

Alain MANZON

Expert Immobilier-Consultant

N° d'agrément - 1004 -

Diplômé de l'Enseignement Supérieur

RN98 Beauvallon Guerrevieille

83120 SAINTE-MAXIME

Tél : 04.94.96.32.59

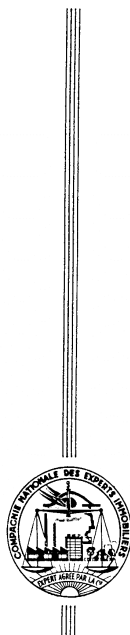
Fax : 04.94.96.69.41

Sainte Maxime, le 21 avril 2010.

Affaires Agence/CNEI/SPE/Exposé CNEI droit du
lotissement.doc

Qualifications :

- ☐ Evaluations Immobilières
 - ☐ Valeurs vénales
 - ☐ Copropriétés
 - ☐ Urbanisme
 - ☐ Lotissements
 - ☐ Défense des assurés
 - ☐ Evaluation et missions diverses
- REF



L'INCIDENCE DU DROIT DU LOTISSEMENT SUR LES EVALUATIONS EXPERTALES

(Exposé aux membres de la CNEI du 30 avril 2010)

La grande majorité de nos expertises en valeurs vénales sont faites sur des biens situés en lotissement.

Ne pas connaître le statut juridique et urbanistique du droit de lotissement c'est, **dans une grande majorité de cas**, élaborer des valeurs erronées.

Et puis, peut-on se qualifier « d'expert » si on n'a pas un minimum de connaissances à ce sujet ?

Le but de la présente formation est de vous permettre d'acquérir ces dernières.

1°) DROIT DE PROPRIETE ET REGIME DU SOL :

On peut distinguer :

- a) Les terrains et/ou constructions **hors toute structure juridique** : dans ce cas le droit d'occupation du sol des dits biens relève du code de l'urbanisme, du RNU, du POS ou du PLU
- b) Les terrains et/ou constructions intégrés **dans une copropriété** : dans ce cas le droit d'occupation du sol des dits biens relève du code de l'urbanisme, du RNU, du POS ou du PLU **ET du règlement de copropriété**
- c) Les terrains et/ou constructions intégrés **dans un lotissement** : dans ce cas le droit d'occupation du sol des dits biens relève du code de l'urbanisme, du RNU, du POS ou du PLU **ET des pièces écrites du lotissement**
- d) Les terrains et/ou constructions intégrés dans une **copropriété elle-même intégrée dans un lotissement** : dans ce cas le droit d'occupation du sol des dits biens relève du code de l'urbanisme, du RNU, du POS ou du PLU, **du règlement de copropriété ET des pièces écrites du lotissement**

A toutes ces règles s'ajoutent quelquefois des règles de droit privé appelées servitudes de droit privé...

Internet : www.alainmanzon.com - Email : a.manzon@free.fr - SIREN 401.280.789

Assurance RCP : CAPRELE - Police n°116. 436.437 COVEA/ RISKS

* Association régie par la loi du 1^{er} Juillet 1901, enregistrée à la préfecture de police sous le n° 91/1743
Siège social : 18 Rue Volney - 75002 Paris

Il faut pour cela d'abord connaître la hiérarchie des normes juridiques publiques qui sont :

L'Europe : DDHC = déclaration des droits de l'homme et du citoyen (1789)
 DUDH = déclaration universelle des droits de l'homme (1948)
 La convention Européenne des droits de l'homme (1953)
 Le traité de Rome II (2004) ou constitution
 Le traité de Lisbonne (2009) qui institue la personnalité juridique de l'Union Européenne (et définit la portée juridique des règlements et des directives)

La France : La CONSTITUTION (1958)
 Les LOIS
 Les CODES (notamment le code de l'urbanisme)
 La LOF = loi orientation foncière (1967) qui a créé les POS
 La LOI CORNUDET sur les PC (1919)
 Les LOIS LITTORAL MONTAGNE – RNU
 La LOI SRU (2000)
 La loi UH = urbanisme et habitat (2003)
 La loi ENL = engagement national pour le logement (2006)
 Les décrets d'application
 Les arrêtés présidentiels ou ministériels
 Les circulaires administratives
 Les réponses ministérielles

La Région : Arrêtés sur les Transports et la Formation
 Autres

Le Département : Les Arrêtés préfectoraux
 Les SCOT = schémas de cohérence territoriale
 Les PIG = plans d'intérêt général
 Les DTA = directives territoriales d'aménagement
 Les PPRN = Plan de Prévention des Risques Naturels
 Les PPRT = Plans de Prévention des Risques Technologiques

La commune : Les Cartes communales
 Les POS et/ou PLU
 Les Arrêtés municipaux

Puis les normes juridiques privées qui sont :

- Le régime de la copropriété
- Le régime du lotissement
- Les servitudes de droit privé

Je répète ma remarque préliminaire : comment évaluer un bien en lotissement si on ne connaît pas toute cette hiérarchie ? C'est évidemment impossible.

Rentrons maintenant dans du plus concret :

2°) DEFINITIONS ET CADRE JURIDIQUE:

▣ Définitions sommaires et/ou schématiques :

Hors structure juridique particulière, le propriétaire du bien immobilier est propriétaire du fonds et du tréfonds (sous-sol) et a des droits sur le dessus.
(L'état possède cependant un droit exclusif d'exploiter ou de faire exploiter les richesses minières naturelles du sous-sol !)

En copropriété le lot de copropriété se compose d'une partie privative, (par exemple la maison en copropriété horizontale) et d'une quote-part des parties communes constituées par le terrain dans son ensemble et les éléments d'équipement communs (ascenseur, voies, pool house etc...). Le terrain de la villa en copropriété n'est qu'en jouissance privative. Il est en effet une partie commune. De même, en copropriété, le sous-sol est une partie commune.

En lotissement le coloti est plein propriétaire de sa maison mais aussi du sol (fonds) et du sous-sol (tréfonds). Il est donc indépendant des autres colotis sauf à respecter les documents du lotissement (statuts, cahier des charges, règlement du lotissement s'il a été maintenu et le code de l'urbanisme, POS, PLU bien évidemment)

▣ Définitions juridiques, lois et décrets :

a) **Le lotissement** en droit de l'urbanisme est constitué par **une division** qui a pour objet (ou qui a pour effet) sur une période de moins **de 10 ans**, que ce soit **en propriété ou en jouissance** (qu'elle résulte des mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location), **d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiment**.

Ainsi si par exemple vous détachez une parcelle de terrain de votre propriété bâtie, cela constitue une opération de lotissement à lot unique (si l'ancienne construction est destinée à être agrandie ou démolie, le lotissement sera alors de 2 lots).

Notons au passage que la division en plus de 2 lots est soumise à la procédure du **permis d'aménager** et de 2 lots ou moins à la **déclaration préalable**.

b) **Le statut juridique urbanistique du lotissement** est régi par :

- La loi SRU n° 2000 - 1208 du 13 décembre 2000
- L'ordonnance n°2004 - 632 du 1^{er} juillet 2004
- La loi de simplification et de modernisation administrative n° 2004 - 1343 du 9 décembre 2004
- L'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005
- La loi d'engagement national pour le logement (ENL) n° 2006 - 872 du 13 Juillet 2006
- Le décret d'application n°2007-18 du 5 janvier 2007

- Les Articles L 442 – 1 à L 442 – 14 et R442-1 à R 442 - 25 du code de l'urbanisme

c) **Les pièces constitutives du droit du lotissement** sont régies par :

- Le décret n°58 – 1666 du 31 décembre 1958 qui institue le règlement du lotissement (qui implique que le cahier des charges ne doit plus contenir que des règles contractuelles)
- Le décret du 9 juillet 1959 qui pris en application du décret du 31 décembre 1958 pose le principe que le cahier des charges est facultatif
- La loi d'orientation foncière n°67 - 1253 du 30 décembre 1967 (et la loi du 7 janvier 1983), le décret n°72 - 614 du 3 juillet 1972 et n°77 – 86 du 26 juillet 1977 et n°84 - 228 du 29 mars 1984 (anciens articles R 315 – 47 à R 315 – 51 du code de l'urbanisme)
- La loi n°76 - 1285 du 31 décembre 1976 et le décret n°77 – 860 du 26 juillet 1977 **opèrent la séparation du règlement du lotissement** (ancien article R 315 – 5° du Code de l'Urbanisme) et **fixent les règles du lotissement** (ancien article R 315 – 29 du Code de l'Urbanisme) et **du cahier des charges à compter du 1^{er} janvier 1978**
- La loi n° 86 – 13 du 6 janvier 1986 qui institue la possibilité de la modification du règlement par les colotis (règle des 2/3 – 3/4 ou 3/4 - 2/3) mise application le 8 juillet 1988 et le décret d'application n°86 – 514 du 14 mars 1986 (anciens articles L 315 - 2 - 1 et L 315 – 3, R 315 – 44 – 1 et R 315 – 46 du code de l'urbanisme) **qui font tomber sous l'empire des POS (ou PLU) les lotissements de plus de 10 ans sauf décision contraire des colotis.**
- La loi SRU n°2000 – 1208 du 13 décembre 2000
- La loi de simplification et de modernisation administrative du 9 décembre 2004
- L'ordonnance du 8 décembre 2005
- La loi engagement national pour le logement (loi ENL) du 13 juillet 2006
- Le décret du 5 janvier 2007.

N'en jetez plus

Toutes ces réglementations et lois sont définies dans le code de l'urbanisme que j'ai synthétisées dans une note du 28 janvier 2008 intitulée « **le lotissement et les articles législatifs et réglementaires du code de l'urbanisme y afférents** » après adoption du décret du 5 janvier 2007, que je joins à la présente et accessible sur mon site www.alainmanzon.com (rubrique documentation)

d) **Ce qu'il faut savoir impérativement** sur les lotissements :

Les lotissements antérieurs au 1/01/1978 soit jusqu'au 31.12.1977 sont régis obligatoirement par des statuts et normalement par « un cahier des charges **lourd** » qui contient le cahier des charges stricto sensu (conventions privées c'est-à-dire de droit civil) et les règles de construction (règles d'urbanisme). Ces « cahiers des charges lourd » étaient alors approuvés par les préfets.

Les lotissements postérieurs au 31.12.1977 soit à compter du 1/1/1978 qui sont régis par:

- obligatoirement par des statuts
- facultativement, (mais presque toujours), par un cahier des charges (conventions privées)
- facultativement, (mais presque toujours), par un règlement de lotissement (qui concerne les droits de construction).

- e) **Le statut de la copropriété** est régi par « la loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 version consolidée du 16 juillet 2006, le décret n° 67.223 du 17 Mars 1967 modifié par le décret n° 2004-479 du 27 Mai 2004.

3°) CE QU'IL FAUT ESSENTIELEMENT RETENIR

PIECES DU LOTISSEMENT :

Jusqu'au 31.12.1977 : Un lotissement c'est :
 • des statuts
 + un cahier des «charges lourde» qui contient le cahier des charges stricto sensu avec une partie décrivant les règles de construction(ou règlement)

A compter du 1.01.1978 : Un lotissement c'est :
 • des statuts
 + un cahier des charges * (par ailleurs non obligatoire)
 + un règlement * * (par ailleurs non obligatoire)

(*) En l'absence de cahier des charges voir le code civil

(**) En l'absence de règlement voir POS ou PLU ou RNU ET code de l'urbanisme

MAINTIEN OU NON DES REGLES DU LOTISSEMENT :

Jusqu'au 7 juillet 1988 : On appliquait les dispositions du cahier des charges et les règles de construction ou règlement qu'il contenait

A compter du 8 juillet 1988 : les lotissements de plus de 10 ans voient leur cahier des charges maintenus mais les règles de construction ou le règlement tomber **sauf** décision contraire des colotis prise avant l'échéance des 10 ans (si l'on a laissé passer l'échéance on tombe sous l'égide des POS ou PLU **sans possibilité de retour** mais si l'on a maintenu le règlement on peut changer de décision et revenir au POS ou PLU)

CAHIER DES CHARGES : VALEUR D'APPLICATION

Le cahier des charges relève du droit civil et a un caractère **imprescriptible**. On ne peut y déroger qu'à l'unanimité des colotis et un coloti peut le faire respecter (action en démolition notamment) **sans avoir à prouver un préjudice**.

REGLEMENT DE LOTISSEMENT : VALEUR D'APPLICATION

La partie concernant les règles de construction contenue dans le « cahier des charges lourde » ou le règlement du lotissement doit être observée, appliquée mais un coloti pour la faire respecter (action en démolition ou en dommages et intérêts) **doit prouver un préjudice**.

Ainsi selon la violation des prescriptions des règles du lotissement on peut aller devant le TGI ou le TA avec plus ou moins de chances de succès.

Attention :

- Le PLU (ou le POS) peut intégrer dans ses textes un lotissement et donc son règlement de lotissement : dans ce cas la règle la plus restrictive (voir ci-après) ne s'applique pas.
- Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un PC le propriétaire ne peut-être condamné à la démolition ou à des dommages et intérêts du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme que si, préalablement, le PC a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative (dans ce cas le délai pour agir au civil est de 2 ans soit à compter de l'annulation du PC soit de l'achèvement des travaux) [article L 480 – 13 du code de l'urbanisme].

NOTION DE LA REGLE LA PLUS RESTRICTIVE

Cette question ne se pose que pour les règles de construction (les prescriptions du cahier des charges étant quasiment uniquement civiles).

Il y a deux cas :

- **Les règles de construction sont devenues caduques** (après 10 ans) : par définition c'est le POS, PLU ou le Code de l'urbanisme qui s'applique. Il ne peut y avoir application de la règle la plus restrictive
- **Les règles de construction sont maintenues** : dans ce cas la règle plus restrictive entre le règlement du lotissement et le POS (ou PLU ou Code de l'urbanisme) prévaut

Exemple 1 : Le règlement attribue une hauteur de 8 m à l'égout et le POS de 7 m .C'est le POS qui prévaut (7m)

Exemple 2 : Le règlement prévoit une hauteur de 7 m à l'égout et le POS de 8 m : C'est le règlement qui prévaut (7 m)

DANS QUEL CAS PEUT IL Y AVOIR UN DOUTE QUANT A L'APPLICATION D'UNE REGLE DE CONSTRUCTION ?

Il s'agit du cas où : dans un lotissement n'ayant pas opté pour le maintien de son règlement, une règle de construction est intégrée dans le cahier des charges. La loi SRU est venue nous aider à répondre à cette interrogation en son article 13 devenu l'article L 111/5 du code de l'urbanisme (à ne pas confondre avec l'ancien L 111 – 5) qui stipule : **«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 un caractère contractuel ».... !!??**

Qu'est-ce que cela veut dire ?

Pour répondre à cette question on peut distinguer trois cas :

S'il y a maintien du règlement du lotissement, il n'y a pas de difficulté, la règle s'applique.

S'il n'y a pas maintien du règlement il y a 2 « sous- cas » :

- **Lotissement d'avant 1978** : « le cahier des charges lourd » se voit gommer toutes les règles de constructionsauf si en vertu de l'article L 111-5 le juge estime que la règle de

construction en question est d'ordre privé c'est-à-dire contractuelle, c'est-à-dire imprescriptible.....

- **Lotissement à compter de 1978** : A priori le cahier des charges ne contient aucune règle de construction et donc la question ne devrait pas se poser...

LOTS CONTIGUS DANS UN LOTISSEMENT

Un cas particulier : Quand un propriétaire possède plusieurs lots contigus d'un lotissement il n'y a pas tènement unique. Mais si le règlement est devenu caduque, il y a tènement unique qui ne fait pas obstacle à la délivrance des PC mais les lots initiaux ne peuvent être vendus séparément sans une nouvelle autorisation de lotir (réponse ministérielle DUTIN du 8/11/1999 et CAA Lyon du 18/2/2003).

AGREMENT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions subordonnées au titre du règlement et/ou du cahier des charges à l'accord préalable du lotisseur et/ou de l'association syndicale et/ou d'un architecte peuvent, s'il n'est pas obtenu, être condamnées à la démolition (Cass.3^{ème} Ch. civile 28.03.2001 – n°440 constr. Urb. 2001 n°188)

BORNAGE EN LOTISSEMENT

Le bornage et le descriptif de bornage d'un terrain à bâtir en lotissement est obligatoire. Cette règle semble s'appliquer aux lotissements qui n'ont pas opté pour le maintien de leur règlement aux lots bâtis si l'acquéreur a l'intention d'agrandir sa construction....

DELAI DE 5 ANS

Dans les 5 ans de l'achèvement conforme du lotissement les permis de construire conformes « aux permis de lotir » sont de droit et ne peuvent être refusés. Après 5 ans si le POS ou PLU ont été révisés, la règle la plus restrictive s'applique.

COS D'UN LOTISSEMENT

Le COS d'un lot de lotissement peut-être réparti globalement (exemple 10% de la surface du terrain) ou individuellement. Dans ce dernier cas (la SHON globale du lotissement devant être respectée) un certificat est joint aux actes de vente et le tableau des surfaces, joint au règlement ne peut pas comporter la SHON individuelle. Cela peut expliquer que certains lots du lotissement jouissent d'une « surdensité » par rapport aux COS des documents d'urbanisme (POS – PLU).

DROIT PUBLIC – DROIT PRIVE

Les **cahiers des charges** peuvent être modifiés selon les règles de majorité prévues dans lesdits cahiers des charges ou dans les statuts. Si rien n'est prévu à ce sujet (c'est le cas le plus fréquent) **la doctrine dit que la règle de l'unanimité prévaut** mais le code de l'urbanisme (code de l'urbanisme articles L 442 – 10 nouveau ou L 315.3 ancien...) dit que c'est la règle

des 2/3 – 3/4 ou 3/4 - 2/3 qui prévaut. **On peut en parler si vous le souhaitez car c'est un large débat.**

Les **règlements de lotissement** eux, sont régis par les articles visés ci-dessus.

PIEGES A EVITER

- Si vous ne connaissez pas le lotissement dans lequel est situé votre bien expertisé, veuillez si possible, à obtenir la copie de l'acte de dépôt des pièces du lotissement par le notaire l'ayant publié aux hypothèques car des versions différentes circulent.....
 - Vérifiez toujours la liste des lotissements ayant opté ou non pour le maintien de leur règlement (liste à demander à la mairie).
 - Les vieux lotissements ont quelque fois plusieurs noms....Il ne faut pas hésiter à le signaler dans les rapports
-

DOCUMENTATION UTILE :

- Site www.alainmanzon.com : rubrique documentation. **Remarquable et incontournable.**
 - Les notes de J. J. ULLMANN, expert CNEI, **indispensables**
 - Memento « Urbanisme et Construction », Francis LEFEBVRE
 - « Code de l'urbanisme », édition LITEC Par LAMORLETTE & MORENO
 - Memento « Gestion immobilière », Francis LEFEBVRE
 - « Le nouveau Régime des divisions foncières »2008, Editions Le Moniteur par Sylvain PERIGNON
 - « Le nouveau régime des autorisations d'urbanisme » 2007, Editions Le Moniteur par François- Charles BERNARD et Patrick DURAND
 - « Faire construire en toute légalité », Editions Le Particulier Hors série septembre 2007
 - Les ASL, Editions EDILAIX 2008 par C. ATIAS ,
 - Les ASA, Editions EDILAIX 2008 par P. BOULISSET,
 - Le code de l'urbanisme
 - Les RNU, POS ou PLU,
 - Les statuts, cahiers des charges, règlement du lotissement.
-

Je réponds maintenant, si je le peux, à vos questions.

A. MANZON