas un nouveau permis et les droits acquis ne sont pas remis en cause, toutefois, le risque de refus évoqué précédemment est à nouveau encouru et s'ajoute un délai de trois mois dû à l'instruction d'une demande de modification d'un permis d'aménager.

---

<sup>1</sup> RENAUDIE S (Décembre 1996). Du lotissement au projet urbain. *Études foncières*. (n°73), p. 12

Outre la liberté de définir les limites des lots, les articles R\*442-9 à R\*442-11 du code de l'urbanisme offrent au lotisseur la possibilité de répartir librement la surface de plancher et le seuil minimal de densité.

## 2.3 Qu'en est-il de la surface de plancher ?

« Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la surface de plancher maximale autorisée ne peut être supérieure à celle qui résulte de l'application de ce coefficient à la totalité du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de lotir. Elle peut être répartie librement entre les différents lots, sans tenir compte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot. »<sup>1</sup>

« Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, la surface de plancher maximale autorisée peut être répartie entre les différents lots soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots. (...) En l'absence de répartition (...) la surface de plancher maximale autorisée pour chaque lot résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot. »<sup>2</sup>

Si un versement pour sous-densité prévu à l'article L. 331-36 est institué dans le secteur où est situé le projet, la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité peut également être répartie.<sup>3</sup>

« Lorsque la répartition de la surface de plancher maximale est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Dans ce cas, lorsque le versement pour sous-densité prévu à l'article L. 331-36 est institué dans le secteur où est situé le projet, le lotisseur fournit également aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité. Ces certificats sont joints à la demande de permis de construire. »<sup>4</sup>

La répartition par le permis d'aménager ou lors de la division effective (vente ou location) permet d'augmenter la constructibilité de certains lots en diminuant celle des autres.

La surface de plancher à répartir n'est pas seulement la somme de l'application du coefficient d'occupation des sols au lot, elle comprend également celle résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols à l'assiette des terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs.

Notons que pour les répartitions antérieures à la réforme de la surface de plancher, il est prévu que « Dans les lotissements autorisés à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, lorsque la surface hors œuvre nette a été répartie par le lotisseur, le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisé sur un terrain est identique au nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette qui a été autorisé dans le cadre du permis d'aménager ou dans des attestations délivrées lors de la vente ou de la location des lots. Toutefois, lorsque les droits à construire résultant du calcul en surface de plancher sont inférieurs aux droits à construire résultant du calcul en surface hors œuvre nette, l'acquéreur peut demander, lors de l'autorisation de construire, à bénéficier d'un droit à construire correspondant à celui résultant du calcul en surface hors œuvre nette. »<sup>5</sup>. Attention toutefois à vérifier qu'il n'y a pas eu contractualisation de la répartition.

---

<sup>1</sup> Article \*R442-9 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> Article \*R442-10 du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> Articles L331-36, L331-37 et L331-39 du code de l'urbanisme

<sup>4</sup> Article \*R442-11 du code de l'urbanisme

<sup>5</sup> Article 5 de l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

Le choix de l'option de répartition doit être indiqué dans la partie 4.2 du Cerfa n°13409-02 relatif à une demande de permis d'aménager.

Plusieurs questions restent en suspens quant à la surface de plancher et aux façons de la répartir.

Nous avons considéré dans ce travail que les règles d'urbanisme sont définies par l'article R\*123-9 ou L421-6 du code de l'urbanisme.

Il en résulterait que seul le coefficient d'occupation des sols serait une règle d'urbanisme.

L'application du coefficient d'occupation des sols à la surface du terrain définit la surface de plancher.

Pour autant, qualifier de la surface de plancher de règle d'urbanisme est source de débat.

Cette qualification de « règle d'urbanisme » intervient dans l'application de l'article L442-9 du code de l'urbanisme régissant la caducité.

Le mode de répartition de la surface de plancher induit-il des effets différents ?

Dans le cas où la surface de plancher est répartie par le permis d'aménager, aucun formalisme n'est imposé et cette répartition peut être faite sur papier libre ou dans la note de présentation.

On peut supposer dans ce cas que le document répartissant la surface de plancher peut être considéré comme un des « documents approuvés d'un lotissement ». Dans cette hypothèse, cette disposition pourrait être stabilisée, la durée d'application et les procédures pour la modification des documents du lotissement, que nous aborderons, s'appliqueraient.

Lorsque l'on coche l'option « la constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs. », la nature de l'attestation fournie interroge. S'agit-il d'un document du lotissement ? Pendant combien de temps est-il opposable et quelles sont les modalités de son évolution ?

Certains auteurs apprécient qu'il s'agit effectivement d'un document du lotissement et estiment que « l'attestation de densité donnée par le lotisseur lorsque celui-ci avait réparti conventionnellement la surface de plancher est frappée de caducité ».<sup>1</sup>

La question prendra toute sa pertinence et ne manquera pas d'être soulevée si le coefficient d'occupation des sols évolue, avec pour conséquence une modification de la constructibilité potentielle des lots.

## **2.4 N'importe quelle règle peut être contractualisée dans le cahier des charges du lotissement**

Avant la loi de 1924, le cahier des charges est un contrat. Il relève uniquement du droit privé.

La loi « CORNUDET » du 19 juillet 1924 impose par l'article 11 « Les associations, sociétés, particuliers ou établissements publics qui entreprennent ou qui poursuivent la création ou le développement de groupes d'habitations ou de lotissements, que la commune de la situation de l'immeuble soit ou non assujettie à la présente loi, sont tenus de déposer à la mairie, préalablement à toute mise en vente ou en location à toute publicité, un projet en double exemplaire concordant avec le projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension de la commune, lorsque ce projet existe et comportant : (...) 3° Le cahier des charges des ventes ou locations stipulant les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques du groupe ou du lotissement. ».

Entre 1924 et 1958, le cahier des charges est obligatoire et approuvé par le préfet.

---

<sup>1</sup> PÉRIGNON S, 2013. Nouveau régime des divisions foncières. p. 124

Ainsi, d'une part, « les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges et ce document, quelle que soit sa date, approuvé ou non, revêtant un caractère contractuel, ses clauses engagent les colotis entre eux pour les stipulations qui y sont contenues. »<sup>1</sup> et, d'autre part, les « clauses du cahier des charges qui, du fait de leur approbation par l'autorité préfectorale dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme et de l'habitation, s'imposent tant au lotisseur et aux acquéreurs des lots dont elles fixent les droits et obligations qu'à l'autorité administrative. »<sup>2</sup>

Le cahier des charges acquiert ainsi une double nature juridique : contractuelle et réglementaire.

Les décrets 1958-1466<sup>3</sup> et 1959-898<sup>4</sup>, marquent, comme nous l'avons vu, la distinction entre règlement et cahier des charges.

Avec l'article 1<sup>er</sup> du décret 59-898 : « La demande d'autorisation (...) comporte (...) éventuellement le cahier des charges prévues pour les ventes ou locations » le cahier des charges devient facultatif. Mais, on remarque que « L'arrêté d'autorisation impose s'il y a lieu : (...) la suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires au caractère du lotissement »<sup>5</sup> et qu'en pratique, le cahier des charges étant toujours communiqué à titre informatif, les préfets continuent de l'approuver.

Le décret de 1977<sup>6</sup> souhaite mettre fin à cette pratique avec l'« Article \*R. 315-9. S'il en est prévu un, le cahier des charges du lotissement est joint pour information au dossier présenté à l'appui de la demande.

Ce document contractuel ainsi que les statuts de l'association syndicale ne sont pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative »

Cet article est entré en vigueur le 1 janvier 1978.

Il a été abrogé le 1<sup>er</sup> octobre 2007 à la suite du décret 2007-18<sup>7</sup>.

« L'obligation qui pesait sur le lotisseur sous le régime du décret de 1977 de communiquer à l'administration le cahier des charges avait pour objet de permettre à celle-ci de vérifier l'absence de discordances avec le règlement et de faciliter éventuellement leur résorption à l'amont en attirant l'attention du lotisseur sur ce point (Rép. min. n°22048 : JOAN 7 févr. 1983, p. 726). De plus, rien, dans les textes, ne permettait à l'administration de refuser l'autorisation de lotir, ni de l'assortir de prescriptions au motif d'une contrariété en ou, plus généralement, à raison du contenu du cahier des charges. »<sup>8</sup>

Depuis, le cahier des charges, document purement privé, n'est plus joint à la demande d'autorisation.

L'évolution de la nature du cahier des charges appelle à la vigilance. S'il a été approuvé et n'est pas caduque<sup>9</sup>, le cahier des charges en plus de sa nature contractuelle est également de nature réglementaire.

Nous nous attachons dans cette présentation du cahier des charges à sa nature contractuelle, les effets d'un acte réglementaire ayant été présentés dans la partie relative au règlement.

---

<sup>1</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 22 mai 1996, 93-19.462, Publié au bulletin

<sup>2</sup> Conseil d'État, Section, du 22 octobre 1965, 59886, publié au recueil Lebon

<sup>3</sup> Décrets n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements.

<sup>4</sup> Décret n°59-898 du 28 juillet 1959 fixant, en application du décret 581466 du 31-12-1958 relatif aux demandes de lotissement, les formes et délais d'instruction des demandes d'autorisation de lotissements

<sup>5</sup> Article 5 du décret 58-1466

<sup>6</sup> Décret n°77-860 du 26 juillet 1977 modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux lotissements

<sup>7</sup> Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

<sup>8</sup> BENOIT CATTIN P (20 août 2008). Lotissements.- Règlement et cahier des charges. *JurisClasseur*. (Fasc. 32-14), 13

<sup>9</sup> Voir partie III A 2 de cette étude

#### **2.4.1 Le cahier des charges est un contrat qui contient des servitudes et des dispositions relatives au cadre de vie**

Les cahiers des charges rédigés actuellement sont des contrats.

Le code de l'urbanisme ébauche les objets qui peuvent être dévolus au cahier des charges : « le cahier des charges du lotissement » définit « les droits et obligations régissant les rapports entre colotis »<sup>1</sup> et peut fixer « les conditions de vente ou de location des lots »<sup>2</sup>.

L'article 6 du code civil prévoit qu'« On ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs. »

En respectant cette limite, le cahier des charges peut contenir n'importe quelle prescription et l'article 1134 dispose que: « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. / Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. / Elles doivent être exécutées de bonne foi. »<sup>3</sup>

« Les stipulations du cahier des charges, approuvé ou non et quelle que soit la date ont toujours entre colotis un caractère contractuel. »<sup>4</sup> Comme nous allons le développer, le caractère contractuel du cahier des charges est très contraignant.

Le cahier des charges établit des servitudes réelles perpétuelles. Les servitudes sont des droits réels immobiliers, elles sont par suite attachées au fond et s'imposent à tous les ayants droit.

Il peut également définir des obligations personnelles.

Il a été jugé que « La question de savoir si les stipulations du cahier des charges d'un lotissement engagent les propriétaires de lots à titre personnel ou affectent les fonds eux-mêmes d'une charge réelle de la commune intention des parties à laquelle les juges du fond procèdent souverainement d'après les stipulations de l'acte et les circonstances de la cause. »<sup>5</sup>

#### **2.4.2 La publicité rend le cahier des charges opposable même en l'absence de mention dans les actes de vente**

Le cahier des charges est attaché au fond.

Pour pallier à l'ignorance de son existence, il est conseillé de le publier.

Une proposition de loi<sup>6</sup> prévoit en ce sens l'obligation, sous peine de caducité, de publier au bureau des hypothèques, dans les cinq ans de l'autorisation, les stipulations des cahiers des charges ayant pour effet de limiter le droit de construire.

Un cahier des charges reçu en la forme authentique par un notaire et publié est opposable aux acquéreurs successifs des lots même en l'absence de mention dans les actes de vente. En effet, « les servitudes établies par le fait de l'homme ne sont opposables aux acquéreurs que si elles sont mentionnées dans leur titre de propriété ou si elles font l'objet de la publicité foncière. »<sup>7</sup> Son absence de mention relève toutefois de la responsabilité du vendeur et du notaire.

En l'absence de publication, il a été jugé que « le cahier des charges d'un lotissement s'impose à titre réel aux colotis, même s'il n'est pas annexé aux actes d'acquisition, et que lesdits actes des accédants y faisaient référence »<sup>8</sup>.

---

<sup>1</sup> Article L442-9 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> Article L442-7 du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> Article 1134 du code civil

<sup>4</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 11 janvier 1995, 92-15.732, Publié au bulletin

<sup>5</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 6 mai 1980, 78-16.390, Publié au bulletin

<sup>6</sup> Proposition de loi de simplification des normes applicables aux collectivités locales présentée par E. DOLIGÉ, Sénat, 4 août 2011

<sup>7</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 27 octobre 1993, 91-19.874, Publié au bulletin

<sup>8</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 7 novembre 1990, 89-13.342, Publié au bulletin

### **2.4.3 L'administration n'a pas à contrôler le respect du cahier des charges**

Les obligations contractuelles ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

Une autorisation administrative qui n'est pas conforme à des obligations contractuelles, en l'occurrence ici à celles contenues dans un cahier des charges, n'est pas illégale.

Ainsi un permis de construire n'a pas à être refusé sur le fondement de règles contenues dans un cahier des charges (non approuvé), même si des règles d'utilisation du sol sont édictées dans celui-ci.

Ainsi, il a été jugé « Considérant, d'une part, que les stipulations des cahiers des charges ont en principe valeur contractuelle et ne sont pas opposables aux décisions d'urbanisme, sauf si elles ont acquis valeur réglementaire et qu'elles s'appliquent à l'intérieur d'un lotissement approuvé par l'administration; que contrairement à ce que soutient M., il ne ressort d'aucune des pièces du dossier que le lotissement (...) ait fait l'objet, à sa création, d'une approbation par l'autorité préfectorale en 1923 et que cet arrêté aurait été détruit lors d'une inondation ; que la seule circonstance que les actes de vente des différents lots de ce lotissement fassent référence à un règlement du lotissement qui leur était annexé, n'est pas de nature à conférer à ces stipulations un caractère réglementaire et à les rendre opposables aux autorisations d'urbanisme ; qu'il s'ensuit, qu'alors même que des colotis ont demandé au maire de Villefranche-sur-Mer le maintien des règles de ce lotissement de fait, celles-ci ne peuvent être utilement invoquées à l'encontre du permis de construire en litige. »<sup>1</sup>

### **2.4.4 Les colotis peuvent exiger l'application du cahier des charges**

« Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers. »<sup>2</sup>  
Un tiers ne peut pas exiger le respect du cahier des charges.

Chaque signataire du contrat, ici chaque coloti, peut exiger le respect du cahier des charges, même sans grief. Le non respect du cahier des charges n'est pas opposable à une autorisation, mais une fois une construction allant à l'encontre du cahier des charges réalisée, un coloti peut ester en justice.

Ainsi, « L'action tendant à l'exécution d'une obligation contractuelle n'est pas subordonnée à l'existence d'un préjudice et le créancier a le droit de demander que ce qui a été fait en violation de l'engagement soit détruit. Par suite n'excède pas ses pouvoirs la Cour d'appel qui, saisie uniquement d'une demande de démolition de la partie d'un immeuble construit en violation du cahier des charges, ordonne cette démolition. »<sup>3</sup>

Rappelons que « Le droit de propriété est imprescriptible. Sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> CAA Marseille 28 juin 2012, Commune de Villefranche-sur-Mer, req.n°10MA030

<sup>2</sup> Article 1165 du code civil

<sup>3</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 6 mai 1980, 78-16.390, Publié au bulletin

<sup>4</sup> Article 2227 du code civil

### 3 L'évolution de ces règles et documents

La nature des documents conditionne leur évolution.

#### 3.1 L'effet du temps

Rappelons tout d'abord que « Le permis (...) d'aménager (...) est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. / Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. »<sup>1</sup> Toutefois, « Le permis (...) d'aménager (...) peut être prorogé pour une année, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. »<sup>2</sup>

La péremption affecte l'ensemble du permis. Le règlement et tous documents approuvés sont périmés.

Si aucune division (par mutation ou location) n'est intervenue, la question du devenir d'un document régissant la gestion des équipements communs et du cahier des charges ne se pose pas.

Toutefois, après obtention du permis d'aménager, le lotisseur peut « procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits » s'il « justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R. 442-14. / Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R. 442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R. 442-15. »<sup>3</sup>

En cas de défaillance du lotisseur, malgré la protection qui permet d'exiger les fonds nécessaires à l'achèvement des travaux<sup>4</sup>, leur déblocage est souvent long.

Les textes en vigueur ne suspendent pas les délais de péremption dans cette hypothèse, une péremption du permis d'aménager peut donc en résulter.

Si une division est réalisée, un document régissant la gestion des équipements communs et un cahier des charges peuvent engager les acquéreurs.

Citons Jean-Philippe Meng : « Les lots cédés par le lotisseur après que la péremption a joué demeurent soumis au cahier des charges du lotissement, approuvé ou non, ainsi qu'au champ d'action de l'association syndicale libre chargée de la propriété et de la gestion des équipements communs et dont les acquéreurs seront nécessairement membres. »<sup>5</sup>

##### 3.1.1 Les dispositions d'urbanisme sont stabilisées pendant cinq ans, sous réserve de la modification des documents du lotissement

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant : (...)

L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

<sup>1</sup> Article R\*424-17 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> Article R\*424-21 du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> Article \*R442-13 du code de l'urbanisme

<sup>4</sup> Article \*R442-16 du code de l'urbanisme

<sup>5</sup> DEFRÉNOIS (30 octobre 2003) n° 20, P. 1328

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »<sup>1</sup>

La stabilisation est réalisée au profit d'une demande de permis de construire.

Elle dure cinq ans à compter de l'achèvement des travaux.

Étant donné le point de départ de la stabilisation, un acquéreur ayant acquis un lot avant l'achèvement des travaux aurait intérêt à demander un certificat d'urbanisme pour se protéger de l'évolution des règles d'urbanisme.

Elle permet que des dispositions d'urbanisme nouvelles ne puissent motiver un refus. Les termes « dispositions d'urbanisme nouvelles » ne sont toutefois pas définis et ils suscitent des interrogations.

La stabilisation ne protège pas d'une nouvelle servitude d'utilité publique<sup>2</sup>, par exemple instituée par un plan de prévention des risques.

Que se passerait-il en cas d'annulation du document d'urbanisme en vigueur ?

L'article L121-8 prévoit que « l'annulation ou la déclaration d'illégalité (...) d'un document d'urbanisme (...) a pour effet de remettre en vigueur (...) le document d'urbanisme (...) immédiatement antérieur.

Citons Sylvain Pérignon « Dans une telle circonstance, la remise en vigueur d'un ancien plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme fait-elle obstacle à la stabilisation organisée par l'article L442-14 ? Au contraire, la remise en vigueur d'un ancien document d'urbanisme doit-elle être assimilée aux « dispositions nouvelles » contre lesquelles l'article L.442-14 garantit les acquéreurs de lots ? La jurisprudence du Conseil d'État n'a jusqu'alors pas apporté de réponse définitive à cette question, un arrêt refusant cette stabilisation dans la mesure où l'autorisation de lotir avait été accordée après l'annulation du document d'urbanisme (CE 18 décembre 2009, n° 307272). On notera que les juges du fond semblent favorables à une prééminence de la stabilisation des règles organisée par le mécanisme de l'ancien L. 315-8, que ne pourrait remettre en cause l'article L. 121-8 (CAA Paris 15 février 2001, n°99PA3161 ; CAA Nancy 13 mai 2004, n° 99NC01265).»<sup>3</sup>

La stabilisation ne concerne pas les modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13. Ces modifications sont donc opposables aux demandes de permis de construire quelle que soit la date à laquelle elles sont effectuées.

Ce travail s'achève par l'étude de la modification des documents optionnels. On peut déjà illustrer ici un de ses impacts. Si, par exemple, une majorité de colotis avec l'accord de l'autorité administrative modifie le règlement du lotissement, cette modification est opposable à une demande de permis de construire, et ce même si elle intervient durant la période de stabilisation. Elle ne fait pas partie des évolutions qui ne seront pas prises en compte lors du traitement d'une demande de permis de construire.

---

<sup>1</sup> Article L442-14 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> Servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources et équipements, à la défense nationale et à la salubrité et la sécurité publique (Annexe article R\*126-1 du code de l'urbanisme)

<sup>3</sup> PÉRIGNON S, 2013. Nouveau régime des divisions foncières. p. 75

### 3.1.2 La caducité des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement

L'article L442-9 du code de l'urbanisme, anciennement codifié à l'article L315-2-1 et entré en vigueur le 8 juillet 1988, organise la caducité :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. »

Cet article a pour vocation de limiter les problèmes de superposition et de concurrence des normes d'urbanisme opposables à une demande d'autorisation, issues des règles propres au lotissement et du document d'urbanisme local, suite à son évolution.

La caducité s'applique aux règles d'urbanisme et il est précisé que les documents les contenant doivent avoir été approuvés.

Ce n'est pas le contenu, mais le critère formel qui est retenu pour son application.

Ainsi, « c'est l'ensemble du cahier des charges qui reste un contrat, non affecté par la caducité administrative du lotissement ».<sup>1</sup>

D'autre part, un arrêt a établi que « La disposition relative à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites parcellaires étant contenues dans le règlement approuvé d'un lotissement revêt un caractère réglementaire »<sup>2</sup> et plus récemment « Attendu que pour accueillir ces demandes, l'arrêt retient que l'affectation des parties communes ne constitue pas une règle d'urbanisme et ne peut être modifiée que par une décision de l'association syndicale libre des colotis et non unilatéralement par l'un d'eux ; Qu'en statuant ainsi, tout en relevant que cette disposition relative au stationnement était contenue dans le règlement du lotissement et que celui-ci avait cessé de s'appliquer, la cour d'appel a violé le texte susvisé »<sup>3</sup>.

Il en résulte que l'ensemble des stipulations du règlement du lotissement est frappé de caducité, « sans qu'il y ait lieu de s'interroger sur la nature de ces stipulations »<sup>4</sup>.

La doctrine administrative a fait une lecture très extensive de la caducité et considère que « l'ensemble du régime de droit public propre au lotissement (...) disparaît ».<sup>5</sup>

Selon la doctrine et certains auteurs, après l'intervention de la caducité, seule la règle de droit commun demeure applicable, les règles propres au lotissement cessent d'être opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

On entrevoit ici la question du retour dans le droit commun, déjà évoquée dans la circulaire du 2 novembre 1987 qui souhaitait réintégrer les lotissements « au terme d'un délai raisonnable, dans le droit commun de la gestion communale et de l'évolution locale des terrains à bâtir. »

---

<sup>1</sup> PÉRIGNON S, 2013. Nouveau régime des divisions foncières. p. 125

<sup>2</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 11 janvier 1995, 92-18.456, Publié au bulletin

<sup>3</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 26 janvier 2005, 03-15.584, Publié au bulletin

<sup>4</sup> PÉRIGNON S, 2013. Nouveau régime des divisions foncières. p. 125

<sup>5</sup> PÉRIGNON S, 2013. Nouveau régime des divisions foncières. p 124, citant la circulaire du 25 juillet 1986, JCPN 1986, prat. 9891

Qu'en est-il des articles relatifs à l'évolution du lotissement ? Combien de temps sont-ils applicables ?

Nous avons évoqué la question de la subdivision de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager, régie par les articles L442-12 et R\*442-21. Mais pendant combien de temps doit-on considérer qu'un lot provient d'un lotissement soumis à permis d'aménager ?

Aucune réponse définitive ne semble pouvoir être apportée.

Certains auteurs estiment que « les lots du lotissement frappé de caducité redeviennent donc des terrains « ordinaires », dont la subdivision relève du droit commun. De même est frappée de caducité l'attestation de densité donnée par le lotisseur lorsque celui-ci avait réparti conventionnellement la surface de plancher. Seules s'appliquent les règles du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ».<sup>1</sup>

Une condition s'impose pour que la caducité puisse intervenir : le lotissement doit être couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé, plan d'aménagement de zone des anciennes zones d'aménagement concerté).

La caducité n'est pas remise en cause par l'annulation du document d'urbanisme : « Une fois intervenue du fait de l'approbation d'un plan d'occupation des sols ou d'un document en tenant lieu, la caducité qu'elles prévoient des règles d'urbanisme d'un règlement de lotissement n'est pas remise en cause par l'annulation pour excès de pouvoir de la délibération portant approbation de ce plan d'occupation des sols ou du document en tenant lieu. »<sup>2</sup>

Les colotis peuvent s'opposer à la caducité et demander le maintien des règles d'urbanisme propres au lotissement.<sup>3</sup> Il n'y a pas de formalisme imposé pour cette demande.

La demande de maintien et l'information des colotis relative à la péremption des règles d'urbanisme des lotissements autorisés antérieurement au 30 juin 1986 sont régies par les articles R\*442-22 à R\*442-25 du code de l'urbanisme.

L'annulation du document d'urbanisme local ne remet pas en cause une demande de maintien des règles pour échapper à leur caducité : « Les règles (du) lotissement (...) maintenues en vigueur ont (...) été annexées au plan d'occupation des sols (...). si le tribunal administratif (...) a (...) annulé le plan d'occupation des sols (...) cette annulation est sans incidence sur les règles du lotissement »<sup>4</sup>.

Lorsque les règles sont maintenues, une enquête publique et une décision expresse de l'autorité compétente sont nécessaires pour faire cesser leur application.

Si le dossier d'enquête a été complété, l'enquête publique préalable à l'approbation, la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, peut tenir lieu de l'enquête publique prévue pour décider la suppression de ces règles.<sup>5</sup>

La caducité ne concerne pas les documents de nature contractuelle, et donc pas le cahier des charges ni la gestion des voies, espaces et équipements communs.

En outre, si les règles d'urbanisme ont été contractualisées, elles demeurent opposables entre colotis.

---

<sup>1</sup> PÉRIGNON S, 2013. Nouveau régime des divisions foncières. p.124

<sup>2</sup> Conseil d'État, 2ème et 7ème sous-sections réunies, 24/05/2006, 278688

<sup>3</sup> Articles R\*442-22 et R\*442-23 du code de l'urbanisme

<sup>4</sup> Conseil d'État, 2 / 6 SSR, du 22 septembre 1997, 160491 160871, mentionné aux tables du recueil Lebon

<sup>5</sup> Article R\*442-23 du code de l'urbanisme

## **3.2 La modification des documents à l'initiative ou avec l'accord des colotis**

Les documents du lotissement ont été déposés lors de la demande de permis d'aménager, les colotis n'ont pas participé à leur élaboration, mais pourront souhaiter les modifier.

Dans ce cas, et bien que les documents du lotissement sont de nature administrative, leur modification est soumise à l'accord des colotis et prévue par l'article L442-10 du code de l'urbanisme qui en fixe les conditions :

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

### **3.2.1 Préalables à une demande de modification**

Les colotis doivent bénéficier d'une information claire. L'administration est garante de la concordance entre le champ de l'information fournie pour obtenir l'accord et la modification demandée.

Un arrêt prévoit qu'« Il incombe à l'autorité compétente avant de prendre une décision modifiant tout ou partie des documents concernant un lotissement autorisé, de veiller à ce que l'accord qui serait exprimé par la majorité qualifiée des propriétaires porte sur un objet précis et qu'en particulier soient clairement indiquées celles des dispositions des documents régissant le lotissement dont la modification est sollicitée ou acceptée ».

« La majorité qualifiée de propriétaires de lots exigée par les dispositions de l'article L. 315-3 [actuellement codifié par l'article L442-10] du code de l'urbanisme pour permettre la modification des documents d'un lotissement doit être obtenue après que les propriétaires ont été exactement informés de la portée de la modification envisagée. »<sup>1</sup>

La modification des documents nécessite le recueil d'une majorité. Aucune procédure n'est imposée pour ce recueil.

Initialement la Cour de cassation estimait que « Le décompte du nombre des propriétaires, personnes morales ou physiques, ne peut s'effectuer que par lot constitué. »<sup>2</sup> Depuis le Conseil d'État a en revanche estimé que « Chaque propriétaire doit être pris en compte individuellement, quel que soit, par ailleurs, le nombre des lots qu'il possède ».<sup>3</sup> Cette position protège les premiers colotis contre les modifications que pourrait imposer le lotisseur disposant des majorités requises.

Concernant la présence d'immeubles collectifs, il a été jugé que « Pour l'application des règles de majorité qualifiée des colotis énoncées par l'article L.315-3 [actuellement codifié par l'article L442-10] du code de l'urbanisme dans un cas où le lotissement se compose à la fois de maisons individuelles, d'immeubles collectifs en copropriété et de lots affectés à d'autres usages que l'habitation, il y a lieu, d'une part, de compter pour une unité l'avis exprimé par chaque propriétaire individuel, quel que soit le nombre des lots qu'il possède, et par chaque copropriété, regardée comme un seul propriétaire, d'autre part, de ne retenir, pour le calcul des superficies du

<sup>1</sup> Conseil d'État, 2 / 6 SSR, du 7 mai 1997, 136177, mentionné aux tables du recueil Lebon

<sup>2</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 17 juillet 1973, 72-11.842, Publié au bulletin

<sup>3</sup> Conseil d'État, 2 / 6 SSR, du 7 mai 1997, 136177, mentionné aux tables du recueil Lebon

lotissement détenues par ces propriétaires, que celles des lots destinés à la construction d'habitations, à l'exclusion des surfaces des lots affectés à d'autres usages. »<sup>1</sup>

En cas d'indivision, le Conseil d'État estime que « lorsqu'un lot est la propriété indivise de plusieurs personnes, l'accord ne peut être regardé comme acquis, au titre de ce lot, que lorsqu'il est donné par tous les membres de l'indivision. »<sup>2</sup>

Enfin, cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable et si le lotisseur possède encore au moins un lot constructible, il ne doit pas être opposé à cette modification.

« L'autorité compétente peut prononcer la modification », on souligne qu'il s'agit du verbe pouvoir et non pas du verbe devoir. L'administration n'est pas tenue de faire droit à la demande de modification formulée par la majorité de colotis. Ainsi, « L'autorité administrative (...) n'est (...) pas tenue (...) de prononcer la modification sollicitée [demande de modification du plan de masse]. (...) Le commissaire de la République peut fonder son refus sur tout motif d'intérêt général en rapport avec l'urbanisme. »<sup>3</sup>

« L'autorité mentionnée (...) est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager. »<sup>4</sup>

### **3.2.2 Peut-on envisager aisément la modification du règlement et du cahier des charges ?**

Initialement, des blocages résultaient de l'exigence de l'unanimité pour modifier les documents du lotissement et nuisaient à son évolution tant pour les colotis que pour l'intérêt général.

L'article L315-3 du code de l'urbanisme, issu de l'article 38 de la loi d'orientation foncière de 1967<sup>5</sup>, met un terme à l'exigence de l'unanimité et permet que ces documents soient désormais modifiés avec seulement la majorité des «  $\frac{2}{3}$   $\frac{3}{4}$  ou  $\frac{3}{4}$   $\frac{2}{3}$  ».

Il a été jugé que des documents rédigés et approuvés avant la loi d'orientation foncière<sup>6</sup> qui est à l'origine de l'article L315-3, actuellement codifié par l'article L442-10, peuvent être modifiés en suivant la procédure prévue par ses articles : « Les prescriptions de l'article L315-3 du code de l'urbanisme sont applicables même au cas où le cahier des charges initial, approuvé antérieurement à la promulgation de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1965, aurait prévu des conditions dans lesquelles ses dispositions pourraient être modifiées et, d'autre part, que la modification des règles contractuelles du lotissement, prononcée par l'autorité administrative aux conditions de majorité qualifiées prescrites par la loi, s'impose à tous les colotis. »<sup>7</sup>

L'article L315-3 ne mentionnait pas expressément que le règlement faisait partie des documents modifiables. Toutefois la jurisprudence l'admettait, et l'utilisation de cet article pour modifier le règlement n'était pas remise en cause.

L'article L442-10, qui succède à l'article L315-3, précise explicitement que le règlement peut être ainsi modifié.

---

<sup>1</sup> Conseil d'État, 9 / 8 SSR, du 28 février 1996, 105846, publié au recueil Lebon

<sup>2</sup> Conseil d'État, 3 / 5 SSR, du 12 février 1986, 51295, mentionné aux tables du recueil Lebon

<sup>3</sup> Conseil d'État, 3 / 5 SSR, du 26 juin 1987, 63985, publié au recueil Lebon

<sup>4</sup> Article \*R442-19 du code de l'urbanisme

<sup>5</sup> Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière

<sup>6</sup> Article 38 de la Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière

<sup>7</sup> Cour de cassation, Chambre civile 3, du 16 octobre 1984, 83-15.203, Publié au bulletin

Il fait donc partie des documents qui peuvent être modifiés, sous réserve qu'il ne soit pas caduc. Il est ainsi précisé que « L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme dispose que tout ou partie des documents relatifs à un lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente dès lors qu'une majorité qualifiée de colotis demandent ou acceptent cette modification. Cette disposition est applicable aux documents approuvés de lotissements encore en vigueur. Dès lors que les règles d'urbanisme contenues dans ces documents sont devenues caduques en application de l'article L. 442-9 du même code, il n'y a plus lieu de les modifier et de faire application de l'article L. 442-10. »<sup>1</sup>

Dès la création de l'article permettant de déroger à l'unanimité, le cahier des charges était expressément cité. Les cahiers des charges étaient alors approuvés et présentaient donc une nature hybride, à la fois contractuelle et réglementaire. Ce flou était utilisé pour déroger à l'unanimité qu'impose le contrat.

L'utilisation de l'article L315-3 n'était alors pas soumise à controverse et favorisait la modification et l'évolution du cahier des charges.

Cependant, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1978, les cahiers des charges ne sont plus approuvés et ne présentent plus qu'une nature contractuelle.

L'unanimité s'impose pour la modification d'un document contractuel, pourtant le cahier des charges reste mentionné par les articles L315-8, puis L442-10, sans que soit précisé s'il ne s'agit que des cahiers des charges approuvés ou si les cahiers des charges contractuels sont également concernés, contrairement à l'article L442-9 qui ne s'applique explicitement qu'aux documents approuvés.

Cette évolution de la nature du cahier des charges a des conséquences très lourdes.

Ainsi, réapparaît la problématique, un temps atténuée, du blocage de l'évolution puisque le cahier des charges contractuel pourrait induire de recourir à l'utilisation de l'unanimité et ce y compris pour les règles d'urbanisme qui peuvent y être consignées.

Initialement, le Conseil d'État cherchait à nuancer l'impact de l'évolution de la nature du cahier des charges sur les moyens de le faire évoluer : « Si l'article R.315-9 du même code, tel qu'il résulte du décret du 26 juillet 1977, définit le cahier des charges d'un lotissement comme un document contractuel non soumis à l'approbation de l'autorité administrative, cette disposition réglementaire n'a pas pour objet, et n'aurait pu légalement avoir pour effet de priver le préfet du pouvoir d'approuver, selon la procédure définie à l'article L.315-3, les modifications apportées par la majorité qualifiée aux clauses de nature réglementaire de ce document. »<sup>2</sup>

La Cour de cassation appliquait « à la lettre l'article L315-3 et [considérait] que cette disposition d'ordre public [s'imposait] même à des documents de pur droit privé et quand bien même le cahier des charges aurait prévu les conditions dans lesquelles ses disposition pourraient être modifiées »<sup>3</sup>. Il a ainsi été jugé que « Les prescriptions de l'article L. 315-3 du Code de l'urbanisme sont applicables, même au cas où le cahier des charges du lotissement a prévu les conditions de majorité dans lesquelles ses stipulations pourront être modifiées. »<sup>4</sup>. Ainsi, les règles de majorité de cet article sont d'ordre public.

Une réponse ministérielle a répondu à la question de savoir « si un plan d'occupation des sols peut décider la suppression de certaines règles d'un cahier des charges sans l'accord de la majorité des copropriétaires du lotissement » en concluant que « Les dispositions des articles L. 315-2-1, L.

---

<sup>1</sup> 13ème législature - QE 41206 de M. Jean-Marc Roubaud Réponse publiée au JO le 13/04/2010 p. 4245

<sup>2</sup> Conseil d'État, 2 / 6 SSR, du 10 mars 1989, 70070, mentionné aux tables du recueil Lebon

<sup>3</sup> PÉRIGNON S, 2013. Nouveau régime des divisions foncières. p 115

<sup>4</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 1 décembre 1993, 91-15.159, Publié au bulletin

315-3 et L. 315-4 ont été reprises dans les articles L. 442-9, L. 442-10 et L. 442-11 nouveaux, introduits dans le code de l'urbanisme par l'ordonnance du 8 décembre 2005, et ont fait l'objet de mesures d'application contenues dans le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur depuis le 1er octobre 2007. »<sup>1</sup> sans distinguer les cahiers de charges approuvés et encore en vigueur de ceux de nature purement contractuelle.

L'intérêt général qui explique la volonté d'assouplissement des règles relatives à l'évolution des documents peut-il légitimement justifier que le code de l'urbanisme déroge au principe qui régit les contrats ?

Si la jurisprudence a accepté, dans un premier temps, l'usage des articles de modification des documents à la majorité au cahier des charges contractuel, une évolution est constatée par les auteurs.

Ainsi, comme le relève Sylvain Pérignon<sup>2</sup>, « un arrêt de la Cour de cassation (...) a approuvé une cour d'appel d'avoir retenu qu'un cahier des charges contractuel « ne pouvait être modifié par la seule décision de l'assemblée générale des colotis qu'à l'unanimité »<sup>3</sup>. (...) Mais cet arrêt d'espèce, d'interprétation difficile au regard de la complexité des faits, n'a pas fait l'objet d'une publication au *Bulletin de la Cour de cassation* et ne peut être considéré à lui seul comme marquant un revirement de jurisprudence ».

En outre, un juge administratif a considéré qu'un maire a pu légalement rejeter une demande de modification d'un cahier des charges devenu purement contractuel présentée par une majorité des colotis : « Considérant qu'il est constant que le lotissement (...) a été approuvé par arrêté préfectoral (...) ; que les règles d'urbanisme contenues dans les documents dudit lotissement sont devenues caduques à la suite de l'adoption (...) du plan d'occupation des sols de la commune (...), en l'absence de mise en œuvre des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.315-2 du code de l'urbanisme ; que les co-lotis ne pouvaient dès lors demander à l'autorité compétente la modification de ces dispositions réglementaires ; que, dans ces conditions, le maire (...) n'a pas commis d'erreur de droit en regardant le cahier des charges du lotissement comme un document contractuel et en rejetant pour ce motif la demande dont il était saisi »<sup>4</sup>.

Enfin plusieurs réponses ministérielles écartent l'utilisation de l'article L442-10 pour modifier un cahier des charges contractuel :

« Le cahier des charges d'un lotissement est un document contractuel qui lie les co-lotis entre eux dans une relation de voisinage. (...)Le cahier des charges peut être modifié, à la demande de l'ensemble des co-lotis »<sup>5</sup>, l'ensemble semblant exclure l'utilisation de l'article L442-10,

« L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme dispose que tout ou partie des documents relatifs à un lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente dès lors qu'une majorité qualifiée de colotis demandent ou acceptent cette modification. Cette disposition est applicable aux documents approuvés de lotissements encore en vigueur. Dès lors que les règles d'urbanisme contenues dans ces documents sont devenues caduques en application de l'article L. 442-9 du même code, il n'y a plus lieu de les modifier et de faire application de l'article L. 442-10.»<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Question écrite n°3050, réponse publiée au JOAN le 01/01/2008, p. 63

<sup>2</sup> PÉRIGNON S, 2013. Nouveau régime des divisions foncières. p. 115

<sup>3</sup> Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 16 décembre 2008, 07-14.307, Inédit

<sup>4</sup> CAA Marseille 21 octobre 2004, n°01MA02623

<sup>5</sup> Question écrite n°04854, réponse du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire publiée dans le JO Sénat du 06/11/2008, p. 2232

<sup>6</sup> Question écrite n°41205, réponse publiée au JOAN le 13/04/2010 p. 4245, n°41206, réponse publiée au JOAN le 13/04/2010 p. 4245 et n°43643, réponse publiée au JOAN le 20/04/2010, p. 4489

Toutefois, « Le tribunal administratif de Marseille, dans son jugement du 29 juin 2006 (req. N°0307441), (...) [a rappelé] que les requérants ne sauraient se prévaloir de circulaires ou de réponses ministérielles sans valeur réglementaire. »<sup>1</sup>

Le recours à l'article L442-10 pour modifier le cahier des charges semble donc être abandonné.

Si aucune règle de majorité n'est prévue par le cahier des charges pour sa modification, l'unanimité sera requise.

Devant les risques d'enlisement, s'il est souhaité d'établir un cahier des charges, son rédacteur doit considérer cette situation de blocage et avoir un rôle clé en déterminant selon les modifications souhaitées une majorité particulière, qui préviendront l'exigence de recours à l'unanimité.

Le ministère de l'égalité des territoires et du logement souhaite répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation de terres agricoles et naturelles et élabore un projet de loi sur l'urbanisme et le logement.

Une des pistes envisagées est d'encourager la densification des quartiers pavillonnaires en supprimant la possibilité de fixer dans la plan local d'urbanisme un coefficient d'occupation des sols et une superficie minimale des terrains constructibles.

Pour favoriser la densification des zones urbaines, la question de l'évolution du lotissement est envisagée.

Les majorités légales pour la modification des documents du lotissement pourraient être abaissées. Les difficultés liées aux modifications des clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés sont étudiées.

Après avoir examiné les conditions dans lesquelles règlement et cahier des charges peuvent être modifiés à l'initiative des colotis, intéressons-nous à l'impact de l'évolution des règles d'urbanisme sur la transformation des documents du lotissement et au rôle de l'autorité administrative.

### **3.3 L'impact de l'évolution des règles d'urbanisme sur le règlement et le cahier des charges**

Si les modifications évoquées précédemment résultaient de la volonté des colotis, les modifications étudiées ici s'imposent à eux et sont consécutives à l'évolution des règles.

En préambule, citons Jean-Claude RICCI qui, évoquant la construction de la hiérarchie des normes applicables au lotissement et la gestion de leur mutation temporelle, rappelle que « la loi nouvelle ne rétroagit pas, la loi nouvelle s'applique à la constitution des situations juridiques futures, la loi nouvelle est d'application immédiate aux effets à venir des situations juridiques en cours à condition qu'elles n'aient pas une nature contractuelle puisque, en ce cas, survit la loi ancienne sauf exception tirée d'un ordre public législatif impérieux. »<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> BURTEZ-DOUCEDE O (Mai 2012). Les problèmes récurrents dans la pratique du lotissement. *Revue Lamy Collectivités territoriales*, (n°79), p. 80

<sup>2</sup> RICCI JC (mai 2012). Rapport de synthèse du colloque Les divisions foncières – Le nouveau lotissement. *Revue Lamy Collectivités territoriales*, (n°79), p. 99

### **3.3.1 L'abrogation des dispositions réglementaires irrégulières**

« L'autorité administrative est tenue, d'office ou à la demande d'une personne intéressée, d'abroger expressément tout règlement illégal ou sans objet, que cette situation existe depuis la publication du règlement ou qu'elle résulte de circonstances de droit ou de fait postérieures à cette date. »<sup>1</sup>

Remarquons que « L'obligation corrélative d'abroger le règlement illégal (...) est cependant de nature à soulever une difficulté d'application compte tenu de la procédure particulière prévue par l'article L442-10 du Code de l'urbanisme pour la modification du règlement. »<sup>2</sup>

### **3.3.2 La modification du règlement du lotissement avant expropriation**

On mentionne seulement que lorsqu'une « opération n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé », « l'enquête publique relative à cette opération » peut « porte(r) à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents. »<sup>3</sup>

Le règlement du lotissement peut donc être modifié pour être compatible avec un projet d'expropriation. Les modifications devront être décrites et leur nécessité au regard de l'opération envisagée devra être justifiée.<sup>4</sup>

« L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation désigné comme il est dit à l'article L. 13-1, des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique. »<sup>5</sup>

Il en résulte que les servitudes et mentions contenues dans le cahier des charges sont éteintes.

### **3.3.3 L'application des dispositions du lotissement lorsqu'il n'y a pas de mise en concordance avec le nouveau document d'urbanisme**

Par principe, la règle la plus sévère s'applique.

Parfois, les règles issues du règlement du lotissement et celles du document local d'urbanisme sont incompatibles.

Il a été jugé que « Les dispositions d'un plan d'occupation des sols qui se révèlent incompatibles avec celles d'un règlement de lotissement antérieur, alors qu'aucune procédure de mise en concordance du règlement du lotissement n'a été mise en œuvre, n'ont pas pour effet d'abroger les dispositions du règlement du lotissement. Les dispositions du plan d'occupation des sols et du règlement du lotissement s'appliquent alors cumulativement. Cette application cumulative faisait obstacle en l'espèce à ce que le permis de construire sollicité fût accordé.»<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Article 16-1 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations

<sup>2</sup> BENOIT CATTIN P (20 août 2008). Lotissements.- Règlement et cahier des charges. *JurisClasseur*. (Fasc. 32-14), 55

<sup>3</sup> Article L442-13 du code de l'urbanisme

<sup>4</sup> HÉDON Y (mai 2012). Les modifications du lotissement. *Revue Lamy Collectivités territoriales*, (n°79), p. 90

<sup>5</sup> Article L12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

<sup>6</sup> Conseil d'État, Section, du 23 juin 1995, 90211, publié au recueil Lebon

Toutefois, « La cour administrative d'appel de Paris a cependant jugé, à l'inverse, que l'autorité administrative n'était pas tenue de prendre en compte les règles du lotissement qui ne seraient pas conciliables avec le plan d'urbanisme (CAA paris, 18 oct. 2007, req. N°05PA00575). »<sup>1</sup>

Nous allons examiner si cette situation problématique peut être résolue par la mise en concordance du règlement avec le nouveau document d'urbanisme.

### 3.3.4 **La modification pour la mise en concordance des documents lors de l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu**

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »<sup>2</sup>

L'article L442-11 du code de l'urbanisme a vocation à être appliqué lors de l'approbation d'un document local d'urbanisme. Il concerne donc l'approbation lors de la création de ce plan, mais on peut s'interroger sur son application lors d'une révision ou d'une modification, qui ne sont pas explicitement désignées dans cet article, contrairement à l'article R\*442-23 qui précise « L'enquête publique préalable à l'approbation, la modification ou la révision ».

Une enquête publique conjointe peut être menée pour le plan local d'urbanisme et pour la modification du lotissement lorsqu'un plan local d'urbanisme est en cours de révision ou de modification.<sup>3</sup>

L'article L442-11 est le pendant de l'article L442-10. Tous deux créés respectivement par les articles 39 et 38 de la loi d'orientation foncière de 1967, puis codifiés aux articles L315-4 et L315-3, ils ont pour but de faciliter l'évolution des documents du lotissement, soit en imposant cette évolution à la suite de l'approbation d'un plan local d'urbanisme, soit en prévoyant des majorités permettant aux colotis de demander à l'administration de prononcer la modification des documents.

Les dispositions de l'article L442-11 s'appliquent à la modification du règlement du lotissement et permettent à l'autorité administrative d'imposer une mise en concordance avec le document d'urbanisme.

En revanche, se pose à nouveau le problème de la modification du cahier des charges de nature purement contractuelle.

Est-il visé par cet article ? La modification peut-elle être imposée par l'administration pour mettre le cahier des charges en concordance avec le document local d'urbanisme ?<sup>4</sup>

<sup>1</sup> BENOIT CATTIN P (20 août 2008). Lotissements.- Règlement et cahier des charges. *JurisClasseur*. (Fasc. 32-14), p. 35

<sup>2</sup> Article L442-11 du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> HÉDON Y (mai 2012). Les modifications du lotissement. *Revue Lamy Collectivités territoriales*, (n°79), p. 90

<sup>4</sup> Les arrêts suivants précisent le sens de la mise en concordance.

Initialement, l'article 10 du décret 58-1466 prévoyait une modification en vue de permettre l'édification de constructions conformes au plan d'urbanisme.

Conseil d'Etat, 3 / 6 SSR, du 16 juin 1971, 78651, publié au recueil Lebon « Il ne limite pas l'ampleur des modifications qui peuvent être apportées (...) dès lors qu'elles ont pour objet de le mettre en harmonie avec le plan d'urbanisme et permet d'imposer, en matière de construction d'immeubles, des obligations nouvelles »

La réponse ministérielle, affirmant que « Le cahier des charges d'un lotissement est un document contractuel qui lie les co-lotis entre eux dans une relation de voisinage. Les relations de droit privé entre propriétaires voisins ne sont pas du ressort de l'administration. » et qui conclut qu'il peut « être modifié par l'autorité compétente, après enquête publique, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ». <sup>1</sup>, ne manque pas d'interroger.

À l'inverse, la Cour administrative d'appel de Nantes a estimé récemment à propos de cahiers des charges, qui avaient été approuvés mais pour lesquels il n'y avait pas eu de demande de maintien des règles d'urbanisme et qui étaient donc redevenus purement contractuels, « qu'ainsi, ces règles, en tant qu'elles revêtent un caractère réglementaire, sont devenues caduques à la suite de l'adoption du plan d'occupation des sols (...); qu'il suit de là, que le maire (...) n'a pu, sans entacher sa décision d'illégalité, modifier les règles d'urbanisme à valeur contractuelle contenues dans les cahiers des charges du lotissement (...) afin de les mettre en concordance avec le plan d'occupation des sols de la commune. » <sup>2</sup>

Il en découlerait que l'administration ne pourrait pas imposer une modification d'un cahier des charges contractuel, même dans l'hypothèse où il irait à l'encontre des règles d'urbanisme fondées par l'intérêt général.

Les articles L442-10 et L442-11 ne pourraient donc pas être utilisés pour la modification d'un cahier des charges contractuel. Celle-ci ne pourrait qu'être décidée par les colotis, dans les conditions déterminées par le cahier des charges, ou, à défaut, à l'unanimité.

Toutefois, Sylvain PÉRIGNON nuance cet arrêt, tant au vu de son fondement, qu'à celui de ses conséquences : « Il est vrai que les clauses d'urbanisme contenues dans un cahier des charges ayant perdu sa dimension réglementaire ne sont plus opposables à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance des permis de construire. Mais il paraît contestable d'en déduire l'illégalité de l'utilisation de la procédure de mise en concordance. C'est distinguer là où le législateur s'est refusé à le faire, l'article L. 442-11 visant expressément « le règlement et le cahier des charges », sans différenciation s'agissant de la nature juridique de ce dernier et sans interdiction liée au statut de ce cahier des charges. Il serait également contestable de nier l'opportunité de cette mise en concordance qui vise à prévenir des contentieux complexes et des situations mal comprises lorsqu'une construction légalement autorisée au regard du droit public peut faire l'objet d'une démolition pour violation de clauses d'urbanisme ayant gardé leur valeur contractuelle. » <sup>3</sup>

Comme l'explique Jérôme TRÉMEAU <sup>4</sup>, « cette jurisprudence favorise l'instauration d'un véritable « urbanisme privé », qui éconduit les politiques publiques d'urbanisme. »

---

Conseil d'Etat, 2 / 6 SSR, du 24 juillet 1981, 06466 06666, publié au recueil Lebon « Les dispositions de l'article L.315-4 du code de l'urbanisme ne limitent pas l'ampleur des modifications qui peuvent être apportées par l'autorité administrative (...) dès lors qu'elles ont pour objet de le mettre en concordance avec le plan d'urbanisme approuvé ou le P.O.S. approuvé [RJ1]. »

En revanche, Conseil d'Etat, 3 / 5 SSR, du 8 avril 1998, 155357, inédit au recueil Lebon « Considérant (...) que l'arrêté (...) a en réalité pour unique objet de régulariser la situation de ces constructions et aménagements au regard des dispositions réglementaires en vigueur ; que, par suite, et alors même que le développement du potentiel viticole de la commune présenterait un caractère d'intérêt général, cet arrêté est entaché de détournement de pouvoir »

<sup>1</sup> Question écrite n°04854, réponse du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire publiée dans le JO Sénat du 06/11/2008, p. 2232

<sup>2</sup> Cour administrative d'appel de Nantes 15 juin 2012, Thibaud, req n°10NT01321

<sup>3</sup> PÉRIGNON S (2012). Mise en concordance du cahier des charges d'un lotissement avec le plan local d'urbanisme. *AJDA*. (p. 2236)

<sup>4</sup> Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme – 2/2013, p. 122

Cet auteur se fonde sur le 37<sup>ème</sup> considérant de la décision n° 2000-437 DC du 19 décembre 2000 du Conseil Constitutionnel : « Considérant, par ailleurs, que, s'il est vrai que le dispositif institué par le législateur a notamment pour finalité d'inciter les entreprises pharmaceutiques à conclure avec le comité économique des produits de santé, en application de l'article L. 162-17-4 du code de la sécurité sociale, des conventions relatives à un ou plusieurs médicaments, visant à la modération de l'évolution du prix de ces médicaments et à la maîtrise du coût de leur promotion, une telle incitation, inspirée par des motifs d'intérêt général, n'apporte pas à la liberté contractuelle qui découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen une atteinte contraire à la Constitution » et sur le 6<sup>ème</sup> considérant de la décision n° 2012-242 QPC du 14 mai 2012 du Conseil Constitutionnel : « Considérant qu'il est loisible au législateur d'apporter à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle, qui découlent de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi ».

Il avance « Nul doute que le Conseil d'État sera amené à se prononcer sur la possibilité pour l'administration d'intervenir de manière régalienne afin de procéder aux modifications de clauses qu'impose l'intérêt général. Une telle faculté ne serait pas, en elle-même, attentatoire à la liberté contractuelle, telle que protégée par la Constitution, dès lors que son exercice n'est pas disproportionné au regard de l'objectif poursuivi. »

Ce débat est ancien.

Certains auteurs estiment qu'il ne faut pas permettre au lotissement de bloquer l'évolution du droit.

Ainsi, « Dès lors qu'un cahier des charges recopierait intégralement le règlement du plan d'occupation des sols en vigueur à un moment donné, celui-ci, ayant fait l'objet d'une mutation en règle contractuelle, deviendrait intangible dans le périmètre du lotissement. Ce qui revient à donner à un groupement de propriétaires le droit de dessaisir l'autorité administrative du pouvoir que lui donne la loi de modifier la règle d'urbanisme »<sup>1</sup>.

Dans le prolongement, « Si une protection doit nécessairement être accordée aux colotis, elle ne peut emprunter cette voie qui méconnaît tant le principe d'égalité que la hiérarchie des normes. Le cahier des charges doit être un instrument efficace de nature à préserver une convivialité et une qualité de vie spécifiques au sein du lotissement, il ne peut revendiquer, en contradiction avec les termes de la loi, quelque compétence en matière d'urbanisme. Et, si l'imprécision des règles d'urbanisme l'oblige parfois à s'immiscer dans de telles préoccupations, son intervention ne peut être que supplétive et non attributive. Les autorités administratives doivent être, par voie de conséquence, en mesure de récupérer l'intégralité de leurs compétences lorsqu'elles l'estiment nécessaire. »<sup>2</sup>

Cependant, d'autres auteurs opposent à ce raisonnement la liberté contractuelle.

En effet, il semble qu'aucun texte ne puisse limiter la liberté contractuelle.

Ainsi, ils estiment qu'il est possible d'intégrer des dispositions d'urbanisme dans le cahier des charges.

En outre, une contractualisation dans le cahier des charges d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement n'est pas interdite.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> JÉGOUZO Y (1991), Sécurité des constructeurs et droit de l'urbanisme : Droit et Ville, (n° 31), p. 75

<sup>2</sup> CAMBOT P (2000). Critique de la contractualisation des règles d'urbanisme par le cahier des charges de lotissements

<sup>3</sup> BERGEL J.-L (2001), Conditions de la contractualisation des règles d'urbanisme dans les lotissements. *RDImm.* p. 147. MASSON-DAUM C (2000). Lotissements : évolution ou stabilité ? *RDImm.* p. 1

Philippe BENOIT CATTIN souligne qu'« Il existe donc une forme de réversibilité entre le contrat et le règlement qui fragilise l'idée d'un domaine réservé au règlement d'urbanisme et inaccessible au cahier des charges ».<sup>1</sup>

Les défenseurs du premier point de vue souhaitent en conséquence une intervention plus ferme du législateur pour préserver la compétence de l'Administration et « considérer qu'est nulle de plein droit toute stipulation du cahier des charges portant sur une disposition d'urbanisme au sens du plan d'occupation des sols ».<sup>2</sup>

Sylvain PÉRIGNON résumait ainsi la situation et l'impact des derniers arrêts « Quoi qu'il en soit, il apparaît que deux lectures des articles L. 442-10 et L. 442-11 s'opposent, l'une axée sur la possibilité pour l'autorité administrative de limiter la liberté contractuelle, pour diminuer les risques de divergences entre les clauses d'urbanisme à valeur contractuelle et les règles d'urbanisme, l'autre interdisant à l'autorité administrative de s'immiscer dans ce qui ne relèverait plus que de la sphère contractuelle. La première lecture a pour elle la lettre des textes, ainsi que l'avantage de ne pas faire retomber la matière dans les ornières de l'intangibilité des lotissements. En effet, tout abandon de la règle de majorité qualifiée exigerait que la modification s'opère à l'unanimité des colotis, sauf si le cahier des charges définissait lui-même les conditions de sa modification. La seconde lecture, prônant le désengagement total de l'administration, peut s'appuyer sur un argument pertinent, à savoir que toute approbation administrative d'une modification de clauses contractuelles leur redonne valeur réglementaire, ajoutant ainsi une complexité supplémentaire à une situation déjà inextricable. On ne préjugera pas ici de l'évolution des juridictions administratives et judiciaires confrontées à ces interrogations et dilemmes. Mais la sécurité juridique exigera tôt ou tard une nouvelle intervention du législateur, qui pourrait donner un fondement textuel à la thèse du désengagement administratif, mais devrait continuer à encadrer la liberté contractuelle en imposant une règle de majorité qualifiée pour toute évolution décidée par les colotis, nonobstant toute stipulation contraire, sous peine de voir ces cahiers des charges se figer et ne plus pouvoir évoluer. »<sup>3</sup>

Les réflexions législatives en cours souhaitent faciliter l'évolution du cahier des charges et permettre la modification des clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés par une majorité abaissée de colotis, leur modification pour mise en concordance avec le plan local d'urbanisme est précisée, et il prévu, sous certaines conditions, la caducité de clauses réglementaires.

Cependant, les dispositions envisagées ne concerneraient que les cahiers des charges approuvés postérieurement.

Les problèmes soulevés par ceux approuvés antérieurement semblent ne pas pouvoir être réglés par cette loi et demeurent ainsi assujettis à la volonté des colotis.

L'attention des professionnels est donc attirée.

Compte tenu des risques majeurs de contentieux et de blocage, la contractualisation des règles d'urbanisme et la rédaction de cahiers des charges sont à manier avec extrême vigilance, voire à bannir.

---

<sup>1</sup> BENOIT CATTIN P (20 août 2008). Lotissements.- Règlement et cahier des charges. *JurisClasseur*. (Fasc. 32-14), 22

<sup>2</sup> FATÔME E, FRIER P-L et JÉGOUZO Y (2001). Chronique. *DAUH*, (n° 5/2001), p. 517

<sup>3</sup> PÉRIGNON S (2012). Mise en concordance du cahier des charges d'un lotissement avec le plan local d'urbanisme. *AJDA*. (p. 2236)

## Conclusion

Des choix importants sont faits par le lotisseur et concrétisés par la rédaction de documents.

Ces choix, comme nous l'avons vu, ne sont ni aisés, ni anodins.

Le transfert de propriété à la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, aux acquéreurs de lots ou à une association syndicale détermine qui sera chargé de leur gestion et de leur entretien.

S'il n'y a pas de transfert à une personne morale de droit public, il semble pertinent de confier la propriété, la gestion et l'entretien à une association syndicale de propriétaires.

Une connaissance nécessaire de ces associations et un soin particulier devront être apportés pour rédiger les statuts et préciser les conditions de gestion et d'entretien.

L'addition de règles supplémentaires est à considérer avec précaution et en prenant en compte leur impact à long terme et leurs modalités d'évolution.

Cet apport ne doit intervenir que s'il est le résultat d'une réflexion et le vecteur d'une véritable volonté, dont les conséquences auront été mesurées, dans la limite des incertitudes évoquées.

L'évolution du cahier des charges, de nature contractuelle, est complexe.

Les modifications de ses règles d'urbanisme à l'initiative d'une majorité de colotis ou imposée, après enquête publique, pour sa mise en concordance avec le plan local d'urbanisme, sont intéressantes pour résoudre les blocages et sortir de l'immobilisme, mais elles posent des questions fondamentales du point de vue de leur légalité. Elles semblent remises en cause par les derniers arrêts et divisent la doctrine.

On note que la question de l'évolution du lotissement est envisagée par un projet de loi destiné notamment à favoriser la densification des zones urbaines, mais il semble qu'il n'impacterait que les cahiers des charges rédigés postérieurement.

Ce travail de fin d'étude s'est appuyé sur l'étude de la législation, d'arrêts et de diverses publications. Formateur dans sa fonction de recherche, il a été très riche en enseignements et passionnant dans la diversité des champs observés.

Après une première démarche destinée à appréhender les sources de difficulté, ont pu s'engager une analyse et une réflexion sur l'utilisation des connaissances acquises pour, non plus seulement chercher à résoudre les difficultés, mais également anticiper les sources de blocages, les prévenir voire même les éviter.

Une autre dimension a été abordée par un travail au côté de professionnels engagés qui ont entamé une réflexion spécifique sur le lotissement dans le but de construire, puis de diffuser sous l'égide de l'ordre des géomètres experts, un document pragmatique issu de leurs expériences et réflexions.

Parvenue au terme de ce travail, qui génère des curiosités motivantes pour demain, j'espère simplement que cette étude, mes contributions et la dynamique que je tiens à partager pourront contribuer à informer, participer à la réflexion et pourquoi pas, témoigner qu'un travail de fin d'étude propulse dans « une autre dimension ».

## Bibliographie

### Ouvrages imprimés

ATIAS C, 2012. Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement. 6<sup>e</sup> édition. Édilaix, France, 272 p.

GRIDAUH, 2005. Droit de l'aménagement de l'urbanisme de l'habitat. 2005. Le Moniteur, France, p. 524

JACQUOT H et PRIET F, 2001. Droit de l'urbanisme. 4<sup>e</sup> édition. Dalloz, France, 815 p.

PÉRIGNON S, 2008. Nouveau régime des divisions foncières. Le Moniteur, France, 263 p.

PÉRIGNON S, 2013. Nouveau régime des divisions foncières. 2<sup>e</sup> édition. Le Moniteur, France, 231 p.

En partenariat avec le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. Code du géomètre-expert. 1<sup>ère</sup> édition à jour au 20 septembre 2012. LexisNexis, France, 1135 p.

2013. Code de l'urbanisme. Commenté, 22<sup>e</sup> édition. Dalloz, Italie, 3395 p.

BENOIT CATTIN P, 2008. LOTISSEMENTS – Règlement et cahier des charges. *JurisClasseur Construction – Urbanisme*. LexisNexis, (**Fasc. 32-14**)

LAPORTE-LECONTE S (Avril 2013). Consultation CRDI, Article R123-10-1 Code urb. et article 8 PLU

### Articles de périodiques imprimés

TRÉMEAU J, BERGEL J-L, THIELE R, DEVICTOR H, BURTEZ-DOUCÈDE O, CLAUDOT R, LUGHERINI J-M, XOUAL A, HEDON Y, CONSTANZA F, BENOIT L, RICCI J-C. (Mai 2012). Les divisions foncières – Le nouveau lotissement. *Revue Lamy des collectivités territoriales*, (**n°79**), 66-101

BENOIT-CATTIN P (Juin 2002). Modification de la configuration des lots : pouvoirs du lotisseur. *Construction – Urbanisme*, (**n°7**), 21-22

CAMBOT P (2000). Critique de la contractualisation des règles d'urbanisme par le cahier des charges de lotissements. *RFDA*. 384

CORNILLE P (Novembre 2002). Exigence de l'accord unanime des colotis pour la création de l'ASL". *Construction – Urbanisme*, (**n° 11**), 17-18

CORNILLE P (Février 2005). Une association de colotis a-t-elle intérêt à agir pour obtenir le respect du cahier des charges ? *Construction – Urbanisme*, (**n°2**), 20-21

JÉGOUZO Y (1991). Sécurité des constructeurs et droit de l'urbanisme Rapport. *Droit et Ville*, (**n° 31**), 75-87

RENAUDIE S (Décembre 1996). Du lotissement au projet urbain. *Études foncières*. (**n°73**), 6-12

SIZAIRE D (Novembre 2000). Régularité de la constitution de l'association syndicale. *Construction - Urbanisme*, (**n° 11**), 12-13

SIZAIRE D (Mars 2002). Organisation différente. *Construction – Urbanisme*, (**n° 3**), 13-14

TRÉMEAU J (2013). Comment distinguer un cahier des charges d'un règlement ? Comment faire évoluer un cahier des charges purement contractuel ? *BJDU*, (**n°2/2013**), 117-122

WORMSER E (2012). Faut-il toujours prévoir un plan de division dans le permis d'aménager ? *Construction – Urbanisme*, (**n°9**), 21-26

### Articles de périodiques électroniques

<http://www.editions-legislatives.fr> (accès réservé)

2013. Lotissements. *Éditions législatives*

CORNILLE P (Mars 2001). Dé-contractualisation des règles d'urbanisme des lotissements. *Construction-Urbanisme*

CORNILLE P (Mars 2005). Caducité des règles d'urbanisme des lotissements de plus de dix ans : le contenant prévaut-il sur le contenu ? *Construction-Urbanisme*, (n°72)

CORNILLE P (Janvier 2006). Article L. 111-5 du Code de l'urbanisme : premières applications décevantes en cassation. *Construction - Urbanisme*, (n° 1)

CORNILLE P (Mai 2006). Pas d'exigence d'un préjudice en cas de violation du cahier des charges. *Construction-Urbanisme*, (n°5)

CORNILLE P (Octobre 2007). Le notaire est responsable de ne pas détecter la valeur contractuelle d'un cahier des charges. *Construction-Urbanisme*, (n°10)

CORNILLE P (Novembre 2008). Exigence de la preuve de l'adhésion écrite du coloti ou de ses auteurs à l'association syndicale libre. *Construction – Urbanisme*, (n° 11)

CORNILLE P (Juin 2010). Cahier des charges et règlement du lotissement : distinction obligatoire. *Construction - Urbanisme*, (n° 6)

CORNILLE P (Janvier 2011). L'approbation règlementaire d'un document n'en fait pas un règlement. *Construction - Urbanisme* (n° 1)

CORNILLE P (Septembre 2012). Arbres protégés par un cahier des charges : élagage interdit ! *Construction-Urbanisme*, (n°9)

CORNILLE P (Février 2013). Pas de réunion préalable pour modifier le règlement à la majorité des colotis. *Construction-Urbanisme*, (n°2)

DURAND-PASQUIER G (Janvier 2011). Précisions sur la portée de la caducité des règles d'un lotissement. *Construction – Urbanisme*. (n°1)

GODFRIN G (Juillet 2008). La procédure d'approbation des règles d'urbanisme propres aux lotissements est-elle inconstitutionnelle et inconventionnelle ? *Construction - Urbanisme*, ( n° 112)

LIET-VEAUX G (Février 2012) Statuts d'associations syndicales libres de lotissement ou d'ensemble immobilier. *Construction-urbanisme*, (form. 2)

PAGÈS-de VARENNE M-L (Décembre 2009). Trouble d'ensoleillement et trouble anormal de voisinage. *Construction - Urbanisme*, ( n° 12)

ROUSSEAU N (Juillet 2006). Cahier des charges contractuel et procédure de mise en concordance de l'article L315-4 du Code de l'urbanisme. *Construction - Urbanisme*, ( n° 7)

ROUSSEAU N (Mai 2007). Responsabilité des différents intervenants à l'opération de vente d'un terrain à bâtir situé dans un lotissement dont le cahier des charges publié en 1953 interdit toute constructibilité de l'immeuble vendu. *Construction - Urbanisme*, ( n° 5)

Veille permanente Gestion immobilière (mai 2013). Hauteur des haies : le règlement du lotissement s'impose même si les règles légales sont plus strictes  
<http://www.dalloz.fr> (accès réservé)

PÉRIGNON S (2012). Mise en concordance du cahier des charges d'un lotissement avec le plan local d'urbanisme. *AJDA*. (p. 2236)

TRÉMEAU J (2012). Le nouveau lotissement. *AJDA*. (p. 636)

#### Sites web

Ateliers GE. Disponible sur : <http://www.ateliersge.fr>

Assemblée Nationale. Disponible sur : <http://www.assemblee-nationale.fr>

Droit-immo.com, [en ligne]. Disponible sur : <http://www.droit-immo.com/>

Jurisurba. Disponible sur : <http://jurisurba.blogspot.com>

Le service public de la diffusion du droit. Legifrance. Disponible sur : <http://www.legifrance.gouv.fr>

Sénat. Disponible sur : <http://www.senat.fr>

## Résumé

Lorsqu'un lotissement nécessite la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il se situe à une échelle intermédiaire entre ville et terrain individuel et par conséquent à l'intersection de l'intérêt général et particulier.

À cette échelle, la création du lotissement et le cadre législatif qui la régit, confrontent le professionnel à des choix, puisqu'il doit indiquer, lors de la demande de permis d'aménager, comment seront gérés les équipements communs et qu'il a la possibilité de créer des règles spécifiques au lotissement.

L'histoire du lotissement, la coexistence du droit public et du droit privé, les incertitudes des textes régissant la matière, la force des habitudes complexifient ces choix et la prévision, pourtant déterminante, de leurs conséquences.

Les modalités d'évolution de ces dispositions peuvent constituer un atout ou une limite à la réussite du lotissement, appréciée tant du point de vue de sa commercialisation que de la qualité à long terme des relations qui naîtront entre colotis et de leur faculté à s'adapter aux besoins futurs et à permettre des évolutions.

La propriété, la gestion et l'entretien des voies, espaces ou équipements communs sont généralement dévolus à une association syndicale, personne morale de droit privé. Les droits et obligations créés sont des droits réels. Il est essentiel de conserver la preuve de l'adhésion unanime et écrite qui crée l'association car ensuite les propriétaires suivants deviennent membres de l'association par l'acquisition d'un lot. Les modalités de prise de décision et de modification des statuts sont fixées par les statuts, à défaut, l'unanimité sera requise. Les charges sont librement réparties par les statuts. Ainsi, une connaissance nécessaire de ces associations et un soin particulier devront être apportés pour rédiger les statuts et préciser les conditions de gestion et d'entretien.

Les textes offrent la possibilité d'attribuer les voies et espaces communs en propriété aux acquéreurs de lots ou à la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale. Les auteurs semblent partagés sur la portée à donner à la différence de rédaction des éléments considérés : « terrains et équipements communs » ou « voies et espaces communs ».

Une attribution en propriété, divise ou indivise, aux acquéreurs peut sembler plus simple à mettre en œuvre, mais risque d'être problématique si la répartition des charges et les modalités de prise de décision ne sont pas suffisamment réfléchies et insérées dans les actes. Notons qu'un lotissement, dont les lots font l'objet de droits de propriété privatifs et les voies et espaces sont communs, peut être qualifié d'ensemble immobilier et à ce titre se voir, à défaut d'organisation bien claire, appliquer le régime de la copropriété.

Lorsque la personne morale de droit public y trouve un intérêt et si le lotisseur le souhaite, les voies et espaces communs peuvent être transférés dans son domaine. Dans ce cas, les colotis n'auront pas la possibilité de décider des conditions d'utilisation de ces éléments et n'assureront ni la gestion ni le financement de leur entretien.

Le transfert de la voirie et de ses infrastructures peut intervenir ultérieurement à l'amiable ou être imposé aux colotis. Il peut être imposé après enquête publique si les voies privées sont ouvertes à la circulation publique et qu'elles sont situées dans des ensembles d'habitation ou par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La nature des règles conditionne leur opposabilité et leur évolution.  
Pourtant certaines incertitudes demeurent.

Lors de la demande de permis d'aménager, la mention des limites divisaires n'est pas exigée. Lorsqu'elles sont ajoutées à un plan joint à la demande, leur nature réglementaire n'est pas démontrée. Elles semblent modifiables entre deux colotis par détachement-rattachement à fond contigu sans informer l'administration et sans recourir à l'accord des autres colotis, sous réserve qu'elles n'aient pas été contractualisées. La procédure à suivre pour les subdivisions semble identique, que les limites soient ou non mentionnées. En revanche, l'ajout des limites divisaires pourrait priver le lotisseur de la liberté d'adapter son projet et le contraindre s'il souhaite modifier les limites des lots avant l'achèvement du lotissement et ne peut utiliser des détachements-rattachements, à demander un permis d'aménager modificatif. Il pourrait entraîner également, en cas de non respect des divisions initialement prévues, un risque de refus de permis de construire voire l'application des sanctions prévues aux articles L480-4-1 et L480-15 du code de l'urbanisme.

On s'interroge également sur la nature du certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. S'agit-il d'un document du lotissement ? Pendant combien de temps est-il opposable et quelles sont les modalités de son évolution ?

Une séparation est intervenue et actuellement deux documents de nature différente permettent d'édicter des règles : le règlement, de nature réglementaire, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur, et le cahier des charges, de nature contractuelle.

La caducité des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement est prévue au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme et si une majorité de colotis n'a pas demandé leur maintien. Elle est appliquée selon un critère formel, ainsi il apparaît que l'ensemble du règlement, et les documents du lotissement, soient caducs. En revanche, elle ne concerne pas le cahier des charges, contractuel, du lotissement.

Toutefois, comme l'explique Philippe BENOIT CATTIN « il existe une forme de réversibilité entre le contrat et le règlement qui fragilise l'idée d'un domaine réservé au règlement d'urbanisme et inaccessible au cahier des charges ».

La modification des documents du lotissement, du règlement notamment, peut être demandée par une majorité de colotis ou imposée, après enquête publique, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme.

L'évolution du cahier des charges, document contractuel, est complexe.

Les modifications des règles d'urbanisme qu'il peut contenir, à l'initiative d'une majorité de colotis ou imposées, après enquête publique, pour sa mise en concordance avec le plan local d'urbanisme, sont intéressantes pour résoudre les blocages et sortir de l'immobilisme, mais elles posent des questions fondamentales du point de vue de leur légalité. Elles semblent remises en cause par les derniers arrêts et divisent la doctrine.

On note que la question de l'évolution des textes régissant le lotissement est envisagée par un projet de loi destiné notamment à favoriser la densification des zones urbaines. Toutefois, il n'impacterait que les documents rédigés postérieurement.

L'addition de règles supplémentaires est à considérer avec précaution et en prenant en compte leur impact à long terme et leurs modalités d'évolution.

Cet apport ne doit intervenir que s'il est le résultat d'une réflexion et le vecteur d'une véritable volonté, dont les conséquences auront été mesurées, dans la limite des incertitudes évoquées.



# Annexe 1 : Textes fondateurs

LE MONITEUR UNIVERSEL 27 MARS 1852

## AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS.

Louis-Napoléon,  
Président de la République française,  
Sur le rapport du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Décète :

Art. 1<sup>er</sup>. Les rues de Paris continueront d'être soumises au régime de la grande voirie.

Art. 2. Dans tout projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues de Paris, l'administration aura la faculté de comprendre la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera que les parties restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres.

Elle pourra pareillement comprendre dans l'expropriation des immeubles en dehors des alignements, lorsque leur acquisition sera nécessaire pour la suppression d'anciennes voies publiques jugées inutiles.

Les parcelles de terrain acquises en dehors des alignements, et non susceptibles de recevoir des constructions salubres, seront réunies aux propriétés contiguës, soit à l'amiable, soit par l'expropriation de ces propriétés, conformément à l'art. 53 de la loi du 16 septembre 1807.

La fixation du prix de ces terrains sera faite suivant les mêmes formes, et devant la même juridiction que celles des expropriations ordinaires.

L'art. 58 de la loi du 3 mai 1841 est applicable à tous les actes et contrats relatifs aux terrains acquis pour la voie publique par simple mesure de voirie.

Art. 3. A l'avenir, l'étude de tout plan d'alignement de rue devra nécessairement comprendre le nivellement; celui-ci sera soumis à toutes les formalités qui régissent l'alignement.

Tout constructeur de maison, avant de se mettre à l'œuvre, devra demander l'alignement et le nivellement de la voie publique au-devant de son terrain et s'y conformer.

Art. 4. Il devra pareillement adresser à l'administration un plan et des coupes cotés des constructions qu'il projette et se soumettre aux prescriptions qui lui seront faites, dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité.

Vingt jours après le dépôt de ces plans et coupes au secrétariat de la préfecture de la Seine, le constructeur pourra commencer ses travaux d'après son plan, s'il ne lui a été notifié aucune injonction.

Une coupe géologique des fouilles pour fondation de bâtiments sera dressée par tout architecte constructeur et remise à la préfecture de la Seine.

Art. 5. La façade des maisons sera constamment tenue en bon état de propreté. Elles seront grattées, repeintes ou badigeonnées, au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui sera faite au propriétaire par l'autorité municipale.

Les contrevenants seront passibles d'une amende qui ne pourra excéder 100 fr.

Art. 6. Toute construction nouvelle dans une rue pourvue d'égout devra être disposée de manière à y conduire ses eaux pluviales et ménagères.

La même disposition sera prise pour toute maison ancienne en cas de grosse réparation et, en tout cas, avant dix ans.

Art. 7. Il sera statué par un décret ultérieur rendu dans la forme des règlements d'administration publique, en ce qui concerne la hauteur des maisons, les combles et les lucarnes.

Art. 8. Les propriétaires riverains des voies publiques empierrées supporteront les frais de premier établissement des travaux d'après les règles qui existent à l'égard des propriétaires riverains des rues pavées.

Art. 9. Les dispositions du présent décret pourront être appliquées à toutes les villes qui en feront la demande par des décrets spéciaux rendus dans la forme des règlements d'administration publique.

Art. 10. Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera inséré au *Bulletin des lois*.

Fait au palais des Tuileries, le 26 mars 1852.

LOUIS-NAPOLÉON.

Par le prince Président:

*Le ministre de l'intérieur,*  
F. DE PERSIGNY.



cours de la onzième et de la vingt-et-unième année.

Les parents ou tuteurs sont tenus personnellement de l'exécution de ladite mesure.

Un règlement d'administration publique, rendu après avis de l'académie de médecine et du comité consultatif d'hygiène publique de France, fixera les mesures nécessaires par l'application du présent article.

Art. 7. — La désinfection est obligatoire pour tous les cas des maladies prévues à l'article 4; les procédés de désinfection devront être approuvés par le ministre de l'intérieur, après avis du comité consultatif d'hygiène publique de France.

Les mesures de désinfection sont mises à exécution, dans les villes de 20,000 habitants et au-dessus, par les soins de l'autorité municipale, suivant des arrêtés du maire, approuvés par le préfet, et, dans les communes de moins de 20,000 habitants, par les soins d'un service départemental.

Les dispositions de la loi du 21 juillet 1856 et des décrets et arrêtés ultérieurs, pris conformément aux dispositions de ladite loi, sont applicables aux appareils de désinfection.

Un règlement d'administration publique, rendu après avis du comité consultatif d'hygiène publique de France, déterminera les conditions que ces appareils doivent remplir au point de vue de l'efficacité des opérations à y effectuer.

Art. 8. — Lorsqu'une épidémie menace tout ou partie du territoire de la République ou s'y développe, et que les moyens de défense locaux sont reconnus insuffisants, un décret du Président de la République détermine, après avis du comité consultatif d'hygiène publique de France, les mesures propres à empêcher la propagation de cette épidémie.

Il règle les attributions, la composition et le ressort des autorités et administrations chargées de l'exécution de ces mesures, et leur délègue, pour un temps déterminé, le pouvoir de les exécuter. Les frais d'exécution de ces mesures, en personnel et en matériel, sont à la charge de l'Etat.

Les décrets et actes administratifs qui prescrivent l'application de ces mesures sont exécutoires dans les vingt-quatre heures, à partir de leur publication au *Journal officiel*.

Art. 9. — Lorsque pendant trois années consécutives le nombre des décès dans une commune a dépassé le chiffre de la mortalité moyenne de la France, le préfet est tenu de charger le conseil départemental d'hygiène de procéder, soit par lui-même, soit par la commission sanitaire de la circonscription, à une enquête sur les conditions sanitaires de la commune.

Si cette enquête établit que l'état sanitaire de la commune nécessite des travaux d'assainissement, notamment qu'elle n'est pas pourvue d'eau potable de bonne qualité ou en quantité suffisante, ou bien que les eaux usées y restent stagnantes, le préfet, après une mise en demeure à la commune, non suivie d'effet, invite le conseil départemental d'hygiène à délibérer sur l'utilité et la nature des travaux jugés nécessaires. Le maire est mis en demeure de présenter ses observations devant le conseil départemental d'hygiène.

En cas d'avis du conseil départemental d'hygiène contraire à l'exécution des travaux ou de réclamation de la part de la commune, le préfet transmet la délibération du conseil au ministre de l'intérieur, qui, s'il le juge à propos, soumet la question au comité consultatif d'hygiène publique de France. Celui-ci procède à une enquête dont les résultats sont affichés dans la commune.

Sur les avis du conseil départemental d'hygiène et du comité consultatif d'hygiène publique, le préfet met la commune en demeure de dresser le projet et de procéder aux travaux.

Si, dans le mois qui suit cette mise en demeure, le conseil municipal ne s'est pas engagé à y déléguer, ou si, dans les trois mois, il n'a pris aucune mesure en vue de l'exécution des travaux, un décret du Président de la République, rendu en conseil d'Etat, ordonne ces travaux dont il détermine les conditions d'exécution. La dépense ne pourra être mise à la charge de la commune que par une loi.

Le conseil général statue, dans les conditions prévues par l'article 46 de la loi du 19 août 1871, sur la participation du département aux dépenses des travaux ci-dessus spécifiés.

Art. 10. — Le décret déclarant d'utilité publique le captage d'une source pour le service d'une commune déterminera, s'il y a lieu, en même temps que les terrains à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection contre la pollution de ladite source. Il est interdit d'épandre sur les terrains compris dans ce périmètre des engrais humains et d'y forer des puits sans l'autorisation du préfet. L'indemnité qui pourra être due au propriétaire de ces terrains sera déterminée suivant les formes de la loi du 3 mai 1836 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, comme pour les héritages acquis en pleine propriété.

Ces dispositions sont applicables aux puits ou galeries fournissant de l'eau potable empruntée à une nappe souterraine.

Le droit à l'usage d'une source d'eau potable implique, pour la commune qui la possède, le droit de curer cette source, de la couvrir et de la garantir contre toutes les causes de pollution, mais non celui d'en dévier le cours par des travaux ou rigoles. Un règlement d'administration publique déterminera, s'il y a lieu, les conditions dans lesquelles le droit à l'usage pourra s'exercer.

L'acquisition de tout ou partie d'une source d'eau potable par la commune dans laquelle elle est située peut être déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral, quand le débit à acquérir ne dépasse pas deux litres par seconde.

Cet arrêté est pris sur la demande du conseil municipal et l'avis du conseil d'hygiène du département. Il doit être précédé de l'enquête prévue par l'ordonnance du 23 août 1835. L'indemnité d'expropriation est réglée dans les formes prescrites par l'article 16 de la loi du 21 mai 1836.

## CHAPITRE II

*Mesures sanitaires relatives aux immeubles.*

Art. 11. — Dans les agglomérations de 20,000 habitants et au-dessus, aucune habi-

tation ne peut être construite sans un permis du maire constatant que, dans le projet qui lui a été soumis, les conditions de salubrité prescrites par le règlement sanitaire, prévu à l'article 1<sup>er</sup>, sont observées.

A défaut par le maire de statuer dans le délai de vingt jours, à partir du dépôt à la mairie de la demande de construire dont il sera délivré récépissé, le propriétaire pourra se considérer comme autorisé à commencer les travaux.

L'autorisation de construire peut être donnée par le préfet en cas de refus du maire.

Si l'autorisation n'a pas été demandée ou si les prescriptions du règlement sanitaire n'ont pas été observées, il est dressé procès-verbal. En cas d'inexécution de ces prescriptions, il est procédé conformément aux dispositions de l'article suivant.

Art. 12. — Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, attenant ou non à la voie publique, est dangereux pour la santé des occupants ou des voisins, le maire ou, à son défaut, le préfet, invite la commission sanitaire prévue par l'article 20 de la présente loi à donner son avis :

- 1<sup>o</sup> Sur l'utilité et la nature des travaux;
- 2<sup>o</sup> Sur l'interdiction d'habitation de tout ou partie de l'immeuble jusqu'à ce que les conditions d'insalubrité aient disparu.

Le rapport du maire est déposé au secrétariat de la mairie à la disposition des intéressés.

Les propriétaires, usufruitiers ou usagers sont avisés, au moins quinze jours d'avance, à la diligence du maire et par lettre recommandée, de la réunion de la commission sanitaire et ils produisent, dans ce délai, leurs observations.

Ils doivent, s'ils en font la demande, être entendus par la commission, en personne ou par mandataire, et ils sont appelés aux visites et constatations de lieux.

En cas d'avis contraire aux propositions du maire, cet avis est transmis au préfet qui saisit, s'il y a lieu, le conseil départemental d'hygiène.

Le préfet avise les intéressés, quinze jours au moins d'avance, par lettre recommandée, de la réunion du conseil départemental d'hygiène et les invite à produire leurs observations dans ce délai. Ils peuvent prendre communication de l'avis de la commission sanitaire, déposé à la préfecture, et se présenter, en personne ou par mandataire, devant le conseil; ils sont appelés aux visites et constatations de lieux.

L'avis de la commission sanitaire ou celui du conseil d'hygiène fixe le délai dans lequel les travaux doivent être exécutés ou dans lequel l'immeuble cessera d'être habité en totalité ou en partie. Ce délai ne commence à courir qu'à partir de l'expiration du délai de recours ouvert aux intéressés par l'article 13 ci-après ou de la notification de la décision définitive intervenue sur le recours.

Dans le cas où l'avis de la commission n'a pas été contesté par le maire, ou, s'il a été contesté, après notification par le préfet de l'avis du conseil départemental d'hygiène, le maire prend un arrêté ordonnant les travaux nécessaires ou portant interdiction d'habiter, et il met le propriétaire en demeure de s'y conformer dans le délai fixé.

L'arrêté portant interdiction d'habit

devoir être revêtu de l'approbation du préfet.

Art. 13. — Un recours est ouvert aux intéressés contre l'arrêté du maire devant le conseil de préfecture, dans le délai d'un mois à dater de la notification de l'arrêté. Ce recours est suspensif.

Art. 14. — A défaut de recours contre l'arrêté du maire ou si l'arrêté a été maintenu, les intéressés qui n'ont pas exécuté, dans le délai imparté, les travaux jugés nécessaires, sont traduits devant le tribunal de simple police, qui autorise le maire à faire exécuter les travaux d'office, à leurs frais, sans préjudice de l'application de l'article 474, paragraphe 13, du code pénal.

En cas d'interdiction d'habitation, s'il n'y a pas été fait droit, les intéressés sont passibles d'une amende de 16 fr. à 500 fr. et traduits devant le tribunal correctionnel, qui autorise le maire à faire exécuter, à leurs frais, les occupants de l'immeuble.

Art. 15. — La dépense résultant de l'exécution des travaux est garantie par un privilège sur les revenus de l'immeuble, qui prend rang après les privilèges énoncés aux articles 2101 et 2103 du code civil.

Art. 16. — Toutes ouvertures pratiquées pour l'exécution des mesures d'assainissement, prescrites en vertu de la présente loi, sont exemptes de la contribution des portes et fenêtres pendant cinq années consécutives, à partir de l'achèvement des travaux.

Art. 17. — Lorsque, par suite de l'exécution de la présente loi, il y aura lieu à la démolition des baux, cette démolition n'importera, en faveur des locataires, aucuns dommages et intérêts.

Art. 18. — Lorsque l'insalubrité est le résultat de causes extérieures et permanentes, ou lorsque les causes d'insalubrité ne peuvent être déduites que par des travaux d'ensemble, la commune peut acquiescer, suivant les formes et après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi du 3 mai 1841, la totalité des propriétés comprises dans le périmètre des travaux.

Les portions de ces propriétés qui, après assainissement opéré, resteraient en dehors des alignements arrêtés pour les nouvelles constructions, pourront être revendues aux enchères publiques, sans que les anciens propriétaires ou leurs ayants droit puissent demander l'application des articles 60 et 61 de la loi du 3 mai 1841, si les parties restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres.

## TITRE II

### De l'administration sanitaire.

Art. 19. — Si le préfet, pour assurer l'exécution de la présente loi, estime qu'il y a lieu d'organiser un service de contrôle et d'inspection, il ne peut y être procédé qu'en suite d'une délibération du conseil général réglementant les détails et le budget du service.

Dans les villes de 20,000 habitants et au-dessus, et dans les communes d'au moins 2,000 habitants, qui sont le siège d'un établissement thermal, il sera institué, sous le nom de bureau d'hygiène, un service municipal chargé, sous l'autorité du maire, de l'application des dispositions de la présente loi.

Art. 20. — Dans chaque département, le conseil général, après avis du conseil d'hygiène départemental, délibère, dans les conditions prévues par l'article 48, paragraphe 5, de la loi du 10 août 1871, sur l'organisation du service de l'hygiène publique dans le département, notamment sur la division du département en circonscriptions sanitaires et pourvues chacune d'une commission sanitaire, sur la composition, le mode de fonctionnement, la publication des travaux et les dépenses du conseil départemental et des commissions sanitaires.

A défaut par le conseil général de statuer, il y sera pourvu par un décret en forme de règlement d'administration publique.

Le conseil d'hygiène départemental se composera de dix membres au moins et de quinze au plus. Il comprendra nécessairement deux conseillers généraux, élus par leurs collègues, trois médecins, dont un de l'armée de terre ou de mer, un pharmacien, l'ingénieur en chef, un architecte et un vétérinaire.

Le préfet présidera le conseil, qui nommera dans son sein, pour deux ans, un vice-président et un secrétaire chargé de rédiger les délibérations du conseil.

Chaque commission sanitaire de circonscription sera composée de cinq membres au moins et de sept au plus, pris dans la circonscription. Elle comprendra nécessairement un conseiller général, élu par ses collègues, un médecin, un architecte ou tout autre homme de l'art, et un vétérinaire.

Le sous-préfet présidera la commission, qui nommera dans son sein, pour deux ans, un vice-président et un secrétaire chargé de rédiger les délibérations de la commission.

Les membres des conseils d'hygiène et ceux des commissions sanitaires, à l'exception des conseillers généraux qui sont élus par leur collègues, sont nommés par le préfet pour quatre ans et renouvelés par moitié tous les deux ans; les membres sortants peuvent être renommés.

Les conseils départementaux d'hygiène et les commissions sanitaires ne peuvent donner leur avis sur les objets qui leur sont soumis en vertu de la présente loi que si les deux tiers au moins de leurs membres sont présents. Ils peuvent recourir à toutes mesures d'instruction qu'ils jugent convenables.

Art. 21. — Les conseils d'hygiène départementaux et les commissions sanitaires doivent être consultés sur les objets énumérés à l'article 9 du décret du 18 décembre 1848, sur l'alimentation en eau potable des agglomérations, sur la statistique démographique et la géographie médicale, sur les règlements sanitaires communaux et généralement sur toutes les questions intéressant la santé publique, dans les limites de leurs circonscriptions respectives.

Art. 22. — Le préfet de la Seine a dans ses attributions à Paris, tout ce qui concerne la salubrité des habitations et de leurs dépendances, sauf celle des logements loués en garni, la salubrité des voies privées closes ou non à leurs extrémités, le captage et la distribution des eaux, le service de désinfection, de vaccination et du

transport des malades. Pour la désinfection et le transport des malades, il donnera suite, le cas échéant, aux demandes qui lui seraient adressées par le préfet de police.

Il nomme une commission des logements insalubres, composée de treize membres, dont quinze sur la désignation du conseil municipal de Paris. Par mesure transitoire, à chaque renouvellement par tiers de la commission qui fonctionne actuellement, le préfet nomme dix membres, dont cinq à la désignation du conseil municipal.

Art. 23. — Le préfet de police a dans ses attributions :

Les précautions à prendre pour prévenir ou faire cesser les maladies transmissibles visées par l'article 4 de la loi, spécialement la réception des déclarations; les contraventions relatives à l'obligation de la vaccination et de la revaccination; la surveillance au point de vue sanitaire des logements loués en garni.

Il continuera à assurer la protection des enfants du premier âge, la police sanitaire des animaux, la police de la médecine et de la pharmacie, l'application des lois et règlements concernant la vente et la mise en vente de denrées alimentaires falsifiées ou corrompues, le fonctionnement du laboratoire municipal de chimie, la réglementation des établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes, tant à Paris que dans les communes du ressort de la préfecture de police.

Le préfet de police sera assisté par le conseil d'hygiène et de salubrité de la Seine dont la composition actuelle est maintenue, savoir :

Le préfet de police, président ;

Un vice-président et un secrétaire, nommés annuellement par le préfet de police sur la présentation du conseil d'hygiène ;

Vingt-quatre membres titulaires nommés par le ministre de l'intérieur, sur la proposition du préfet de police et la présentation du conseil d'hygiène ;

Trois membres du conseil général de la Seine, élus par leurs collègues ;

Quinze membres à raison de leurs fonctions ; le doyen de la faculté de médecine, le professeur d'hygiène de la faculté de médecine, le professeur de médecine légale de la faculté de médecine, le directeur de l'école supérieure de pharmacie de Paris, le président du comité technique de santé des armées, le directeur du service de santé du gouvernement militaire de Paris, l'ingénieur en chef du service des eaux et de l'assainissement, l'inspecteur général de l'assainissement et de l'habitation, le secrétaire général de la préfecture de police, l'ingénieur en chef des mines chargé du service des appareils à vapeur de la Seine, l'ingénieur en chef des ponts et chaussées chargé du service ordinaire du département, le chef de la 2<sup>e</sup> division de la préfecture de police, l'architecte en chef de la préfecture de police, le chef du service sanitaire vétérinaire de la Seine et le chef du bureau de l'hygiène de la préfecture de police.

Le conseil d'hygiène et de salubrité de la Seine remplira les attributions données au conseil départemental d'hygiène par la présente loi, dans l'étendue du ressort de la préfecture de police.

Les commissions d'hygiène, instituées à Paris et dans le ressort de la préfecture de

police, continueront à exercer leurs fonctions sous l'autorité du préfet de police, dans les conditions indiquées par les décrets des 16 décembre 1851, 7 juillet 1880 et 26 décembre 1893, et elles auront les attributions données aux commissions sanitaires de circonscriptions par la présente loi.

Le préfet de police continuera à appliquer dans les communes ressortissant à sa juridiction les attributions de police sanitaire dont il est actuellement investi.

Art. 21. — Dans les communes du département de la Seine autres que Paris, le maire exerce les attributions sanitaires sous l'autorité soit du préfet de la Seine, soit du préfet de police, suivant les distinctions faites dans les deux articles précédents.

Art. 25. — Le comité consultatif d'hygiène publique de France délibère sur toutes les questions intéressant l'hygiène publique, l'exercice de la médecine et de la pharmacie, les conditions d'exploitation ou de vente des eaux minérales, sur lesquelles il est consulté par le Gouvernement.

Il est nécessairement consulté sur les travaux publics d'assainissement ou d'amenée d'eau d'alimentation des villes de plus de 5,000 habitants et sur le classement des établissements insalubres, dangereux ou incommodes.

Il est spécialement chargé du contrôle de la surveillance des eaux captées en dehors des limites de leur département respectif, pour l'alimentation des villes.

Le comité consultatif d'hygiène publique de France est composé de quarante cinq membres :

Sont membres de droit : le directeur de l'assistance et de l'hygiène publiques au ministère de l'intérieur; l'inspecteur général des services sanitaires; l'inspecteur général adjoint des services sanitaires; l'architecte inspecteur des services sanitaires; le directeur de l'administration départementale et communale au ministère de l'intérieur; le directeur des consulats et des affaires commerciales au ministère des affaires étrangères; le directeur général des douanes; le directeur des chemins de fer au ministère des travaux publics; le directeur du travail au ministère du commerce, des postes et des télégraphes; le directeur de l'enseignement primaire au ministère de l'instruction publique; le président du comité technique de santé de l'armée; le directeur du service de santé de l'armée; le président du conseil supérieur de santé de la marine; le président du conseil supérieur de santé au ministère des colonies; le directeur des domaines au ministère des finances; le doyen de la faculté de médecine de Paris; le directeur de l'école de pharmacie de Paris; le président de la chambre de commerce de Paris; le directeur de l'administration générale de l'assistance publique à Paris; le vice-président du conseil d'hygiène et de salubrité du département de la Seine; l'inspecteur général du service d'assainissement de l'habitation de la préfecture de la Seine; le vice-président du conseil de surveillance de l'assistance publique de Paris; l'inspecteur général des écoles vétérinaires; le directeur de la carte géologique de France.

Six membres seront nommés par le ministre sur une liste triple de présentation dressée par l'Académie des sciences, l'aca-

démie de médecine, le conseil d'Etat, la cour de cassation, le conseil supérieur du travail, le conseil supérieur de l'assistance publique de France.

Quinze membres seront désignés par le ministre parmi les médecins, hygiénistes, ingénieurs, chimistes, légistes, etc.

Un décret d'administration publique réglera le fonctionnement du comité consultatif d'hygiène publique de France, la nomination des auditeurs et la constitution d'une section permanente.

## TITRE III

### Dépenses.

Art. 26. — Les dépenses rendues nécessaires par la présente loi, notamment celles causées par la destruction des objets mobiliers, sont obligatoires. En cas de contestation sur leur nécessité, il est statué par décret rendu en conseil d'Etat.

Ces dépenses seront réparties entre les communes, les départements et l'Etat, suivant les règles fixées par les articles 27, 28 et 29 de la loi du 15 juillet 1893.

Toutefois, les dépenses d'organisation du service de la désinfection dans les villes de 20,000 habitants et au-dessus sont supportées par les villes et par l'Etat, dans les proportions établies au barème du tableau A, annexé à la loi du 15 juillet 1893. Les dépenses d'organisation du service départemental de la désinfection sont supportées par les départements et par l'Etat, dans les proportions établies au barème du tableau B.

Des taxes seront établies par un règlement d'administration publique pour le remboursement des dépenses relatives à ce service.

En défaut par les villes et les départements d'organiser les services de la désinfection et les bureaux d'hygiène et d'en assurer le fonctionnement dans l'année qui suivra la mise à exécution de la présente loi, il y sera pourvu par des décrets ou forme de règlements d'administration publique.

## TITRE IV

### Pénalités.

Art. 27. — Sera puni des peines portées à l'article 471 du code pénal quiconque, en dehors des cas prévus par l'article 21 de la loi du 30 novembre 1892, aura commis une contravention aux prescriptions des règlements sanitaires prévus aux articles 1 et 2, ainsi qu'à celles des articles 5, 6, 7, 8 et 14.

Celui qui aura construit une habitation sans le permis du maire sera puni d'une amende de 16 fr. à 500 fr.

Art. 28. — Quiconque, par négligence ou incurie, dégradera des ouvrages publics ou communaux destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation; quiconque, par négligence ou incurie, laissera introduire des matières excrementielles, ou toute autre matière susceptible de nuire à la salubrité, dans l'eau des sources, des fontaines, des puits, citernes, conduites, aqueducs, réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique, sera puni des peines portées aux articles 470 et 480 du code pénal.

Est interdit, sous les mêmes peines, l'enterrement de cadavres d'animaux, de dé-

bris de boucherie, fumer, brûler, etc., et, en général, de résidus animaux susceptibles dans les failles, gouttes, hérissons, excavations de toute nature autres que fosses nécessaires au fonctionnement d'établissements classés.

Tout acte volontaire de même nature sera puni des peines portées à l'article 471 du code pénal.

Art. 29. — Seront punis d'une amende de 100 fr. à 500 fr. et, en cas de récidive, de 500 fr. à 1,000 fr., tous ceux qui auront mis obstacle à l'accomplissement des devoirs des maires et des membres délégués des commissions sanitaires, en ce qui tient à l'application de la présente loi.

Art. 30. — L'article 463 du code pénal est applicable dans tous les cas prévus par la présente loi. Il est également applicable aux infractions punies des peines correctionnelles par la loi du 3 mars 1822.

## TITRE V

### Dispositions diverses.

Art. 31. — La loi du 13 avril 1850 est abrogée, ainsi que toutes les dispositions et arrêtés antérieurs, contraires à la présente loi.

Les conseils départementaux d'hygiène et les conseils d'hygiène d'arrondissement actuellement existants continueront à fonctionner jusqu'à leur remplacement par les conseils départementaux d'hygiène et les commissions sanitaires de circonscription organisés en exécution de la présente loi.

Art. 32. — La présente loi n'est pas applicable aux ateliers et manufactures.

Art. 33. — Les règlements d'administration publique détermineront les conditions d'organisation et de fonctionnement des bureaux d'hygiène et de service de désinfection, ainsi que les conditions d'application de la présente loi à l'Algérie et aux colonies de la Martinique, de la Guadeloupe et de la Réunion.

Art. 34. — La présente loi ne sera exécutée qu'au ou après sa promulgation.

La présente loi, délibérée et adoptée par le Sénat et par la Chambre des députés, sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 15 février 1902.

EMILE LOUBET

Par le Président de la République,

Le président du conseil,  
ministre de l'intérieur et des cultes,  
WALDECK-ROUSSEAU.

Ministère de la guerre.

Légion d'honneur. — Par décret du Président de la République, en date du 14 février 1902, rendu sur la proposition du ministre de la guerre, vu la déclaration du conseil d'ordre de la Légion d'honneur en date du 27 même mois, portant que la nomination présent décret est faite en conformité des lois, décrets et règlements en vigueur, a promu au grade d'officier dans la Légion d'honneur :

ÉCOLES MILITAIRES. M. Richert (Georges), e. de bataillon d'infanterie, hors cadre professeur d'allemand à l'école supérieure de guerre; 35 ans de service; 4 campagnes, 1 blessure. Chevalier à mai 1899.



à toutes les communes par l'article 156, de la loi du 5 avril 1884, est tenu de voter un projet d'annexion, d'extension ou de rétrocession.

En particulier les villes de Bordeaux, Rouen, Strasbourg, Nancy et Lyon, ou peut se rendre compte des résultats heureux qu'ont eus les plans d'ensemble.

Au xv<sup>e</sup> siècle, l'établissement de l'avenue de la Grande-Arrière, de l'axe de l'Étoile et des avenues rayonnant autour de la place de l'Étoile, la création du boulevard Haussmann et du quartier de l'Opéra répondent encore au même souci. Cependant on peut dire que la conception de l'avenue même n'est en un certain sens qu'un développement de ce que les bases posées par Haussmann n'avaient qu'indiqué.

En ce qui concerne l'extension et la rétrocession, qu'à réaliser des modifications de détail par la création de nouvelles communes, quelle qu'elle soit, le bien-être résultant d'un aménagement méthodique des quartiers, l'ordre et des espérances de progrès, n'ont pas été oubliés.

Il est juste cependant de citer le bois de Vincennes, les Batteux Chantant et le parc de Montsouris, qui témoignent de l'intérêt qu'on a déjà eu pour le bien-être des classes laborieuses.

Quant qu'il en soit, il semble que depuis un demi-siècle la France ait négligé de continuer l'œuvre entreprise, tandis que l'Allemagne a refortifié et modernisé ses villes, fortifié et développé ses communes, que l'Autriche établit pour Vienne un plan d'ensemble où se trouvent la création d'avenues et de places et l'acquisition d'une ceinture de forêts.

La nécessité d'un plan d'ensemble, d'ensemble et d'extension est évidente, comme le montre l'exemple de Paris.

La loi du 13 mars 1919.

La loi impose l'obligation de ce plan à toute ville de 10 000 habitants, à toutes les communes du département de la Seine, aux villes de moins de 10 000 habitants, mais de plus de 5 000, dont la population a augmenté de plus de 10 % dans l'hexagone de deux recensements, aux stations balnéaires, maritimes, hydrothérmales, stations sportives dont la population augmente de plus de 10 % à certaines époques de l'année, aux agglomérations, quelle qu'en soit l'importance, par ailleurs un caractère pittoresque, artistique ou historique et inscrites sur une liste, enfin aux communes qui ont été totalement ou partiellement détruites par suite de faits de guerre, d'inondation, de tremblement de terre ou de tout autre catastrophe.

Les frais d'établissement du plan sont à la charge des communes, sauf pour les villes qui ont un caractère pittoresque, artistique ou historique, et pour les communes qui ont été totalement ou partiellement détruites par suite de faits de guerre, d'inondation, de tremblement de terre ou de tout autre catastrophe.

Ce projet, qui devra être établi dans un délai maximum de trois ans, à compter de la promulgation de la présente loi, comprendra :

1. Le plan d'ensemble, qui devra être établi dans un délai maximum de trois ans, à compter de la promulgation de la présente loi, comprendra :

1. Le plan d'ensemble, qui devra être établi dans un délai maximum de trois ans, à compter de la promulgation de la présente loi, comprendra :

1. Le plan d'ensemble, qui devra être établi dans un délai maximum de trois ans, à compter de la promulgation de la présente loi, comprendra :

1. Le plan d'ensemble, qui devra être établi dans un délai maximum de trois ans, à compter de la promulgation de la présente loi, comprendra :

1. Le plan d'ensemble, qui devra être établi dans un délai maximum de trois ans, à compter de la promulgation de la présente loi, comprendra :

1. Le plan d'ensemble, qui devra être établi dans un délai maximum de trois ans, à compter de la promulgation de la présente loi, comprendra :

1. Le plan d'ensemble, qui devra être établi dans un délai maximum de trois ans, à compter de la promulgation de la présente loi, comprendra :

1. Le plan d'ensemble, qui devra être établi dans un délai maximum de trois ans, à compter de la promulgation de la présente loi, comprendra :

1. Le plan d'ensemble, qui devra être établi dans un délai maximum de trois ans, à compter de la promulgation de la présente loi, comprendra :

1. Un plan qui fixe la direction, la largeur et le tracé des voies à créer ou à modifier, déterminant les emplacements, l'orientation et les dispositions des places, squares, jardins publics, et indiquant les parcs, espaces libres divers, et indiquant les réserves prévues ou non à consulter, ainsi que les emplacements destinés à des monuments, édifices et services publics ;

2. Un projet d'arrêté du maire, pris après avis du conseil municipal et précédant les conclusions d'application des mesures prévues au plan et au programme ;

3. Les plans des communes du département de la Seine ;

4. Les plans des communes du département de la Seine ;

5. Les plans des communes du département de la Seine ;

6. Les plans des communes du département de la Seine ;

7. Les plans des communes du département de la Seine ;

8. Les plans des communes du département de la Seine ;

9. Les plans des communes du département de la Seine ;

10. Les plans des communes du département de la Seine ;

1. Un plan qui fixe la direction, la largeur et le tracé des voies à créer ou à modifier, déterminant les emplacements, l'orientation et les dispositions des places, squares, jardins publics, et indiquant les parcs, espaces libres divers, et indiquant les réserves prévues ou non à consulter, ainsi que les emplacements destinés à des monuments, édifices et services publics ;

2. Un projet d'arrêté du maire, pris après avis du conseil municipal et précédant les conclusions d'application des mesures prévues au plan et au programme ;

3. Les plans des communes du département de la Seine ;

4. Les plans des communes du département de la Seine ;

5. Les plans des communes du département de la Seine ;

6. Les plans des communes du département de la Seine ;

7. Les plans des communes du département de la Seine ;

8. Les plans des communes du département de la Seine ;

9. Les plans des communes du département de la Seine ;

10. Les plans des communes du département de la Seine ;

Pour les autres communes, des subventions peuvent être accordées par décision du ministre de l'Intérieur, rendue sur la proposition du préfet du département, sur les crédits inscrits à cet effet au budget du ministère de l'Intérieur et dans une proportion qui sera fixée par un décret rendu en la forme des règlements d'administration publique.

4. Il est institué à la préfecture de chaque département, sous la présidence du préfet ou de son représentant, une commission dite : « Commission départementale d'aménagement et d'extension des villes et villages », composée du conseil départemental d'hygiène, de la commission départementale des sites et monuments nationaux, du conseil départemental des bâtiments civils et de quatre maires désignés par le conseil général.

Cette commission entend les délégués des sociétés d'architecture, d'art, d'archéologie, d'industrie et de sport et des compagnies de transport du département, ainsi que les maires des villes ou communes intéressées et les représentants des divers services publics de l'Etat qu'elle croit devoir convoquer ou qui demandent à présenter leurs observations.

Elle peut s'adjointer des rapporteurs qui ont voix délibérative dans les affaires qui lui rapportent.

Cette commission groupe tous les documents nécessaires de nature à faciliter aux communes la préparation de leurs projets et à les guider.

Elle donne son avis :

1° Sur les projets établis par les municipalités ;

2° Sur les dévotions qui, en raison de difficultés spéciales ou de besoins particuliers, peuvent être apportés aux principes posés par la commission supérieure instituée à l'article ci-dessus ;

3° Sur les servitudes esthétiques ou hygiéniques résultant des projets qui lui sont soumis ;

4° Sur toutes les affaires que le préfet juge utiles de lui soumettre.

5. Il est institué au ministère de l'Intérieur, sous la présidence du ministre ou de son délégué et à la vice-présidence du ministre chargé des régions libérées ou de son délégué, une commission supérieure d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes, ainsi composée :

Quatre sénateurs élus par le Sénat ;  
Quatre conseillers d'Etat en service ordinaire désignés par leurs collègues ;  
Quatre maires dont trois désignés par le ministre de l'Intérieur et un par le mi-

nistre chargé des régions libérées, à raison de deux pour les communes de moins de 500 habitants et deux pour les communes au-dessus de 500 habitants ;  
Le directeur de l'administration départementale et le commandant en chef du département ;  
Le directeur de l'assistance et de l'hygiène publique au ministère de l'Intérieur ;  
Quatre membres du conseil supérieur d'hygiène publique, désignés par leurs collègues ;  
Quatre membres du conseil supérieur des beaux-arts désignés par leurs collègues ;  
Quatre membres du conseil général des bâtiments civils désignés par leurs collègues ;  
Quatre membres choisis parmi les urbanistes, architectes et autres personnes par excellence, nommés, désignés, deux par le ministre chargé des régions libérées, et deux par le ministre de l'Intérieur.

Elle peut s'adjointer des rapporteurs qui ont voix délibérative dans les affaires qui lui rapportent.

Cette commission est chargée de réunir les régions générales de nature à faciliter les participations dans l'application de la présente loi et de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets qui lui sont renvoyés par le ministre de l'Intérieur ou le ministre chargé des régions libérées, soit d'office, soit, sur la demande de la commission elle-même, par voie d'adhésion motivée.

6. Lorsque le projet, n'importe qu'une seule commune, et soit de cas prévu au chapitre premier de la présente loi, ou qu'enquêtes paratopographiques de l'article 8 ci-dessus, le conseil municipal, sur la proposition du maire, désigne l'homme de l'art ou la société qu'il charge de l'étude et de la conception des plans et projets.

Si, dans le délai de deux mois, à partir de la promulgation de la présente loi, cette désignation n'a pas été faite, le préfet peut procéder dans un délai d'un mois, à l'effet de désigner d'office la personne ou la société qu'il juge la plus convenable, lequel il fait, lui-même, d'office la désignation nécessaire.

Lorsque le plan n'a pas été établi dans les délais prévus aux articles 1° et 2° ci-dessus, le préfet fait procéder d'office et travail aux frais de la commune et cela est déduit de son droit aux subventions prévues à l'article 3, paragraphe 3, de la présente loi.

7. Jus que les plans, programmes et arrêtés prévus à l'article 1° ont été établis, ils sont soumis, après avis du bureau d'hygiène et, à son défaut, de la commission supérieure de la circoscription :

1° A l'examen du conseil municipal ;

2° A une enquête dans les conditions de l'ordonnance du 29 août 1893 ;  
3° A l'examen de la commission prévue à l'article 4.

Le conseil municipal ensuite est appelé à donner son avis définitif.

Si le conseil municipal refuse ou néglige d'établir le plan, le préfet lui adresse une mise en demeure, et lui rappelle un délai ne pouvant excéder un mois, passé lequel il examine lui-même le plan.

Il en est de même dans le cas où le conseil municipal refuse ou néglige de donner son avis définitif.

Le préfet transmet le dossier accompagné de son avis motivé au ministre de l'Intérieur qui consulte, s'il le juge utile, la commission supérieure et les bureaux à exercer par application du plan sont déclarés d'utilité publique par décret en conseil d'Etat.

Lorsqu'il s'agit d'une enquête, l'ordonnance rendue dans les cas prévus par l'article 2 de la présente loi, la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté du préfet, sur avis conforme de la commission supérieure et l'article 4, sans en ce qui concerne les réglementations autorisées à l'article 1° pour les communes en conseil d'Etat.

Les associations, sociétés ou particuliers qui entendent la création ou le développement, de groupes d'habitations sont tenus de déposer à la mairie un plan d'aménagement comprenant le raccordement avec les voies publiques et, s'il y a lieu, avec les canalisations d'eau potable et les égouts de la commune.

Dans les vingt jours qui suivent ce dépôt, le plan est soumis à l'examen du bureau d'hygiène ou, à son défaut, de la commission supérieure de la circoscription, au conseil municipal, puis à une enquête dans les formes prescrites par la circulaire du ministre de l'Intérieur du 20 août 1893.

Un mois après une mise en demeure dûment constatée, adressée par le préfet, le maire ou le ministre chargé des régions libérées peut prescrire l'application du plan.

Le plan est ensuite soumis à la commission prévue à l'article 4 ci-dessus et approuvé, s'il y a lieu, par arrêté préfectoral.

La décision du préfet doit intervenir dans le mois qui suivra l'enquête. A défaut de décision dans ce délai, le plan est réputé approuvé.

Lorsque le plan est approuvé, aucune construction ne peut être élevée sans la désignation, par le maire, d'un permis de construire dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 15 février 1902.

8. Lorsque le projet de reconstruction, d'aménagement, d'embellissement et d'extension est de nature à intéresser plusieurs communes du département, le préfet, après avoir provoqué une étude d'ensemble de ce projet de la part des municipalités intéressées et jugé, même d'office, des conditions d'opportunités en vue de la constitution d'un syndicat de communes, conformément aux prescriptions des articles 106 et 109 de la loi du 5 avril 1884, le projet est institué et déclaré d'utilité publique dans les formes indiquées par les articles 6 et 7 de la présente loi.

9. Le plan doit dépasser les limites du département, si est dressé dans une conférence interdépartementale suivant les dispositions des articles 89, 90 et 91 de la loi du 10 août 1871 et soumis ensuite, dans chaque commune, aux formalités prévues aux articles 6 et 7 de la présente loi.

Il est déclaré d'utilité publique par voie de loi qui fixe, les mesures nécessaires à son application.

10. A dater de la publication de l'acte portant déclaration d'utilité publique d'un plan de reconstruction, d'aménagement, d'embellissement et d'extension, ou de l'arrêté préfectoral approuvant les plans relatifs aux groupes d'habitations prévus à l'article 8, les propriétaires de terrains en bordure des voies et parcelles affectées par le plan se conformeront aux règles édictées par la législation sur l'alignement et ne pourront élever des constructions nouvelles sans avoir obtenu, au préalable, un permis de construire délivré par le maire. Et il ne pourra plus être élevé de constructions nouvelles, en bordure des voies ou places nouvelles, que suivant les alignements fixés. A cet effet, aucune construction ne pourra être élevée sans la délivrance par le maire d'un permis de construire.

11. A dater de la publication de l'acte portant déclaration d'utilité publique d'un plan de reconstruction, d'aménagement, d'embellissement et d'extension, ou de l'arrêté préfectoral approuvant les plans relatifs aux groupes d'habitations prévus à l'article 8, les propriétaires de terrains en bordure des voies et parcelles affectées par le plan se conformeront aux règles édictées par la législation sur l'alignement et ne pourront élever des constructions nouvelles sans avoir obtenu, au préalable, un permis de construire délivré par le maire. Et il ne pourra plus être élevé de constructions nouvelles, en bordure des voies ou places nouvelles, que suivant les alignements fixés. A cet effet, aucune construction ne pourra être élevée sans la délivrance par le maire d'un permis de construire.

14 Mars 1919. — Décret applicable à certaines colonies non représentées au Parlement la législation sur le secret et la liberté du vote (1. 017). 21 Mars.

Le président de la République française, sur le rapport du ministre des colonies, en la loi du 29 juillet 1913 ayant pour objet de réserver le secret et la liberté du vote ainsi que la sincérité des opérations électorales ;

Vu le décret du 4 janvier 1914, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 29 juillet 1913 dans les colonies de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane, de la Réunion, du Sénégal, de la Cochinchine et des possessions françaises dans l'Océan ;

Vu la loi du 31 Mars 1914 portant modi-





## Annexe 2 : Évolution de la définition du lotissement

<p>Loi d'urbanisme n° 324 du 15 juin 1943</p> <p>Article 82, 3<sup>ème</sup> alinéa</p>	<p>« Constituent un lotissement au sens du présent chapitre l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives, consenties en vue de l'habitation. »</p>
<p>Décret n°58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements</p> <p>Art. 1<sup>er</sup></p>	<p>« <b>Art.1<sup>er</sup>. _ Constituent un lotissement au sens du présent décret, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives _ en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux »</b></p>
<p>Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme</p> <p>Art. 24</p> <p>L.315-1 du code de l'urbanisme</p>	<p>« Art. 24. _ Il est inséré à l'article <b>L.315-1</b> du code de l'urbanisme un premier alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« <b>Les règles générales applicables aux opérations _ ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division _ d'une ou plusieurs propriétés foncières _ en vue de l'implantation de bâtiments</b> sont déterminées par les dispositions du présent chapitre et par un décret en Conseil d'État. » »</p>
<p>Décret n°77-860 du 26 juillet 1977 UHA. Modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux lotissements. (application de l'article 2 de la loi 76629 du 10 juillet 1976)</p> <p>Art. 1<sup>er</sup></p> <p>Article *R. 315-1 du code de l'urbanisme</p>	<p>« Art. 1<sup>er</sup>. _ Le chapitre V du titre Ier du livre III de la deuxième partie du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p style="text-align: center;">CHAPITRE V</p> <p style="text-align: center;">Lotissements et divisions de propriété.</p> <p style="text-align: center;">Section 1.</p> <p style="text-align: center;">DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX LOTISSEMENTS</p> <p style="text-align: center;">Article *R. 315-1.</p> <p><b>Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une _ propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.</b></p> <p><b>L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre de gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.</b></p> <p><b>Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :</b></p> <p><b>a) Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans les mêmes délais ;</b></p> <p><b>b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;</b></p> <p><b>c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;</b></p> <p><b>d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L. 123-9 ;</b></p> <p><b>e) Les apports et les cessions gratuites résultant de l'application de l'article R. 111-14 ou de l'article R. 332-15. »</b></p>

<p>Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007 ratifiée par la LOI n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement Article 6 et le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.</p> <p>Article L442-1 du code de l'urbanisme</p>	<p style="text-align: center;"><b>« Article 15</b>  <b>A modifié les dispositions suivantes :</b>  <b>Modifie Code de l'urbanisme - art. L442-1 (V)</b></p> <p>« <b>Constitue un lotissement l'opération d'aménagement</b> qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet <b>la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage_ ou de locations, _ d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.</b> »</p>
<p>Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme Article 2</p> <p>L. 442-1 du code de l'urbanisme</p>	<p style="text-align: center;">« Article 2</p> <p>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° L'article L. 442-1 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. L. 442-1. - <b>Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet _ de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.</b> » »</p>

## Annexe 3

VV

REPUBLIQUE FRANCAISE

NE 02LY00891  
N° 02LY00939

-----  
COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

-----  
M. VIALATTE  
Président

-----  
M. MILLET  
Rapporteur

-----  
M. BOUCHER  
Commissaire du gouvernement

-----  
**Arrêt du 18 février 2003**

### LA COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE LYON (1ère chambre),

Vu 1°, sous le n° 02LY00891, la requête et le mémoire complémentaire, enregistrés au greffe de la Cour les 6 mai 2002 et 16 juillet 2002, présentés par la COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE (Puy-de-Dôme), représentée par son maire en exercice ;

La COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 0101199 du Tribunal administratif de Clermont-Ferrand en date du 12 mars 2002 ayant, à la demande de M. C., d'une part, annulé l'arrêté en date du 3 juillet 2000 du maire de BREUIL-SUR-COUZE refusant de lui délivrer un permis de construire en vue de l'édification d'un bâtiment à usage d'habitation au lieudit lotissement « Le Chavroche » et, d'autre part, condamné la commune à lui verser la somme de 10 000 F sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

2°) de rejeter la demande de M. C.;

Elle soutient que le tribunal a commis une erreur de qualification juridique des faits en estimant que les actes de vente que M. C. a consentis à MM. P. et G. n'avaient pas procédé à la division de l'unité foncière lui appartenant et, qu'en conséquence, la demande de permis de construire n'avait pas à être précédée d'une demande d'autorisation de lotir ;

Vu le jugement attaqué ;

Vu 2°, sous le n° 02LY00939, la requête et le mémoire complémentaire, enregistrés au greffe de la Cour les 6 mai 2002 et 16 juillet 2002,

présentés par la COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE (Puy-de-Dôme), représentée par son maire en exercice ;

La COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE demande à la Cour d'ordonner le sursis à l'exécution du jugement n° 0101199 du Tribunal administratif de Clermont-Ferrand en date du 12 mars 2002 ;

Outre les moyens formulés dans sa première requête, elle soutient que l'exécution du jugement risque de l'exposer à la perte définitive de la somme de 800 euros à laquelle elle a été condamnée en application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 22 octobre 2002, présenté pour M. C., demeurant ..., représenté par Me DUVAL, avocat au barreau de Clermont-Ferrand ; M. C. demande le rejet des requêtes et la condamnation de la COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE à lui payer 2000 euros en application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative ; il soutient, d'une part, que le Tribunal a parfaitement jugé en considérant que sa demande de permis de construire n'avait pas à être précédée d'une autorisation de lotir et, d'autre part, que la décision de refus du 3 juillet 2000 est entachée de détournement de pouvoir ;

Vu le mémoire, enregistré le 25 novembre 2002, présenté pour la COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE qui conclut aux mêmes fins que précédemment par les mêmes moyens ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 21 janvier 2003 :

- le rapport de M. MILLET, premier conseiller ;
- les observations de Me BONIN, avocat de M. C. ;
- et les conclusions de M. BOUCHER, commissaire du gouvernement;

Considérant que les requêtes susvisées sont dirigées contre un même jugement ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul arrêt ;

**Sur la légalité du refus de permis de construire en date du 3 juillet 2000 et de la décision implicite de rejet du recours gracieux :**

Considérant qu'aux termes de l'article R.315-1 du code de l'urbanisme : «*Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété* » ; qu'aux termes de l'article R.315-3 du même code : «*La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation délivrée dans les conditions définies au présent chapitre* » ; qu'aux termes de l'article L.315-2-1 du même code : «*Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique...* » ;

Considérant qu'il est constant que M. C. a acquis, notamment, la parcelle cadastrée section B n° 893 sur laquelle il envisage de construire une maison individuelle en vue de la réalisation de laquelle il avait sollicité du maire de la COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE un permis de construire ainsi que d'autres parcelles contiguës, notamment celles cadastrées B n° 891 et 892 ayant fait l'objet de promesses de vente, dans le cadre du lotissement « Le Chavroche » autorisé par arrêté préfectoral du 23 juin 1972 ;

Considérant que la COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE s'est dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé le 24 août 1982 ; qu'en l'absence de demande d'une majorité des colotis, telle que prévue par l'article L.315-2-1 précité, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement « Le Chavroche » ont donc cessé de s'appliquer du fait de l'entrée en vigueur, le 8 juillet 1988, de la loi du 6 janvier 1986 ajoutant au code de l'urbanisme l'article L.315-2-1 précité ; qu'en conséquence, à la date de la décision attaquée, le plan parcellaire de division, contenu dans le cahier des charges du lotissement « Le Chavroche » approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 1972, avait cessé de s'appliquer ; que cependant l'autorisation de principe de constituer un lotissement en divisant en lots le terrain initial, donnée par l'arrêté du 23 juin 1972, n'est pas une règle d'urbanisme ayant cessé de s'appliquer ; que cette autorisation de lotir a toujours effet, la division parcellaire et les droits à construire devant désormais être conformes aux dispositions du plan d'occupation des sols ;

Considérant qu'en conséquence l'unique motif du refus de permis de construire opposé à M. C., tiré de ce que le terrain constitué de quatre parcelles contiguës du lotissement « Le Chavroche » constituerait une nouvelle unité foncière soumise à nouveau à autorisation de lotissement en cas de construction sur plus de deux

parcelles, est erroné en droit ; que par suite, la COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE n'est pas fondée à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand a prononcé l'annulation de la décision du maire en date du 3 juillet 2000 refusant pour ce motif le permis de construire sollicité par M. C., ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux contre cette décision ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.600-4-1 du code de l'urbanisme issu de l'article 37 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 : « Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptible de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier » ; qu'aucun autre moyen soulevé en première instance par M. C. n'est susceptible de fonder également l'annulation du refus de permis de construire contesté ;

**Sur les conclusions de la requête à fin de sursis à exécution du jugement :**

Considérant que dès lors qu'il est statué sur le fond du litige, les conclusions à fin de sursis à exécution du jugement deviennent sans objet ;

**Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative :**

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE à payer à M. C. la somme de 1 000 euros au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

**DÉCIDE :**

**ARTICLE 1er :** La requête n° 02LY00891 de la COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE est rejetée.

**ARTICLE 2 :** Il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions de la requête n° 02LY00939 tendant à ce qu'il soit sursis à l'exécution du jugement contesté.

**ARTICLE 3 :** La COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE versera à M. C. la somme de 1 000 euros en application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêt sera notifié à la COMMUNE DU BREUIL SUR COUZE, à M. C. et au ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer.

Délibéré à l'issue de l'audience du 21 janvier 2003 où siégeaient:

M. VIALATTE, président de chambre,  
M. du BESSET, président,  
M. MILLET, premier conseiller.

**PRONONCE A LYON, EN AUDIENCE PUBLIQUE, LE 18  
février 2003.**

Le président,

Le rapporteur,

Paul VIALATTE

Christian MILLET

Le greffier,

Fanette DESMOULIERES

La République mande et ordonne au ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, en ce qui le concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt.

Pour expédition conforme,  
Le greffier,

# **Les pièces optionnelles, non exigibles ou superfétatoires d'un permis d'aménager**

## **Analyses et conséquences**

**Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., E.S.G.T., 2013**

---

### **RÉSUMÉ**

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées pour la propriété, la gestion et l'entretien des voies, espaces ou équipements communs d'un lotissement.

En permis d'aménager, une liberté est donnée au lotisseur qui peut choisir de créer des règles particulières au lotissement et doit, le cas échéant, déterminer le document dans lequel les rédiger.

L'histoire du lotissement, la coexistence du droit public et du droit privé, les incertitudes des textes régissant la matière, la force des habitudes complexifient ces choix et la prévision, pourtant déterminante, de leurs conséquences.

Ce travail de fin d'étude présente les différents partis, analyse les spécificités de chaque document et leurs modalités d'évolution dans l'objectif de participer à une prise de décision éclairée.

**Mots clés : Lotissement, propriété, gestion et entretien des voies, espaces ou équipements communs, règlement, limites divisaires, surface de plancher, cahier des charges, caducité, modification.**

---

### **SUMMARY**

Several possibilities can be considered concerning the ownership, administration and maintenance of roads, open spaces and amenities on housing estates in France.

When roads, spaces or amenities are created, developers are granted the liberty of creating their own building, town planning and local community rules. If this is indeed the case, they must determine the document in which these choices will be written up.

The history of the housing estate, the coexistence of public and private law, the uncertainties of texts on the subject and habits complicate choices and the forecasts for their consequences.

This study presents different courses of action, analyses the specificities of each document and the modes of evolution for well-informed decision-making.

**Key words: Housing estate, ownership, administration and maintenance of roads, open spaces and amenities, building, town planning and local community regulations, division, terms and conditions, null and void, modification.**