

AVERTISSEMENT du 19 SEPTEMBRE 2006

Le présent essai de synthèse doit faire l'objet d'une actualisation en regard des nouveaux textes suivants :

1°) Loi de simplification et de modernisation administrative du territoire Français du 9 décembre 2004

2°) Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

3°) Loi portant engagement national pour le logement (ou loi ENL ou loi Borloo) n°2006-872 du 13 juillet 2006.

ESSAI DE SYNTHÈSE SUR LE DROIT DU LOTISSEMENT

Son objet est d'essayer de clarifier, autant que faire se peut, la compréhension du droit du lotissement à travers les pièces écrites le régissant et le code de l'urbanisme.

Il est destiné aux experts de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers et aux professionnels immobiliers en droit administratif ou civil.

La première partie du présent essai de synthèse est basée sur deux articles :

Le premier article (de 1993) émane de l'éminent juriste en droit administratif, Maître Philippe CHATEAUREYNAUD (Avocat à Toulon) et décédé le 1^{er} octobre 2004 [voir in fine note du 3/11/2004 – I-] intitulé : « Vers l'abandon de la théorie de la contractualisation des règles d'urbanisme par le cahier des charges d'un lotissement ».

Le second article (de 2003) émane de l'éminent juriste en droit administratif Maître Stéphane DURAND (notaire) intitulé « la violation des documents du lotissement ».

La deuxième partie essaye d'en tirer quelques idées synthétiques.



En guise de préambule, il est utile de rappeler :

- que le statut juridique stricto sensu des associations syndicales était originellement régi par la loi du 21 juin 1865 abrogée par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} Juillet 2004 [et par le décret du 18 décembre 1927 qui sera probablement abrogé par un décret du conseil d'état par suite de l'abrogation de la loi du 21 Juin 1865] (voir in fine note du 3/11/2004 –II-) et que le statut urbanistique stricto sensu du lotissement est régi par les articles L 315-1 à L 317-15 (partie législative) et R 315-1 à R 317-54 (partie réglementaire) et A 315-2 à A 315-5 du code de l'urbanisme.
- que le statut de la copropriété est originellement régi par la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée en dernier lieu par la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et par le décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié en dernier lieu par le décret 2000-293 du 4 avril 2000
- que le statut de l'indivision est régi par les articles 1873 et suivants du Code Civil.

Par ailleurs, obligeons-nous à utiliser les mots sinon adéquats, non ambigus :

- Pour le Lotissement : on doit parler de coloti (propriété individuelle du sol)

-Pour la Copropriété : on doit parler de Co-propriétaire (propriété « collective » du sol)

-Pour l'indivision : on doit parler de Co-indivisaire (propriété indivise du sol)

Et n'oubliez pas qu'il peut y avoir une copropriété dans un lot de lotissement... (voir in fine note du 3/11/2004 – III-)

PREMIERE PARTIE (I)

I) *L'analyse de Maître P. CHATEAUREYNAUD*

Maître CHATEAUREYNAUD distingue 4 phases dans l'évolution de la réglementation du régime juridique du lotissement.

1^{ère} PHASE :

- 1) La loi du 14 mars 1919 a doté les lotissements d'un cahier des charges qui devait être approuvé par le Préfet.
- 2) La loi du 19 juillet 1924 a soumis les lotissements à autorisation administrative.
- 3) La loi du 15 juin 1943 stipule que les lotissements comportaient des servitudes « hygiéniques, archéologiques ou esthétiques et autres » (!?)

2^{ème} PHASE :

- 4) Le décret n°58-1666 du 31 décembre 1958 institue un nouveau document appelé règlement (Il en résulte en principe que le cahier des charges ne devrait plus contenir que les règles contractuelles).
- 5) Le décret du 9 juillet 1959 pris en application du décret de 1958 posa pour principe que le cahier des charges serait dorénavant facultatif.
- 6) La loi du n° 76-1285 du 31 décembre 1976 et le décret n°77-860 du 26 Juillet 1977 stipulent que :
 - a) le règlement, par ailleurs non obligatoire (article R 315 - 5 e du code de l'urbanisme), fixe les règles d'urbanisme du lotissement (Code de l'urbanisme R 315-29).
 - b) le cahier des charges est un document contractuel par ailleurs facultatif et non obligatoire qui s'impose aux colotis même en l'absence de mention dans l'acte de vente et dont le contenu est imprescriptible...
L'ensemble de ces mesures étant mis en application pour les lotissements autorisés à partir de...1978 !

3^{ème} PHASE :

- 7) La loi d'orientation foncière n°67-1253 du 30 décembre 1967 (améliorée par la loi du 7 janvier 1983 institue la possibilité de la modification du règlement par les colotis (règle des 2/3 – ¾ ou inversement) [Code Urbanisme L 315-3] ou par la modification autoritaire par arrêté préfectoral (ou arrêté municipal) du règlement si celui-ci est contraire au POS (Code Urbanisme L 315-4). Cette loi a induit les décrets n°72.614 du 3 juillet 1972 et n°77.860 du 26 juillet 1977 et n°84.228 du 29 mars 1984 – (Code de l'urbanisme R 315-47 à R 315-51).

4^{ème} PHASE :

- 8) La Loi n°86/13 du 6 janvier 1986 (mise en application au 8 Juillet 1988), le décret d'application n°86-514 du 14 mars 1986 et la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (code de l'urbanisme n° L 315-2-1, L 315-3, R 315-44-1 et R 315-46) font tomber sous l'empire des POS les lotissements de plus de dix ans sauf décision contraire des colotis.

De ces 4 phases on peut déduire que :

- A) Les divisions foncières réalisées avant la loi du 14 mars 1919 sont faites, hors réglementation : L'administration alors peut décider de les soumettre au POS (Code Urbanisme . L 315-4).
- B) Les lotissements approuvés entre le 14 mars 1919 et le 9 juillet 1959 disposant d'un cahier des charges mixte (comportant des dispositions contractuelles et réglementaires) peuvent être modifiés par les colotis ou l'administration (Code Urbanisme L 315-3 et L 315-4) pour être en concordance avec les POS.
- C) Les lotissements créés entre le 9 Juillet 1959 et le 30 décembre 1967 possédant un règlement (et éventuellement un cahier des charges) peuvent être déclarés caducs si les colotis n'en ont pas demandé le maintien (Code Urbanisme L 315-2).
- D) Les lotissements créés postérieurement à la loi du 30 Décembre 1967 et au décret du 26 Juillet 1977 qui peuvent ne pas compter de règlement propre (et peuvent ne pas comporter de cahier des charges) auxquels s'appliquent les règles des plans d'urbanisme en vigueur (Code Urbanisme R 315-5).

CES DIFFERENTES SITUATIONS IMPLIQUENT TOUTES LA MEME QUESTION :

Celle de savoir, lorsqu'un lotissement est doté d'un cahier des charges approuvé par l'autorité administrative, [alors bien même que les règles d'urbanisme qu'il contient sont devenues caduques (cas de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme)], si ces règles continuent à s'appliquer dans les relations entre colotis.

Il existe 2 réponses différentes qui peuvent paraître, en analyse « grossière », contradictoires selon que les juridictions sont administratives ou civiles !!!

A - DOCTRINE ET JURISPRUDENCE ADMINISTRATIVES

Tout d'abord, rappelons la définition de la doctrine : Selon le petit Larousse illustré version 2003 : « En droit, la doctrine c'est l'ensemble des travaux ayant pour objet d'exposer ou d'interpréter le droit et qui constitue l'une des sources des sciences juridiques ».

A.1) La DOCTRINE ADMINISTRATIVE : En vertu de réponses ministérielles et de circulaires administratives, (du 25.7.1986 et du 2.11.1987), la doctrine administrative pose pour principe que ce sont les règles du POS qui s'appliquent en vertu du code de l'Urbanisme (articles L 123-1 et R 123-21). Une réponse ministérielle (du 8.12.1988) précisant toutefois que lorsque le découpage parcellaire est devenu caduque (si application du L 315-2-1) celui-ci restait contractuel pour les dispositions contenues dans le cahier des charges !

Cette réponse est une source énorme de difficultés (par exemple : réunion ou divisions de parcelles rendues possibles par le POS mais interdites par le cahier des charges...).

A.2) La JURISPRUDENCE ADMINISTRATIVE (résumée en trois points)

- Le conseil d'état (arrêt GIRAUDON du 22.10.1965) a stipulé que les dispositions qui régissent l'organisation du lotissement (plan de division, clauses du cahier des charges) s'imposent au lotisseur, aux colotis, à l'autorité administrative et ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité...
- Le conseil d'état (arrêts SCI Jardins des Hespérides du 16.11.1977 et LETORT du 31 janvier 1990) a stipulé que les dispositions contractuelles d'un lotissement ne pouvaient s'opposer ou perdurer (même avant 10 ans) que si elles étaient légales (c'est la notion de la règle la plus restrictive).

Le juge administratif estime que c'est l'approbation préfectorale d'un cahier des charges qui le transforme en règlement et non le caractère de certaines de ses dispositions !

- Dans un avis du 5 juillet 1991 la Haute Assemblée a estimé que les dispositions contenues dans les cahiers des charges non approuvés par l'autorité administrative « n'intéresseraient pas » le juge administratif et ne s'auraient s'opposer à l'application de règles d'urbanisme.

B - LA JURISPRUDENCE DES JURIDICTIONS CIVILES

Elle est souvent contradictoire.

B.1) Concernant les documents du lotissement :

Dans deux arrêts (cour de cassation 1^{ère} chambre civile du 20.1.1984 et 3^{ème} chambre du 2.10.1984) la cour de cassation estime que le cahier des charges émane d'une autorité privée et le règlement de l'autorité administrative créant 2 blocs : l'un contractuel, l'autre réglementaire (pour la cour l'approbation d'un cahier des charges par le préfet ne change pas son caractère contractuel et à l'inverse l'intégration d'un règlement dans les actes de ventes des lots ne lui confère pas un caractère contractuel).

Mais, depuis un arrêt de la cour de cassation 3^{ème} chambre du 29.1.1974 il est cependant admis (rejoignant en cela les arrêts du conseil d'état) que le cahier des charges et le règlement étaient hybrides et donc tous les 2, mi-contractuels, mi-réglementaires...).

B.2) Concernant les règles du lotissement :

Le problème est : Les stipulations du cahier des charges sont-elles intangibles sauf accord unanime des colotis ou peuvent-elles évoluer en fonction du droit de l'urbanisme notamment ?

La cour de cassation (arrêt du 24.10.1990) a stipulé que les dispositions du cahier des charges ont TOUJOURS entre les colotis un caractère contractuel et que leur violation doit être sanctionnée.

Mais plus récemment, la 1^{ère} chambre civile de la cour de cassation par arrêt du 13.10.1992, a mis un terme à cette jurisprudence, en stipulant que les dispositions réglementaires du cahier des charges d'un lotissement, et ce, en conformité avec l'article L 480-13 du code de l'urbanisme, nécessitait un sursis à statuer du juge judiciaire jusqu'à ce que le juge administratif ait pu apprécier la légalité de la clause litigieuse sans préjudice que le juge civil puisse sanctionner ultérieurement sa violation si elle est déclarée valide.

En résumé : L'analyse de Maître CHATEAUREYNAUD (qui date de 1993 !) étudie chronologiquement l'évolution du droit du lotissement mais suscite plus de questions qu'il ne donne de réponses (cela lui étant d'ailleurs impossible en 1993).

PREMIERE PARTIE (I)

II) *L'analyse de Maître S. DURAND*

Le deuxième volet de la première partie de la présente synthèse est basé sur l'article paru le 11 avril 2003 dans la revue JCP- semaine juridique notariale et immobilière, écrit par Maître S. DURAND notaire, intitulé : « Le contentieux du lotissement » (la violation des documents du lotissement).

Il n'est repris ici que certains éléments qui permettront de compléter l'article de Maître P. CHATEAUREYNAUD :

1) Pour ce qui est de la violation des règles de nature contractuelle : Maître DURAND distingue les lotissements antérieurs et ceux postérieurs à 1977 (distinguo qu'il faut toujours faire avant de faire la moindre analyse).

2) Pour les lotissements postérieurs à 1977 (c'est-à-dire à compter de 1978 ...) il est clair que le cahier des charges, document facultatif, non soumis à l'approbation préfectorale implique que l'article L 315.2.1 ne peut s'appliquer (lotissement de plus de 10 ans).

3) Pour les lotissements antérieurs à 1978, les cahiers des charges étaient souvent, en pratique, approuvés par le préfet. De ce fait, le sort des règles d'urbanisme incluses dans un « cahier des charges approuvé » est complexe.

Cette complexité peut se résumer, en trois points :

- La doctrine : Pour les auteurs de la doctrine (BOUYSSON et HUGOT notamment) et en application du L 315 -1-1 il y a 2 cas :
 - Les règles contenues dans un document de lotissement non approuvé par l'administration restent en vigueur
 - Les règles contenues dans un document approuvé deviennent caduques au bout de 10 ans !
- Le conseil d'état : Pour le conseil d'état en ce qui concerne les lotissements antérieurs à 1978, les prescriptions des cahiers des charges approuvés ont un caractère réglementaire : de ce fait, en application du L315.2.1, les règles d'urbanisme, qui sont contenues dans le cahier des charges, sont réputées caduques au bout de 10 ans par la juridiction administrative (article R315.2.1)- Arrêt CE du 10.02.1992.
Mais les dispositions du cahier des charges continuent à s'imposer contractuellement entre colotis même si elles sont caduques à l'égard de l'administration (Arrêt cour de cassation 3^{ème} chambre civile du 22 mai 1996)
- La Cour de cassation :
Aux arrêts contradictoires entre les différentes chambres précitées (20.1.1974 – 20.1.1984 – 24.10.1990 – 13.10.1992 – 22.5.1996) s'ajoutent les arrêts du 4 novembre 1998 (Cour de cassation 3^{ème} chambre), et du 15 décembre 1999 qui jettent à nouveau le trouble en revenant à des analyses antérieures qui peut se résumer ainsi : l'arrêt du 15.12.1999 stipule que la contractualisation doit être prouvée et ne saurait résulter de la simple reproduction du (d'un) règlement dans un acte de vente !
Bref ! on est reparti pour un tour.

Heureusement la loi SRU est arrivée !

La loi SRU n°2000 – 1208 du 13 décembre 2000 stipule en son article 13 devenu le nouvel article L 111- 5 du code de l'urbanisme que : « La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges (ou) un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel »

Quid ?

Pour essayer de résumer ces apparentes contradictions, on peut, en mai 2004 (car demain) apporter quelques points supplémentaires d'ancrage de raisonnement qui sont les suivants :

- Si l'on veut contractualiser un règlement (ou un point de règlement) il faut que les parties affirment clairement leur volonté de contractualiser lesdites règles (les juges du fond ayant toujours toutefois le pouvoir de s'assurer de la volonté réelle des parties d'ériger les règles d'urbanisme en obligations contractuelles.....).
- La contractualisation de certaines règles peut, en cas d'évolution des règles de l'urbanisme (POS, PLU), engendrer une dualité entre elles : dans ce cas on appliquera la règle la plus sévère, la plus restrictive (arrêt CE du 12.10.1979).
- L'arrêt de la cour de cassation (3^{ème} chambre civile du 24.10.1990) dit que les stipulations du cahier des charges ont toujours entre colotis un caractère contractuel et que leur violation doit être sanctionnée même en l'absence de préjudice [on écarte l'article L 480.13 du code de l'urbanisme (loi du 31 décembre 1976)] qui protège un bénéficiaire d'un permis de construire qui n'a pas été préalablement annulé par la juridiction administrative) – Arrêt confirmé par la cour de cassation 3^{ème} chambre civile du 4 juin 1997 et par l'arrêt précité de la cour de cassation 3^{ème} chambre civile du 22 mai 1996.
- Le cahier des charges n'est opposable que s'il a été publié aux hypothèques (arrêt cour de cassation 3^{ème} chambre civile du 23 mai 1998)
- Le cahier des charges est imprescriptible [même s'il y a non-usage pendant 30 ans (arrêt de la cour de cassation 3^{ème} chambre civile du 4 juin 1997)] mais il peut être modifié (de même que le règlement du lotissement) à la majorité des 2/3- 3/4 ou 3/4 - 2/3 selon l'article L 315 -3 du code de l'urbanisme.(arrêt du CE du 10 mars 1989 et cour de cassation 3^{ème} chambre civile du 1^{er} décembre 1993)
 - Les actions contractuelles se prescrivent par 30 ans (arrêt cour de cassation 3^{ème} chambre civile du 16.12.1990 et on écarte l'article L 480.13 [prescription quinquennale] en se référant aux articles 1134 et 1143 du code civil) si le coloti intente son action sur une violation du cahier des charges
- Les actions contractuelles sont réservées aux colotis à l'exclusion des tiers (cour de cassation 3^{ème} chambre civile du 13 décembre 1963) mais l'association syndicale peut agir si les prescriptions du lotissement ne sont pas respectées (cour de cassation 3^{ème} chambre civile du 4 janvier 1983) ainsi que les ayants cause des colotis (sous-acquéreurs, occupants, locataires....)

- Une action contre une construction litigieuse, édifée conformément à un permis de construire doit d'abord faire jouer l'article L 480 .13 du code de l'urbanisme (prescription de 5 ans).
Si le permis de construire est irrégulier ou s'il n'y a pas de permis de construire, la prescription est de 10 ans (article 18 de la loi du 18 juillet 1985) [Action devant les tribunaux administratifs].
- Par contre, les actions contractuelles se prescrivent par 30 ans ! [Action devant les tribunaux civils].
Si l'action est placée sur le terrain du non-respect des obligations contractuelles en vertu des articles 1134 et 1143 du code civil, les tribunaux civils écartent l'application de l'article L 480 .13 du code de l'urbanisme.
- Si l'action est menée en regard d'une violation à une règle d'urbanisme le demandeur même coloti doit justifier d'un préjudice personnel (corrélation entre : construction, violation du règlement et préjudice personnel).
- La clause du cahier des charges subordonnant les constructions à l'approbation préalable du lotisseur n'est plus susceptible de recevoir exécution quand la société de lotissement n'a plus d'existence en droit et en fait (arrêt du conseil d'état du 13.10.1967. La cour de cassation ne s'étant toutefois pas encore prononcée....)
- Les POS ou PLU peuvent :
 - ☐ Lister les lotissements ayant opté pour le maintien de leur règlement (dans ce cas on applique la règle la plus restrictive).
 - ☐ Ou intégrer « in extenso » les lotissements ayant opté pour le maintien de leur règlement dans leur POS ou PLU : dans ce cas le règlement s'applique sans tenir compte de la règle la plus restrictive.....[Cas rares].
 - ☐ Un lotissement ayant opté pour le maintien de son règlement (loi du 14 mars 1986) peut, a posteriori, demander à tomber sous l'empire du POS. Par contre, un lotissement tombé sous l'empire du POS ne peut demander de revenir en arrière pour être régi à nouveau par son ancien règlement.
 - ☐ On ne peut déroger, en principe, par convention aux règles d'urbanisme qui sont d'ordre public (article L 111-1 du Code de l'Urbanisme).

DEUXIEME PARTIE (II)

SYNTHESE D'ALAIN MANZON (GRAND DEVANT L'ETERNEL) :

Comment réagir devant une maison ou un terrain qui fait (ou faisait) partie d'un lotissement ?

- 1) Faire preuve d'humilité...
- 2) Examiner les pièces écrites du lotissement (programme des travaux, permis de lotir, arrêté préfectoral, cahier des charges, règlement du lotissement, statuts de l'association syndicale, plan parcellaire du géomètre) à travers, si cela est possible, l'acte de dépôt du notaire ayant publié l'acte aux hypothèques (en vérifiant si possible qu'il n'y a pas eu d'actes modificatifs ultérieurs...).
- 3) Classer chronologiquement le lotissement, c'est-à-dire : l'arrêté de lotir est-il antérieur ou postérieur à 1978 ?

Ce classement implique les distinguo suivants (se placer en droit administratif et/ou en droit civil) :

AVANT 1978 (*)

A PARTIR DU 1.1.1978 (°)

<i>LE CODE DE L'URBANISME</i>		
↓		↓
↓	1978	↓
↓		↓
<i>LA DOCTRINE</i>		
↓		↓
↓	1978	↓
↓		↓
<i>LES TRIBUNAUX ADMINISTRATIFS OU LE CONSEIL D'ETAT (CE)</i>		
↓		↓
↓	1978	↓
↓		↓
<i>LES TRIBUNAUX CIVILS OU LA COUR DE CASSATION</i>		
↓		↓
↓	1978	↓

(*) : Il convient de faire la sélection dans le cahier des charges « lourd » d'avant 1978 qui contient le cahier des charges « stricto-sensu » et le règlement du lotissement de ce qui est la partie cahier des charges (contractuelle) de la partie réglementaire (code de l'urbanisme).

(°) Le cahier des charges stricto-sensu est un document séparé du règlement du lotissement.

In fine c'est simple (!?) :

- **Pour la doctrine**, le conseil d'état et la cour de cassation, après 10 ans le règlement tombe (sauf s'il y a maintien).

- **Le conseil d'état**, (qui est une cour administrative) ne veut pas, ne peut pas et n'a donc pas à se préoccuper du cahier des charges (qui est contractuel, qui relève du droit civil et qui est donc hors sa compétence juridique) sauf quand les lotissements sont antérieurs à 1978 et que les cahiers des charges comportent le règlement ou des « parties réglementaires » et donc sont approuvés.

- **La cour de cassation**, pour ce qui la concerne, à l'inverse du conseil d'état, n'a pas à se préoccuper de la partie réglementaire pour les lotissements postérieurs à 1978 (droit administratif hors compétence) [sauf à résoudre la difficulté de tenir compte ou pas de l'article L-480.13 (Permis de Construire de moins de 5 ans) et pour cela à proposer un sursis à statuer pour que le juge administratif ait pu apprécier préalablement le caractère légal de la clause litigieuse (arrêt cour de cassation du 13.10.1992) mais tout en considérant, pour les lotissements antérieurs à 1978 qui n'ont pas opté pour le maintien de leur partie réglementaire, qu'elle s'attribue le droit suprême de juger ce qui lui paraît avoir été volontairement contractualisé et donc rendu imprescriptible et dont à ce titre elle peut sanctionner les non-respect...

Voilà, après lecture de cet essai de synthèse et après avoir crû comprendre, je suis persuadé que vous êtes presque autant perdu qu'avant...ce qui n'est pas peu dire !

D'autant plus que l'on peut en rajouter une petite couche qui est la suivante :

Vous savez tous qu'un droit « supra droit national » est en train de se mettre en place dans le cadre de la construction des Etats de l'Europe des 25 (25 membres en mai 2004).

Une convention valant constitution pour l' Europe a été proposée en juin 2003, actuellement en cours de débats...

Cette « convention-constitution » va peu à peu bouter hors la loi certains de nos règlements et lois qui seront jugés par nos juridictions nationales ou par les juridictions internationales « inconvencionnelles ou inconstitutionnelles» c'est-à-dire contraires ou dérogeant à la Convention Européenne...

Par exemple, l'article L480-5 du Code de l'urbanisme est considéré par les spécialistes comme dérogeant à l'esprit de l'article 6-1 de la Convention Européenne des droits de l'homme... Il semble donc que la réforme Européenne est déjà en marche !

Alors tout ce qui vient d'être écrit en 2004 ne sera-t-il pas réécrit sous un prisme Européen dans quelques années ? Cela est certain.

Dégradation de notre droit ?

Je ne puis que regretter que le législateur ait crû bon dans la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (qui est une loi « fourre-tout ») de supprimer d'anciens articles « non purement et simplement » mais en y mettant un contenu qui n'a rien à voir avec les anciens.

Un exemple : L'article L111-5 (article 13 de la loi du 13 Décembre 2000) qui traitait de la question de la division des terrains traite désormais des pièces écrites du lotissement...

Mais cela n'est pas terminé ; En effet, la loi n°2003 du 2 juillet 2003, loi Urbanisme et Habitat [dite loi ROBIEN], article 18 qui est devenu l'article L123-1.1 du Code de l'urbanisme traite à nouveau du problème des divisions parcellaires de telle sorte que le nouvel article L123.1.1 est, quelque part, le nouvel article traitant de l'ancien L111-5 dont on reprend plus ou moins certaines dispositions qui impliquent à nouveau des pertes de droit à bâtir...

Il faut savoir que notre détresse juridique relève essentiellement de trois points :

- Les différentes modifications apportées aux lois ne réécrivent pas les lois mais « s'ajoutent » les unes aux autres en reprenant quelquefois les mêmes numéros que les articles réformés (c'est ce que Maître P. CHATEAUREYNAUD appelle « légiférer à droit constant » et qui contribue à la complexité de notre droit).
- Notre droit est sans cesse revu, suivant ou précédant en cela l'évolution sociale où tout change très vite.
- Nos rédacteurs des différents codes sont-ils aussi brillants que par le passé ? : Robert BADINTER, dans une interview du 13 mai 2004 accordée au « Point » à propos du bicentenaire du Code Civil disait : « De la version d'origine du Code Civil demeure plus de la moitié des articles. Il est rédigé avec une clarté d'expression juridique qui n'existe plus guère aujourd'hui, dans une langue magnifique, celle de la fin du XVIIIème ».

Quand je vous disais que vous serez autant perdu qu'avant !

Alain MANZON

PJ : Articles du Code de l'Urbanisme cités.