



Décision n° 2025 - 1142 QPC

Article L. 442-11 du code de l'urbanisme

*Mise en concordance des documents d'un lotissement avec
le plan local d'urbanisme*

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel – 2025

Sommaire

- I. Contexte de la disposition contestée 6**
- II. Constitutionnalité de la disposition contestée 53**

Table des matières

I. Contexte de la disposition contestée	6
A. Disposition contestée	6
1. Code de l'urbanisme	6
- Article L. 442-11	6
B. Évolution de la disposition contestée	7
1. Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière.....	7
- Article 39	7
2. Décret n° 73-1022 du 8 novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme (1^{ère} partie : Législative) et portant révision du code de l'urbanisme et de l'habitation.....	7
- Article 3	7
- Annexe	7
3. Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme.....	8
- Article 26	8
4. Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.....	8
- Article 75	8
5. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains	9
- Article 202	9
6. Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme	9
- Article 22	9
- Article 15	9
7. Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement	10
- Article 240	10
- Article L. 442-11 du code de l'urbanisme [en vigueur du 14 juillet 2010 au 27 mars 2014]	10
8. Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	10
- Article 159	10
- Article L. 442-11 du code de l'urbanisme [en vigueur depuis le 27 mars 2014]	11
C. Autres dispositions	12
1. Loi du 14 mars 1919 concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes	12
- Article 1 ^{er}	12
2. Loi du 19 juillet 1924 complétant la loi du 14 mars 1919 concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes	13
- Article 1 ^{er}	13
- Article 11	14
3. Décret n° 58-898 du 28 juillet 1959 fixant, en application du décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements, les formes et délais d'instruction des demandes d'autorisation de lotissements	15
- Article 6	15
4. Décret n° 77-860 du 26 juillet 1977 modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux lotissements.....	16
- Article 1 ^{er}	16

5. Code de l'urbanisme	16
- Article L. 422-1.....	16
- Article L. 422-3.....	17
- Article L. 442-1.....	17
- Article L. 442-1-1	17
- Article L. 442-1-2	18
- Article L. 442-2.....	18
- Article L. 442-3.....	18
- Article L. 442-4.....	18
- Article L. 442-5.....	18
- Article L. 442-6.....	19
- Article L. 442-7.....	19
- Article L. 442-8.....	19
- Article L. 442-9.....	19
- Article L. 442-10.....	20
- Article L. 442-11.....	20
- Article L. 442-12.....	20
- Article L. 442-13.....	20
- Article L. 442-14.....	20
- Article R. 421-19	21
- Article R. 421-23	22
- Article R*442-1	23
- Article R*442-2	24
- Article R*442-3	24
- Article R*442-4	24
- Article R*442-5	24
- Article R*442-6	25
- Article R*442-7	25
- Article R*442-8	25
- Article R. 442-8-1	25
- Article R*442-9	25
- Article R*442-10	26
- Article R*442-11	26
- Article R*442-12	26
- Article R*442-13	26
- Article R. 442-13-1	27
- Article R*442-14	27
- Article R*442-15	27
- Article R*442-16	27
- Article R*442-17	27
- Article R*442-18	28
- Article R*442-19	28
- Article R*442-20	28
- Article R*442-21	28
6. Code de l'environnement.....	29
- Article L. 123-10.....	29
- Article L. 123-13.....	30
- Article L. 123-15.....	30
D. Application de la dispositions contestée ou d'autres dispositions	31
1. Jurisprudence	31
a. Jurisprudence administrative	31
- CE, 27 octobre 1972, <i>Commune du Vésinet</i> , n° 80450	31
- CE, 24 juillet 1981, <i>Woll Brett</i> , n° 06466	32
- CE, 10 mars 1989, <i>Commune de Reichstett</i> , n° 70070.....	34
- CE, 29 juin 1990, <i>Min. Equipement, Logement, Aménagement du territoire et Transports</i> , n° 81295 35	
- CE, 31 janvier 1992, n° 72064.....	35
- CE, 10 février 1992, n° 91967	36

- CE, 23 novembre 1994, <i>Ministre de l'équipement, du logement, des transports et de l'espace c / Lancrey-Jacal</i> , n° 135215.....	36
- CE, 8 novembre 1995, <i>Guntz</i> , n° 89646	37
- CE, 8 avril 1998, <i>Ministre de l'équipement, des transports et du tourisme</i> , n° 155357	37
- CE, 20 novembre 2002, <i>Mme Blestry c/SARL La Maison, Commune de Grimaud</i> , n° 244453	37
- CE, 7 octobre 2013, <i>Commune de Saint Jean de Monts</i> , n° 361934.....	38
- CE, 5 novembre 2014, <i>SCA Château-l'Arc</i> , n° 362021	39
- CE, 24 juillet 2019, n°430362.....	41
b. Jurisprudence judiciaire.....	42
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 18 décembre 1991, n° 89-21.046	42
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 22 mai 1996, n° 93-19.462	42
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 6 décembre 2006, n° 05-17.708.....	43
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 21 octobre 2009, n° 08-16.692	44
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 21 janvier 2016, n°15-10.566	44
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 29 septembre 2016, n° 15-22.414.....	45
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 13 octobre 2016, n° 15-23.674	47
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 14 février 2019, n° 18-10.601	48
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 13 juillet 2022, n° 21-16.407.....	49
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 13 juillet 2022, n° 21-16.408.....	50
2. Questions parlementaires	51
a. Assemblée nationale.....	51
- Question écrite n° 26099 de Mme Zimmermann Marie-Jo (Union pour un Mouvement Populaire - Moselle).....	51

II. Constitutionnalité de la disposition contestée 53

A. Normes de référence..... 53

1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 53

- Article 2
- Article 17

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel..... 54

1. Sur le droit de propriété 54

- Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000-Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010-M. Pierre B. [Mur mitoyen]
- Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011-M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire].....
- Décision n° 2011-177 QPC du 7 octobre 2011-M. Éric A. [Définition du lotissement]
- Décision n° 2011-182 QPC du 14 octobre 2011-M. Pierre T. [Servitude administrative de passage et d'aménagement en matière de lutte contre l'incendie]
- Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018-Mme Simone P. et autre [Modification des documents d'un lotissement].....
- Décision n° 2020-853 QPC du 31 juillet 2020-M. Antonio O. [Action en démolition d'un ouvrage irrégulièrement édifié ou installé].....
- Décision n° 2022-1005 QPC du 29 juillet 2022-Mme Marie D. [Interdiction de recevoir des libéralités pour les membres des professions de santé]

2. Sur le droit au maintien des conventions légalement conclues 61

- Décision n° 2008-568 DC du 7 août 2008-Loi portant rénovation de la démocratie sociale et réforme du temps de travail.....
- Décision n° 2015-715 DC du 5 août 2015-Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- Décision n° 2016-736 DC du 4 août 2016-Loi relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels
- Décision n° 2017-758 DC du 28 décembre 2017-Loi de finances pour 2018
- Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018-Mme Simone P. et autre [Modification des documents d'un lotissement].....

- Décision n° 2021-968 QPC du 11 février 2022-Fédération nationale des activités de dépollution [Obligation de stockage des déchets ultimes issus d'activités de tri ou de recyclage pour les exploitants d'installations de stockage des déchets non dangereux].....	65
- Décision n° 2024-1119/1125 QPC du 24 janvier 2025-Société TTR energy et autres [Déplafonnement des avoirs des contrats de complément de rémunération bénéficiant aux producteurs d'électricité à partir d'énergies renouvelables II]	66

I. Contexte de la disposition contestée

A. Disposition contestée

1. Code de l'urbanisme

Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions (Articles L410-1 à L481-4)

Titre IV : Dispositions propres aux aménagements (Articles L441-1 à L445-1)

Chapitre II : Dispositions applicables aux lotissements (Articles L442-1 à L442-14)

Section 1 : Définition (Articles L442-1 à L442-14)

- **Article L. 442-11**

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159

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, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

B. Évolution de la disposition contestée

1. Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière

- Article 39

Art. 39. — Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, le préfet peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.

L'arrêté du préfet est pris après enquête publique, avis de la commission départementale d'urbanisme et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

2. Décret n° 73-1022 du 8 novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme (1^{ère} partie : Législative) et portant révision du code de l'urbanisme et de l'habitation

- Article 3

Art. 3. — Le code de l'urbanisme (1^{re} partie : Législative) est constitué par les dispositions annexées au présent décret (1).

- Annexe

Article L. 315-4.

Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité administrative peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.

La décision de l'autorité administrative est prise après enquête publique, avis de la commission départementale d'urbanisme et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

3. Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme

- Article 26

Art. 26. — Il est ajouté à l'article L. 315-4 du code de l'urbanisme trois alinéas supplémentaires ainsi rédigés :

« Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision administrative affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux.

« Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

« Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L. 315-1 (alinéa 1^{er}), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé par décision de l'autorité administrative prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans d'occupation des sols est applicable aux dispositions ainsi incorporées. »

4. Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat

- Article 75

Art. 75. — I. — Le code de l'urbanisme est modifié comme suit :

1. L'expression « schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme » est remplacée par l'expression « schéma directeur ».

2. Dans le quatrième alinéa de l'article L. 111-5, les deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 111-8, l'article L. 111-9, l'article L. 111-10, le premier alinéa de l'article L. 123-5, le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, l'article L. 123-7, le premier alinéa de l'article L. 123-12, l'article L. 315-3, les premier, deuxième et sixième alinéas de l'article L. 315-4 et l'article L. 430-3, les mots : « l'autorité administrative » sont remplacés par les mots : « l'autorité compétente ». Dans le quatrième alinéa de l'article L. 315-4, les mots : « décision administrative » sont remplacés par les mots : « décision de l'autorité compétente ».

[...]

5. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

- Article 202

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. - Dans les articles L. 111-1, L. 142-3, L. 160-3, L. 211-1 et L. 441-1, les mots : « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ».

Dans le sixième alinéa de l'article L. 315-4, les mots : « ou approuvé » sont remplacés par les mots : « ou au plan local d'urbanisme approuvé ».

[...]

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

- Article 22

[...]

III. - Les chapitres V et VI du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme sont abrogés.

- Article 15

Article 15

I. - L'intitulé du livre IV du code de l'urbanisme est remplacé par l'intitulé suivant : « Livre IV. - Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions ».

II. - Les titres I^{er} à VII du livre IV du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

[...]

« Art. L. 442-11. – 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 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.

[...]

7. Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

- Article 240

[...]

II. - Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

[...]

2° Au premier alinéa de l'article L. 122-10, à la première phrase du second alinéa de l'article L. 122-13, à la deuxième phrase du septième alinéa et au dernier alinéa de l'article L. 122-18, à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 123-10, au premier alinéa de l'article L. 123-13, à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 123-14, à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 123-19, à la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 124-2, au septième alinéa de l'article L. 141-1, à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 143-1, au deuxième alinéa de l'article L. 146-6-1, à la dernière phrase du 5° de l'article L. 147-5, à la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 318-9, au deuxième alinéa de l'article L. 442-9 et à l'article L. 442-11, après les mots : « enquête publique », sont insérés les mots : « réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement » ;

[...]

- Article L. 442-11 du code de l'urbanisme [en vigueur du 14 juillet 2010 au 27 mars 2014]

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.

8. Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

- Article 159

[...]

III. — L'article L. 442-11 du même code est ainsi modifié :

1° Après le mot : « charges, », sont insérés les mots : « qu'il soit approuvé ou non approuvé, » ;

2° Le mot : « les » est supprimé ;

3° Après le mot : « concordance », sont insérés les mots : « ces documents » ;

4° Sont ajoutés les mots : « , au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

- **Article L. 442-11 du code de l'urbanisme [en vigueur depuis le 27 mars 2014]**

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 **qu'il soit approuvé ou non approuvé**, pour ~~les~~ mettre en concordance **ces documents** avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, **au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.**

C. Autres dispositions

1. Loi du 14 mars 1919 concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes

- Article 1^{er}

Art. 1^{er}. — Toute ville de 10,000 habitants et au-dessus, sans préjudice du plan général d'alignement et de nivellement imposé à toutes les communes par l'article 136, 13^e, de la loi du 5 avril 1884, est tenue d'avoir un projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension.

Ce projet, qui devra être établi dans un délai maximum de trois ans, à compter de la promulgation de la présente loi, comprend :

1^o Un plan qui fixe la direction, la largeur et le caractère des voies à créer ou à modifier, détermine les emplacements, l'étendue et les dispositions des places, squares, jardins publics, terrains de jeux, parcs, espaces libres divers, et indique les réserves boisées ou non à constituer, ainsi que les emplacements destinés à des monuments, édifices et services publics ;

2^o Un programme déterminant les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques ainsi que toutes les autres conditions y relatives et en particulier les espaces libres à réserver, la hauteur des constructions, ainsi que les prévisions concernant la distribution d'eau potable, le réseau d'égouts, l'évacuation et la destination finale des matières usées et, s'il y a lieu, l'assainissement du sol ;

3^o Un projet d'arrêté du maire, pris après avis du conseil municipal et réglant les conditions d'application des mesures prévues au plan et au programme.

Les mêmes obligations s'appliquent :

1^o A toutes les communes du département de la Seine ;

2^o Aux villes de moins de 10,000 habitants et de plus de 5,000 dont la population a augmenté de plus de 10 p. 100 dans l'intervalle de deux recensements quinquennaux consécutifs ;

3^o Aux stations balnéaires, maritimes, hydrominérales, climatiques, sportives et autres dont la population, quelle qu'en soit l'importance, augmente de 50 p. 100 ou plus à certaines époques de l'année ;

4^o Aux agglomérations, quelle qu'en soit l'importance, présentant un caractère pittoresque, artistique ou historique, et inscrites sur une liste qui devra être établie par les commissions départementales des sites et monuments naturels instituées par la loi du 21 avril 1906 ;

5^o Aux groupes d'habitations et aux lotissements créés ou développés par des associations, des sociétés ou des particuliers.

2. Loi du 19 juillet 1924 complétant la loi du 14 mars 1919 concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes

- Article 1^{er}

Art. 1^{er}. — Le troisième paragraphe de l'article 1^{er} de la loi du 14 mars 1919 est modifié comme suit :

« Les mêmes obligations s'appliquent :

« 1° A toutes les communes du département de la Seine ;

« 2° Aux communes en voie d'accroissement dont la liste aura été établie par le conseil général du département, sur proposition de la commission départementale d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes et villages et approuvée par le préfet, ainsi qu'à celles qui auront demandé leur assujettissement à la présente loi et leur inscription sur cette liste, par délibération du conseil municipal, ap-

prouvée par le préfet, après avis favorable de la commission départementale d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes et villages ;

« 3° Aux stations balnéaires maritimes, hydrominérales, climatiques, sportives et autres, soumises à la taxe de séjour, dont la population, quelle qu'en soit l'importance, augmente de 50 p. 100 ou plus à certaines époques de l'année, et dont la liste sera établie par le préfet dans chaque département ;

« 4° Aux agglomérations, quelle qu'en soit l'importance, présentant un caractère pittoresque, artistique et historique, et inscrites sur une liste qui devra être établie par les commissions départementales des sites et monuments naturels, instituées par la loi du 21 avril 1906 et révisée par la commission supérieure d'aménagement ;

« 5° Aux groupes d'habitations et aux lotissements créés ou développés par des associations, des sociétés ou des particuliers. »

« Art. 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 et 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 :

« 1° 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 ;

« 2° Un programme indiquant les conditions dans lesquelles le groupe ou lotissement sera établi (voies, distribution d'eau potable, évacuation des eaux et matières usées, éclairage, etc.) ;

« 3° Le cahier des charges des ventes ou locations stipulant les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques du groupe ou du lotissement.

« Dans les vingt jours qui suivent ce dépôt, le projet est soumis à l'examen du bureau d'hygiène, ou, à son défaut, de la commission sanitaire de la circonscription, au conseil municipal, et fait ensuite l'objet d'une enquête dans les formes prescrites par la circulaire du ministre de l'intérieur du 20 août 1825.

« Un mois après une mise en demeure dûment constatée adressée par le propriétaire au maire et restée sans résultat, le préfet peut prescrire l'enquête.

« Le projet 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 projet est réputé approuvé.

« Le maire ou à son défaut le préfet pourra exiger la réserve d'espaces libres (places, terrains de jeux, etc.) et d'emplacements destinés à des édifices et services publics.

« Les terrains réservés pour les édifices et services publics donneront lieu à indemnité. Ceux réservés pour les espaces libres et les voies donneront également lieu à indemnité lorsque leur ensemble représentera une surface supérieure à celle qui résulterait de l'application des règlements et du projet d'aménagement et d'extension de la commune. Cette surface ne pourra être inférieure au quart de la surface totale du lotissement. Ces indemnités seront fixées soit à l'amiable, soit suivant les règles des expropriations ordinaires.

« Le maire ou à son défaut le préfet, après avis de la commission départementale, pourra interdire le lotissement si le terrain est impropre à l'habitation, si le lotissement porte atteinte à une réserve boisée, à un site, s'il est dans une zone réservée à une destination autre que l'habitation. ».

3. Décret n° 58-898 du 28 juillet 1959 fixant, en application du décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements, les formes et délais d'instruction des demandes d'autorisation de lotissements

- Article 6

Art. 6. — Le dossier de lotissement approuvé comporte :

1° Un plan de situation ;

2° Des plans faisant apparaître :

Les lots prévus :

La voirie, les espaces libres, les aires de stationnement, l'alimentation en eau, gaz et électricité, l'évacuation des eaux et matières usées, l'éclairage et tous ouvrages d'intérêt collectif ;

L'implantation et le volume des constructions qui pourront être édifiées sur les lots ;

Les emplacements réservés à la mise en place des établissements commerciaux et artisanaux répondant aux besoins des habitants, telle qu'une étude jointe au dossier en aura révélé l'utilité et servi à en déterminer les caractéristiques ;

Dans le cas de lotissement à usage industriel, les raccordements aux voies ferrées ou aux voies d'eau, l'alimentation énergétique et tous ouvrages d'intérêt collectif ;

3° Un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation ;

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 ;

5° Les statuts de l'association syndicale constituée entre les acquéreurs de lots en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal ;

6° Les conditions dans lesquelles le lotissement pourra être réalisé par tranches.

L'arrêté autorisant le lotissement fixe, en outre, toutes autres obligations mises à la charge du lotisseur, notamment en ce qui concerne sa participation aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins du lotissement et rendus nécessaires par sa création.

4. Décret n° 77-860 du 26 juillet 1977 modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux lotissements

- Article 1^{er}

Art. 1^{er}. — Le chapitre V du titre I^{er} du livre III de la deuxième partie du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

[...]

Article *R. 315-29.

L'autorisation de lotir porte sur la composition d'ensemble du lotissement, sur les modalités de la division en lots ainsi que sur la surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement. Elle impose en tant que de besoin :

a) L'exécution par le lotisseur, le cas échéant par tranches, compte tenu notamment du programme de travaux présenté par lui et selon des modalités éventuellement précisées par des documents graphiques, de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunications, l'évacuation et le traitement des eaux et des matières usées, les aires de stationnement, les espaces libres, notamment les aires de jeux pour les enfants et adolescents, les plantations à conserver ou à créer ;

b) L'obligation pour le lotisseur d'informer l'association syndicale mentionnée à l'article R. 315-6 de la date retenue pour la réception des travaux visés au a ci-dessus, et ultérieurement de lui communiquer les procès-verbaux de réception des travaux et de levée des réserves ;

c) Le respect des documents graphiques, notamment la délimitation des terrains réservés à des équipements publics ou privés et la localisation des constructions ;

d) Un règlement fixant les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement qui comprend tout ou partie des règles contenues dans le règlement d'un plan d'occupation des sols en application de l'article R. 123-21 ;

e) Lorsque l'opération n'entraîne pas l'application de la taxe locale d'équipement dans les conditions prévues par les articles L. 332-6 et L. 332-7, une contribution du lotisseur à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par la création du lotissement, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participations financières ;

f) L'obligation pour le lotisseur de fournir aux attributaires de lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente ou de location une attestation mentionnant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot.

5. Code de l'urbanisme

Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions (Articles L410-1 à L481-4)

Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables (Articles L421-1 à L428-1)

Chapitre II : Compétence (Articles L422-1 à L422-8)

- Article L. 422-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 134 (V)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est compétent, au nom de la commune, après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1er janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif ;

b) Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes.

Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir ainsi que les déclarations préalables sur lesquelles il n'a pas été statué à la date du transfert de compétence restent soumises aux règles d'instruction et de compétence applicables à la date de leur dépôt.

- **Article L. 422-3**

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 () JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer la compétence prévue au a de l'article L. 422-1 qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement.

La délégation de compétence doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

Le maire adresse au président de l'établissement public son avis sur chaque demande de permis et sur chaque déclaration préalable.

Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions (Articles L410-1 à L481-4)

Titre IV : Dispositions propres aux aménagements (Articles L441-1 à L445-1)

Chapitre II : Dispositions applicables aux lotissements (Articles L442-1 à L442-14)

Section 1 : Définition (Articles L442-1 à L442-14)

- **Article L. 442-1**

Modifié par Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2

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.

- **Article L. 442-1-1**

Création Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2

Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1.

NOTA :

Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, article 5, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2012. Ils s'appliquent aux déclarations préalables et aux demandes de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur. Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 a fixé cette date au 1er mars 2012.

- **Article L. 442-1-2**

Création Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

NOTA :

Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, article 5, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2012. Ils s'appliquent aux déclarations préalables et aux demandes de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur. Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 a fixé cette date au 1er mars 2012.

- **Article L. 442-2**

Modifié par Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2

Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

NOTA :

Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, article 5, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2012. Ils s'appliquent aux déclarations préalables et aux demandes de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur. Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 a fixé cette date au 1er mars 2012.

- **Article L. 442-3**

Création Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 () JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **Article L. 442-4**

Modifié par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 37 () JORF 6 mars 2007

Aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie et aucun acompte ne peut être accepté avant la délivrance du permis d'aménager.

- **Article L. 442-5**

Création Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 () JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Toute publicité, sous quelque forme que ce soit, relative à la vente ou à la location de terrains situés dans un lotissement doit mentionner de manière explicite si le permis a été ou non délivré ou si la déclaration préalable a ou non fait l'objet d'une opposition.

- **Article L. 442-6**

Création Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 () JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Toute publicité postérieure à l'intervention du permis d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable doit faire connaître la date de la décision et mentionner que le dossier peut être consulté à la mairie.

Elle ne doit comporter aucune indication qui ne serait pas conforme aux prescriptions dont la décision a, le cas échéant, été assortie ou qui serait susceptible d'induire l'acquéreur en erreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots.

- **Article L. 442-7**

Création Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 () JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement.

- **Article L. 442-8**

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 79

A compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, dans les conditions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le dépositaire des fonds versés les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut pas excéder un pourcentage du prix de vente fixé par décret en Conseil d'Etat. Les fonds déposés sont consignés en compte bloqué. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués au déposant dans un délai de trois mois, sauf si le contrat de vente n'est pas conclu de son fait alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées.

- **Article L. 442-9**

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 47 (V)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, 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.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

- **Article L. 442-10**

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 48

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être 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 au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

- **Article L. 442-11**

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159

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, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

- **Article L. 442-12**

Modifié par Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2

Un décret fixe les conditions dans lesquelles les modifications aux divisions des propriétés et les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir ou d'un permis d'aménager sont assimilées aux modifications des règles d'un lotissement prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 pour l'application de ces articles.

NOTA :

Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, article 5, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2012. Ils s'appliquent aux déclarations préalables et aux demandes de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur. Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 a fixé cette date au 1er mars 2012.

- **Article L. 442-13**

Création Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 () JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté 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.

- **Article L. 442-14**

Modifié par LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 80

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.

NOTA :

Conformément aux dispositions du V de l'article 80 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ces dispositions entrent en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication de ladite loi.

Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions (Articles R*410-1 à R*480-7)

Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables (Articles R*420-1 à R*427-7)

Section 3 : Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol (Articles R*421-18 à R*421-25)

Sous-section 1 : Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager (Articles R*421-19 à R*421-22)

- **Article R. 421-19**

Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable (Articles R*421-23 à R*421-25)

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le [chapitre II du titre II du livre III](#), lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article [R. 111-42](#) ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article [L. 325-1 du code du tourisme](#) ;

- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
- l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article [L. 444-1](#), destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'[article 1er](#) de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article [R. 111-51](#) et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- **Article R. 421-23**

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article [R. 421-19](#) ;
 - b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article [L. 115-3](#), à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
 - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
 - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
 - f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article [L. 113-1](#) ;

- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#), comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L. 111-22](#), par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'[article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article [L. 444-1](#), destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article [R. 111-51](#), créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions (Articles R*410-1 à R*480-7)

Titre IV : Dispositions propres aux aménagements (Articles R*441-1 à R*444-1)

Chapitre II : Dispositions propres aux lotissements (Articles R*442-1 à R*442-21)

Section 1 : Champ d'application (Articles R*442-1 à R*442-2)

- **Article R*442-1**

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R*431-24 ;
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
- g) Les détachements de terrain 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 ;
- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

- **Article R*442-2**

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Lorsqu'une construction est édifée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

Section 2 : Contenu de la demande de permis d'aménager un lotissement (Articles R*442-3 à R442-8-1)

- **Article R*442-3**

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 6 (VD)

La demande précise, outre les informations mentionnées à l'article R*441-1, le nombre maximum de lots et la surface de plancher maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

Lorsque le lotissement n'est pas situé à l'intérieur d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, la demande précise également la surface de plancher maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

Lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager, la demande est, le cas échéant, complétée par l'attestation de l'accord du lotisseur prévue par l'article R*442-21.

- **Article R*442-4**

Le plan prévu par le 2° 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.

- **Article R*442-5**

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Un projet architectural, paysager et environnemental est joint à la demande. Il tient lieu du projet d'aménagement mentionné au b de l'article R*441-2.

Il comporte, outre les pièces mentionnées aux articles R*441-2 à R*441-8 :

- a) Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel ;
- b) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;
- c) Le programme et les plans des travaux d'aménagement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets ;
- d) Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

- **Article R*442-6**

Modifié par Décret n°2024-1043 du 18 novembre 2024 - art. 2

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 ;
- b) Le cas échéant, une attestation de la garantie à fournir en application de l'article R. 442-14 ;
- c) Dans le cas prévu à l'article R. 442-13-1, un plan faisant apparaître les différentes tranches de travaux ainsi qu'une attestation de la garantie à fournir au titre de la première tranche.

NOTA :

Conformément au II de l'article 3 du décret n° 2024-1043 du 18 novembre 2024, le c de l'article R. 442-6, résultant de l'article 2 dudit décret, s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter de l'expiration d'un délai de trente jours suivant la publication du décret précité.*

- **Article R*442-7**

Le dossier de la demande 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.

- **Article R*442-8**

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.

- **Article R. 442-8-1**

Création DÉCRET n°2015-1353 du 26 octobre 2015 - art. 4

Lorsque le projet est situé dans un secteur d'information sur les sols et dans les cas et conditions prévus par l'article L. 556-2 du code de l'environnement, le dossier est complété par une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de lotissement.

Cette pièce est fournie sous l'entière responsabilité du demandeur.

Section 3 : Répartition de la surface constructible et du versement pour sous-densité entre les différents lots (Articles R*442-9 à R*442-11)

- **Article R*442-9**

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 6 (VD)

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.

- **Article R*442-10**

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, la surface de plancher maximale autorisée ainsi que les majorations des règles relatives au gabarit et à la densité prévues par le 3° de l'article L. 151-28 et le deuxième alinéa de l'article L. 151-29 peuvent être réparties 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.

Pour les lotissements soumis à déclaration préalable, lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la surface de plancher maximale autorisée ainsi que les majorations des règles relatives au gabarit et à la densité prévues par le 3° de l'article L. 151-28 et le deuxième alinéa de l'article L. 151-29 peuvent être réparties par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

En l'absence de répartition dans les conditions définies dans les deux alinéas précédents, 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.

- **Article R*442-11**

Modifié par Décret n°2023-165 du 7 mars 2023 - art. 5

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.

Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

Section 4 : Cession des lots et édification des constructions (Articles R*442-12 à R*442-18)

- **Article R*442-12**

Lorsque le lotisseur demande, en application du troisième alinéa de l'article L. 442-8, une indemnité d'immobilisation en contrepartie de l'immobilisation d'un lot prévue par une promesse unilatérale de vente, cette indemnité ne peut excéder 5 % du prix de vente.

- **Article R*442-13**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R. 442-14 ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur 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.

- **Article R. 442-13-1**

Création Décret n°2024-1043 du 18 novembre 2024 - art. 2

Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise, sur sa demande, le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots au fur et à mesure de la réalisation de tranches de travaux, avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits par le permis d'aménager au titre d'une tranche, lorsque le lotisseur justifie, s'agissant de la tranche en cause, d'une garantie d'achèvement des travaux établie dans les conditions prévues à l'article R. 442-14.

La garantie mentionnée au premier alinéa est levée lors du dépôt de la déclaration, prévue à l'article R. 462-3, attestant l'achèvement et la conformité des travaux relatifs à la tranche en cause, accompagnée de la justification de la garantie d'achèvement des travaux relatifs à la tranche suivante à réaliser. Le dépôt de ces documents autorise le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots au titre de la tranche suivante.

NOTA :

Conformément au II de l'article 3 du décret n° 2024-1043 du 18 novembre 2024, les dispositions de l'article R. 442-13-1, dans leur rédaction résultant de l'article 2 dudit décret, s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter de l'expiration d'un délai de trente jours suivant la publication du décret précité.

- **Article R*442-14**

Création Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Création Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

La garantie de l'achèvement des travaux est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions des articles L. 515-4 à L. 515-12 du code monétaire et financier. Cette intervention peut prendre la forme :

a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au lotisseur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires de lots, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

- **Article R*442-15**

La garantie prévue à l'article R. 442-14 peut être mise en œuvre par les attributaires de lots, l'association syndicale, le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet.

- **Article R*442-16**

Lorsque, par suite de la défaillance du lotisseur, les travaux ne sont pas achevés soit dans le plus court des délais contractuels fixés dans l'un ou l'autre des actes de mutation ou de location, soit au plus tard dans le délai fixé comme il est dit au dernier alinéa de l'article R. 442-13, le garant doit verser les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au lotisseur défaillant, soit à une personne désignée par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet ou l'association syndicale selon que la garantie a été mise en œuvre par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet, l'association syndicale ou les attributaires de lots. A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens du lotisseur défaillant.

- **Article R*442-17**

Pour l'application de l'article R. 442-16, la défaillance du lotisseur résulte notamment de l'admission de celui-ci au règlement judiciaire ou à la liquidation de biens, ou du non-achèvement des travaux à l'expiration du plus court des délais contractuels fixés par l'un des actes de mutation ou de location ou, au plus tard, à l'expiration du délai fixé par arrêté en vertu de l'article R. 442-13.

- **Article R*442-18**

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Section 5 : Modifications apportées aux documents du lotissement (Articles R*442-19 à R*442-20)

- **Article R*442-19**

L'autorité mentionnée aux articles L. 442-10 et L. 442-11 est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

- **Article R*442-20**

Les articles L. 442-10 et L. 442-11 sont applicables aux modifications des documents et cahiers des charges des îlots remembrés en application des dispositions de la loi validée n° 3087 des 11 octobre 1940-12 juillet 1941 relative à la reconstruction des immeubles d'habitation partiellement ou totalement détruits par suite d'actes de guerre et aux modifications des divisions de propriétés antérieures à l'entrée en vigueur de la loi du 14 mars 1919 sur les plans d'extension et d'aménagement des villes.

Section 6 : Subdivisions de lots provenant d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager (Article R*442-21)

- **Article R*442-21**

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 sauf :

a) Lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu ;

b) Lorsque ces 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.

6. Code de l'environnement

Livre Ier : Dispositions communes (Articles L110-1 à L191-1)

Titre II : Information et participation des citoyens (Articles L120-1 à L127-10)

Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement (Articles L123-1-A à L123-19-12)

Section 1 : Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (Articles L123-1 à L123-18)

Sous-section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (Articles L123-3 à L123-18)

- **Article L. 123-10**

Modifié par Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 - art. 2

I.-Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

- **Article L. 123-13**

Modifié par LOI n°2018-148 du 2 mars 2018 - art. 2 (V)

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;

- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;

- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;

- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

- **Article L. 123-15**

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 7

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Pour les projets d'installations de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, et dans la stricte limite des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L. 141-5-3 du même code, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de quinze jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, le délai supplémentaire prévu au premier alinéa du présent article ne peut excéder quinze jours.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration des délais prévus aux premier et deuxième alinéas, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

D. Application de la dispositions contestée ou d'autres dispositions

1. Jurisprudence

a. Jurisprudence administrative

- **CE, 27 octobre 1972, Commune du Vésinet, n° 80450**

REQUETE DE LA COMMUNE DU VESINET YVELINES TENDANT A L'ANNULATION DU JUGEMENT DU 25 FEVRIER 1970 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES, REJETANT LA DEMANDE DES EPOUX Z... TENDANT A L'ANNULATION D'UN ARRETE DU PREFET DE SEINE-ET-OISE DU 6 OCTOBRE 1967 AUTORISANT LE SIEUR X... MAURICE A AFFECTER A USAGE DE MAISON DE REPOS ET DE CONVALENENCE DU BATIMENT SIS AU VESINET, ENSEMBLE A L'ANNULATION DUDIT ARRETE POUR EXCES DE POUVOIR ;

VU LA LOI DU 31 MAI 1875 ; LE CODE DE L'URBANISME ET DE L'HABITATION ; LE CODE GENERAL DES IMPOTS ; L'ORDONNANCE DU 31 JUILLET 1945 ET LE DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 ;

CONSIDERANT QUE L'ARTICLE 2 DE LA LOI DU 31 MAI 1875 ERIGEANT LE TERRITOIRE DU VESINET EN MUNICIPALITE DISTINCTE AUX TERMES DUQUEL "IL EST PRIS ACTE DE L'ENGAGEMENT SOUSCRIT PAR LA COMPAGNIE Y... PAR ACTE UNILATERAL EN DATE DU 15 JUN 1872" A EU POUR SEUL OBJET DE PRENDRE ACTE DES "ABANDONNEMENTS" DE LA COMPAGNIE Y..., PROPRIETAIRE DE TERRAINS AU VESINET S'ETAIT ENGAGEE A FAIRE A LA FUTURE COMMUNE ; QUE CES DISPOSITIONS N'ONT PAS EU POUR OBJET ET NE SAURAIENT AVOIR EU POUR EFFET DE CONFERER LE CARACTERE DE REGLES DE DROIT PUBLIC AUX CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES EN DATE DU 10 MAI 1863 REGISSANT LE LOTISSEMENT CREE AU VESINET PAR LA COMPAGNIE Y... ; QUE L'APPROBATION DONNEE LE 16 MARS 1876 PAR LE PREFET DE SEINE-ET-OISE A LA DELIBERATION PAR LAQUELLE LE CONSEIL MUNICIPAL DU VESINET A ACCEPTE L'ACTE D'ABANDONNEMENT SOUSCRIT LE 11 FEVRIER 1876 PAR LE SIEUR ALPHONSE Y..., GERANT DE LA SOCIETE PALLU ET CIE, N'A PAS DAVANTAGE DONNE UN CARACTERE REGLEMENTAIRE AUX CLAUSES DE CET ACTE NI A CELLES DU CAHIER DES CHARGES DU 10 MAI 1863 ; QUE CE DERNIER DOCUMENT DEMEURE, EN L'ABSENCE DE TOUTE APPROBATION PAR LES AUTORITES ADMINISTRATIVES, POSTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DE TEXTES LEGISLATIFS OU REGLEMENTAIRES RELATIFS AUX LOTISSEMENTS, UN ACTE PUREMENT CONTRACTUEL ; QUE, DES LORS, LE MOYEN TIRE DE CE QU'EN ACCORDANT AU SIEUR X..., PAR UN ARRETE DU 9 OCTOBRE 1967, L'AUTORISATION DE TRANSFORMER EN

MAISON DE REPOS L'IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION DONT IL EST PROPRIETAIRE AU VESINET, LE PREFET DES YVELINES AURAIT MECONNU L'ARTICLE 7 DU CAHIER DES CHARGES DU 10 MAI 1863 LIMITANT A CERTAINES ZONES L'EXERCICE D'ACTIVITES COMMERCIALES, N'EST PAS DE NATURE A ETRE UTILEMENT INVOQUE A L'APPUI DU RECOURS POUR EXCES DE POUVOIR DIRIGE CONTRE L'ARRETE DONT S'AGIT ; QU'IL SUIT DE LA QUE LA VILLE DU VESINET N'EST PAS FONDEE A SOUTENIR QUE C'EST A TORT QUE, PAR LE JUGEMENT ATTAQUE LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES A REJETE LES CONCLUSIONS DE LA DEMANDE DONT IL ETAIT SAISI TENDANT A L'ANNULLATION DE CET ARRETE ;

- **CE, 24 juillet 1981, Woll Brett, n° 06466**

EN CE QUI CONCERNE L'ARRETE DU PREFET DE PARIS EN DATE DU 15 JUILLET 1975, APPROUVANT LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DU HAMEAU BOILEAU : CONSIDERANT QU'EN VERTU DU DEUXIEME ALINEA DE L'ARTICLE L. 121-1 DU CODE DE L'URBANISME LES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS PEUVENT CONCERNER AUSSI BIEN DES COMMUNES QUE DES PARTIES DE COMMUNES OU ENSEMBLES DE COMMUNES ; QUE L'ARTICLE R. 123-1 DE CE CODE, QUI, CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DU QUATRIEME ALINEA DE L'ARTICLE L. 121-1, DRESSE LA LISTE DES COMMUNES OU PARTIES DE COMMUNES POUR LESQUELLES UN PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DOIT ETRE ETABLI, FAIT FIGURER AU NOMBRE DE CES COMMUNES OU PARTIES DE COMMUNES CELLES QUI SONT COMPRISES DANS UNE AGGLOMERATION DE PLUS DE 10.000 HABITANTS ; QU'AINSI, LES REQUERANTS NE SONT PAS FONDES A SOUTENIR QUE LE HAMEAU BOILEAU, QUI EST SITUE SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE PARIS, NE POUVAIT LEGALEMENT FAIRE L'OBJET D'UN PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ;

CONSIDERANT QUE L'AUTORISATION SPECIALE DU MINISTRE CHARGE DES SITES MENTIONNEE A L'ARTICLE 12 DE LA LOI DU 2 MAI 1930, DANS SA REDACTION ISSUE DE L'ARTICLE 7 DE LA LOI N° 67-1174 DU 28 DECEMBRE 1967 VISE LES TRAVAUX QUI ONT POUR OBJET D'APPORTER DES MODIFICATIONS A UN MONUMENT NATUREL OU A UN SITE CLASSE ; QUE L'APPROBATION D'UN DOCUMENT D'URBANISME N'A PAS POUR EFFET DIRECT D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DANS L'ETAT DES LIEUX ; QU'AINSI, ALORS MEME QU'UN SITE CLASSE EST COMPRIS A L'INTERIEUR DU TERRITOIRE QU'IL CONCERNE, LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DU HAMEAU BOILEAU POUVAIT ETRE APPROUVE SANS AUTORISATION PREALABLE DU MINISTRE CHARGE DES SITES ;

CONSIDERANT QU'AUX TERMES DU DERNIER ALINEA DE L'ARTICLE 2 DU DECRET N° 59-702 DU 6 JUN 1959, QUI ETAIT EN VIGUEUR A LA DATE DE L'ARRETE ATTAQUE ET DONT LES DISPOSITIONS SONT APPLICABLES, EN VERTU DE L'ARTICLE R. 123-8 DU CODE DE L'URBANISME, A L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A L'APPROBATION DES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS, L'ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE "EST INSERE EN CARACTERES APPARENTS DANS UN DES JOURNAUX PUBLIES DANS LE DEPARTEMENT ; QU'IL A ETE SATISFAIT A CETTE PRESCRIPTION PAR LA PUBLICATION DE L'ARRETE DU 11 AVRIL 1975, SOUMETTANT LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS A L'ENQUETE PUBLIQUE, DANS L'EDITION DES 27, 28 ET 29 AVRIL 1975 DU "BULLETIN MUNICIPAL OFFICIEL DE LA VILLE DE PARIS" ;

CONSIDERANT QUE, DANS LA MESURE OU ELLE A POUR OBJET DE FACILITER L'INSTALLATION D'UN CHEF DE MISSION DIPLOMATIQUE ET DE SES SERVICES, L'INCLUSION DES BATIMENTS A USAGE D'AMBASSADE OU DE LEGATION AU NOMBRE DES CONSTRUCTIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE EDIFIEES A L'INTERIEUR DU HAMEAU BOILEAU NE SAURAIT ETRE REGARDEE COMME INSPIREE PAR DES MOTIFS QUI NE POURRAIENT LEGALEMENT LA JUSTIFIER ;

EN CE QUI CONCERNE L'ARRETE DU PREFET DE PARIS EN DATE DU 8 JANVIER 1976, MODIFIANT LE CAHIER DES CHARGES DE LA VILLA EXELMANS : SUR LA COMPETENCE DU PREFET DE PARIS : CONSIDERANT QUE LE PREMIER ALINEA DE L'ARTICLE L. 315-4 DU CODE DE L'URBANISME DONNE A L'AUTORITE ADMINISTRATIVE LA FACULTE DE MODIFIER TOUT OU PARTIE DES DOCUMENTS D'UN LOTISSEMENT SANS ETRE SAISIE D'UNE DEMANDE PRESENTEE PAR LES PROPRIETAIRES, AFIN DE METTRE LES DOCUMENTS DU LOTISSEMENT EN CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME APPROUVE OU LE PLAN D'OCCUPATION ; QU'IL RESULTE DE CE QUI PRECEDE QUE LES REQUERANTS NE SONT PAS FONDES A SE PREVALOIR DE L'ILLEGALITE PRETENDUE DE L'ARRETE APPROUVANT LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DU HAMEAU BOILEAU POUR SOUTENIR QUE LA PROCEDURE DE L'ARTICLE L. 315-4 N'A PU LEGALEMENT RECEVOIR APPLICATION EN L'ESPECE ;

SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE : CONSIDERANT QUE LA COMPETENCE QUE LE PREFET DE PARIS TIEN DU PREMIER ALINEA DE L'ARTICLE R. 315-13 DU CODE DE L'URBANISME DANS

SA REDACTION ANTERIEURE A L'INTERVENTION DU DECRET N° 77-860 DU 26 JUILLET 1977, NE PEUT, CONFORMEMENT AUX PRESCRIPTIONS DU DEUXIEME ALINEA DE L'ARTICLE L. 315-4, ETRE PRISE QU'APRES ENQUETE PUBLIQUE, AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'URBANISME OU DE L'ORGANISME QUI EN TIENT LIEU ET DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL ;

CONSIDERANT QUE, D'APRES LE DEUXIEME ALINEA DE L'ARTICLE R. 315-13 DU CODE DE L'URBANISME, NOTIFICATION DE L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PREVUE A L'ARTICLE L. 315-4 EST ADRESSEE PAR LETTRE RECOMMANDEE A CHACUN DES PROPRIETAIRES DES LOTS SELON LES REGLES EN VIGUEUR EN MATIERE D'EXPROPRIATION ; QUE LES REGLES AINSI VISEES SONT CELLES PREVUES PAR L'ARTICLE 16 DU DECRET N° 59-701 DU 6 JUIN 1959 EN MATIERE DE NOTIFICATION INDIVIDUELLE DU DEPOT DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE ET SONT EXCLUSIVES DES MODES DE PUBLICITE APPLICABLES A L'ARRETE DE MISE A L'ENQUETE PREALABLE A UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EN VERTU DE L'ARTICLE 2 DU MEME DECRET ; QUE LES REQUERANTS NE SONT DONC PAS FONDES A SE PREVALOIR DE LA MECONNAISSANCE DE CET ARTICLE ;

CONSIDERANT QUE LES FEUILLETS SUR LESQUELS ONT ETE CONSIGNEES LES OBSERVATIONS LORS DE L'ENQUETE, ETAIENT COTES ET PARAPHEES ; QUE PAR SUITE LE FAIT QU'ILS SONT DEMEURES MOBILES EST SANS INFLUENCE SUR LA REGULARITE DE L'ENQUETE DONT LES REQUERANTS N'ALLEGUENT D'AILLEURS PAS QUE LES RESULTATS AIENT PU ETRE FAUSSES ; CONSIDERANT, QU'IL RESULTE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 8 DU DECRET N° 59-701 DU 6 JUIN 1959 QUE, SI LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR DOIT EXAMINER LES OBSERVATIONS CONSIGNEES OU ANNEXEES AU REGISTRE, IL LUI APPARTIENT D'EXPRIMER, DANS LES CONCLUSIONS DE SON RAPPORT, SON AVIS PERSONNEL ; QU'IL N'EST PAS TENU, A CETTE OCCASION, DE REPENDRE A CHACUNE DES OBSERVATIONS QUI LUI ONT ETE SOUMISES NI DE SE CONFORMER NECESSAIREMENT A L'OPINION MANIFESTEE, MEME UNANIMEMENT, PAR LES PERSONNES AYANT PARTICIPE A L'ENQUETE ; QUE LE PREFET DE PARIS POUVAIT DANS LES VISAS DE L'ARRETE MODIFIANT LE CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT MENTIONNER L'AVIS EMIS PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR ;

CONSIDERANT QUE LE PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL DE PARIS EN DATE DU 18 DECEMBRE 1975 PUBLIE AU BULLETIN MUNICIPAL OFFICIEL DU 11 FEVRIER 1976 FAIT ETAT DES RESULTATS DE L'ENQUETE ; QU'AINSI LE MOYEN TIRE DE CE QUE LE CONSEIL N'AURAIT PAS EMIS SON AVIS EN CONNAISSANCE DE CAUSE MANQUE EN FAIT ;

CONSIDERANT ENFIN QUE NI L'ARTICLE L. 315-4 DU CODE DE L'URBANISME, NI AUCUNE AUTRE DISPOSITION APPLICABLE EN L'ESPECE N'EXIGE QUE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DES SITES, PERSPECTIVES ET PAYSAGES SOIT CONSULTEE PREALABLEMENT A L'INTERVENTION DE L'ARRETE DU PREFET QUI MODIFIE LE CAHIER DES CHARGES D'UN LOTISSEMENT ;

SUR LES MOYENS TIRES DE LA FAUSSE APPLICATION DE L'ARTICLE L. 315-4 DU CODE DE L'URBANISME : CONSIDERANT D'UNE PART QU'IL RESULTE DU CAHIER DES CHARGES ETABLI A L'OCCASION DU LOTISSEMENT DE LA PARCELLE DITE "VILLA EXELMANS" EN 1925, QUE CE LOTISSEMENT S'EFFECTUERAIT EN DEUX PHASES, LA PREMIERE REALISEE IMMEDIATEMENT AU PROFIT DE M. NICOLAS ET LA SECONDE ULTERIEUREMENT, "CONSISTANT DANS LE PROLONGEMENT DE LA PREMIERE ET DEBOUCHANT ALORS SUR LA RUE BOILEAU" ; QU'AUX TERMES MEMES DU CAHIER DES CHARGES : "DANS LE CAS OU, PAR SUITE DU LOTISSEMENT DU SURPLUS DE LA PROPRIETE DU VENDEUR L'ALLEE ACTUELLEMENT APPELEE "ALLEE DES TILLEULS" DEVIENDRAIT COMMUNE ENTRE LESDITS ACQUEREURS, M. NICOLAS AURAIT LE DROIT DE PASSAGE SUR CETTE ALLEE POUR LUI PERMETTRE DE COMMUNIQUER AVEC LA RUE BOILEAU" ;

CONSIDERANT D'AUTRE PART, QUE LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 315-4 DU CODE DE L'URBANISME NE LIMITENT PAS L'AMPLEUR DES MODIFICATIONS QUI PEUVENT ETRE APPORTEES PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE AU CAHIER DES CHARGES DES LORS QU'ELLES ONT POUR OBJET DE LE METTRE EN CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME APPROUVE OU LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS APPROUVE ; QUE LA MODIFICATION LITIGIEUSE AVAIT POUR OBJET DE PERMETTRE SUR LE LOTISSEMENT DE LA VILLA EXELMANS, L'IMPLANTATION DES AMBASSADES ET LEGATIONS PREVUES PAR LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DU HAMEAU BOILEAU ET EN OUTRE, D'HARMONISER ENTRE CE PLAN ET LE CAHIER DES CHARGES LES REGLES RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS, A LA SUPERFICIE MINIMUM DES PARCELLES ET A LA LARGEUR DE LEUR FACADE ;

CONSIDERANT QUE L'ARTICLE 2 DE L'ARRETE DU 8 JANVIER 1976 N'A D'AUTRE OBJET QUE D'ETENDRE A LA ZONE DE CONSTRUCTION DE L'AMBASSADE LES REGLES PREVUES PAR LE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DU HAMEAU BOILEAU DANS LES SECTEURS C ET D DELIMITES PAR CE PLAN ; QUE LES REQUERANTS NE SONT PAR SUITE PAS FONDES A SOUTENIR QUE L'ARRETE MODIFIANT LE CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT CONTREVIENDRAIT AUX PRESCRIPTIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ;

CONSIDERANT QU'IL RESULTE DE CE QUI PRECEDE QUE LES MOYENS TIRES DE CE QUE LE PREFET DE PARIS AURAIT FAIT UNE FAUSSE APPLICATION DE L'ARTICLE L. 315-4 DU CODE DE L'URBANISME NE PEUVENT QU'ETRE ECARTES ;

SUR LE DETOURNEMENT DE POUVOIR : CONSIDERANT QUE LE DETOURNEMENT DE POUVOIR ALLEGUE N'EST PAS ETABLI ;

EN CE QUI CONCERNE LA LEGALITE DE L'ARRETE EN DATE DU 13 JANVIER 1976 ACCORDANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE : SUR LE DEFAUT DE BASE LEGALE : CONSIDERANT QU'IL RESULTE DE TOUT CE QUI PRECEDE QUE LE MOYEN TIRE DU DEFAUT DE BASE LEGALE DE L'ARRETE ACCORDANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE PAR SUITE DE L'ILLEGALITE DES ARRETES APPROUVANT LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DU HAMEAU BOILEAU ET MODIFIANT LE CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DE LA VILLA EXELMANS, NE PEUVENT ETRE ACCUEILLIS ;

SUR LE MOYEN TIRE DE LA VIOLATION DE L'ARTICLE 12 DE LA LOI DU 2 MAI 1930 : CONSIDERANT QUE LE DIRECTEUR DE L'ARCHITECTURE, STATUANT PAR DELEGATION DU MINISTRE CHARGE DES SITES A, AU VU DE L'AVIS EMIS PAR LA COMMISSION DES SITES DE LA VILLE DE PARIS ET PREALABLEMENT A LA DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE, ACCORDE L'AUTORISATION EXIGEE PAR L'ARTICLE 12 MODIFIE DE LA LOI DU 2 MAI 1930, POUR L'EXECUTION DE TRAVAUX MODIFIANT DANS SON ETAT LE SITE CLASSE DU HAMEAU BOILEAU ; QU'AINSI LE MOYEN TIRE DE LA VIOLATION DE L'ARTICLE 12 DE LA LOI DU 2 MAI 1930 NE PEUT ETRE ACCUEILLI ;

SUR LES MOYENS TIRES DE LA MECONNAISSANCE DES DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DU HAMEAU BOILEAU : CONSIDERANT QUE LA DEROGATION PERMETTANT LE DEPASSEMENT DU PLAFOND DE GABARIT FIXE PAR LE REGLEMENT ANNEXE AU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS A ETE ACCORDEE PAR L'ARRETE DU 13 JANVIER 1976, POUR LE SEUL BATIMENT B CONSTITUANT LA RESIDENCE DE L'AMBASSEUR AFIN D'AUTORISER LA CONSTRUCTION D'UNE SUPERSTRUCTURE DECORATIVE ASSURANT UN COURONNEMENT HARMONIEUX DE L'EDIFICE ; QUE CETTE DEROGATION QUI TROUVE SON FONDEMENT DANS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT ANNEXE AU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET QUI MET EN OEUVRE AU SURPLUS LES POSSIBILITES D'ADAPTATION OUVERTES PAR L'ARTICLE V.B. 10-3 DU MEME REGLEMENT, EST MOTIVEE PAR DES RAISONS D'ESTHETIQUE ARCHITECTURALE ; QU'EN OUTRE, EU EGARD NOTAMMENT A LA HAUTEUR DE CERTAINS DES BATIMENTS AVOISINANTS, ELLE NE PORTE PAS UNE ATTEINTE EXCESSIVE A L'INTERET GENERAL ;

CONSIDERANT QUE LES MOYENS TIRES RESPECTIVEMENT, D'UNE PART, DE CE QUE L'IMMEUBLE A CONSTRUIT EN SECTEUR C EMPIETERAIT SUR LA ZONE D ET MECONNAITRAIT PAR SUITE LA LIMITATION DE HAUTEUR PREVUE PAR CETTE ZONE, ET, D'AUTRE PART, DE CE QUE LES CONSTRUCTIONS AUTORISEES NE RESPECTERAIENT PAS LES REGLES RELATIVES AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ET AU NOMBRE D'ETAGES, MANQUENT EN FAIT ;

CONSIDERANT QU'IL RESULTE DE TOUT CE QUI PRECEDE QUE LES REQUERANTS NE SONT PAS FONDES A SOUTENIR QUE C'EST A TORT, QUE PAR LE JUGEMENT ATTAQUE, LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS A REJETE LES CONCLUSIONS DE LEURS DEMANDES TENDANT A L'ANNULATION DES ARRETES DU PREFET DE PARIS EN DATE DES 15 JUILLET 1975, 8 JANVIER 1976 ET 13 JANVIER 1976 ;

DECIDE : ARTICLE 1ER - LES REQUETES DE MME WOLLBRETT ET AUTRES ET DE M. CHARPENTIER SONT REJETEES. ARTICLE 2 - LA PRESENTE DECISION SERA NOTIFIEE A MME MEME, EPOUSE WOLLBRETT, A MME WOLLBRETT, EPOUSE SCHOELLER, A M. KOUZNETZOFF, A MME DE TROCHKO, A MLLE ULMANN, A MLLE MERCIER , A M. MERCIER, A MME ODDOU, EPOUSE RASCOUSKY ET A M. HENAR, A M. CHARPENTIER, A L'AMBASSEUR DE LA REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU VIET-NAM ET AU MINISTRE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT.

- **CE, 10 mars 1989, Commune de Reichstett, n° 70070**

Considérant que l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme permet au préfet, sous réserve de l'accord d'une majorité qualifiée des propriétaires de lots, de prononcer la modification de tout ou partie des documents concernant un

lotissement, "et notamment du cahier des charges", lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme ; que 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 ; qu'il suit de là que le préfet, commissaire de la République du Bas-Rhin, a commis une erreur de droit en rejetant la demande de la COMMUNE DE REICHSTETT tendant à la modification de l'article 9 du cahier des charges du lotissement "Souffel" qui interdisait toute construction autre que d'habitation, par le seul motif que ce document n'était pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative ; que ladite commune est dès lors fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Strasbourg a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la décision de rejet du Commissaire de la République en date du 29 mars 1983 ;

Article 1er : L'article 2 du jugement du tribunal administratif de Strasbourg en date du 25 avril 1985, ensemble la décision du Commissaire de la République du Bas-Rhin du 29 mars 1983 refusant d'approuver la modification du cahier des charges du lotissement "Souffel", sont annulés.

Article 2 : La présente décision sera notifiée à la COMMUNE DE REICHSTETT, à MM. E..., Z..., Y..., X..., C..., B..., A..., D..., Nisse, Groll, Joachim, Wirth, Frey et au ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer.

- **CE, 29 juin 1990, Min. Equipement, Logement, Aménagement du territoire et Transports, n° 81295**

Considérant qu'en vertu de l'article 14 du règlement du lotissement de la "Combe du Berger", à Merey-sous-Montrond (Doubs), dont les prescriptions présentent un caractère réglementaire du fait de son approbation par arrêté préfectoral du 30 avril 1975, les demandes de permis de construire doivent être soumises au visa préalable de l'architecte chargé d'assurer la discipline générale d'architecture du lotissement ; qu'aucune disposition du code de l'urbanisme ni aucune autre disposition législative ou réglementaire ne fait obstacle à ce que le règlement d'un lotissement impose aux co-lotis une formalité de cette nature ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et qu'il n'est d'ailleurs pas contesté que la demande de permis de construire présentée par M. X... en vue de l'extension du bâtiment dont il est propriétaire dans le lotissement de la "Combe du Berger" n'a pas été soumise au visa préalable de l'architecte exigé par les dispositions précitées ; qu'ainsi, le permis accordé à M. X... l'a été en violation de l'article 1 du règlement du lotissement ; que, par suite, et à supposer même que la construction projetée serait, contrairement à ce qu'a estimé le tribunal administratif, conforme aux dispositions de l'article 9 du règlement susmentionné qui impose aux copropriétaires de respecter l'implantation des constructions prévue par le plan masse du lotissement, le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que par le jugement attaqué, en date du 11 juin 1986, le tribunal administratif de Besançon a annulé l'arrêté en date du 28 août 1984, par lequel le maire de la commune de Merey-sous-Montrond a accordé un permis de construire à M. X... ;

- **CE, 31 janvier 1992, n° 72064**

Considérant que les dispositions de l'article L.315-4 du code de l'urbanisme donnent à l'autorité administrative la faculté de modifier tout ou partie des documents d'un lotissement afin de mettre ces documents en concordance avec le plan d'occupation des sols en vigueur à la date de la modification, dès lors que ce plan a été approuvé postérieurement à l'autorisation de lotissement, quel qu'ait été le contenu des plans d'urbanisme antérieurement applicables et sans que puisse y faire obstacle la circonstance que ladite autorité aurait d'abord cherché à obtenir cette modification par le vote d'une majorité des co-lotis en application de l'article L.315-3 du même code ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le lot n° 14 du lotissement "Les résidences du château" à Annecy-le-Vieux, approuvé par arrêté du 14 janvier 1971 modifié par arrêtés des 5 décembre 1972 et 17 avril 1973, et sur lequel la commune avait décidé d'édifier un bâtiment à usage de résidence pour personnes âgées est le seul lot de ce lotissement classé dans la zone UA du plan d'occupation des sols approuvé par arrêté du commissaire de la République de la Haute-Savoie le 11 juillet 1980 ; que, dans ces conditions, en décidant, par son arrêté du 12 juin 1982, de remplacer les seules règles du lotissement applicables au lot n° 14 par celles du plan d'occupation des sols applicables à la zone UA, le commissaire de la République de la Haute-Savoie n'a pas fait une inexacte application des dispositions précitées du code de l'urbanisme ;

Considérant que le moyen tiré de ce que le projet autorisé par le permis de construire accordé à la commune pour l'édification d'une résidence pour personnes âgées porterait atteinte au site n'est assorti d'aucune précision et doit ainsi être écarté ;

Considérant que le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ;

- **CE, 10 février 1992, n° 91967**

Considérant que les prescriptions du cahier des charges d'un lotissement approuvé par l'autorité préfectorale ont un caractère réglementaire ; qu'elles s'imposent, par conséquent, tant à l'autorité chargée de délivrer le permis qu'à son pétitionnaire ; que ce caractère s'attache aux prescriptions du plan à lui annexé auquel renvoie l'article 8 du cahier des charges du lotissement de Macholles approuvé par l'arrêté du préfet du Puy-de-Dôme du 8 juillet 1955 ; que ces prescriptions, relatives à l'implantation des constructions, sont applicables concurremment avec celles de l'article 11 du même cahier des charges qui édictent seulement des prescriptions visant à sauvegarder l'aspect et la tenue du lotissement ; qu'ainsi les requérants ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif s'est fondé sur l'article 8 pour annuler l'arrêté en date du 5 janvier 1987 par lequel le maire de Riom a délivré à M. Z... un permis de construire un garage 28 place Félix Bromont à Riom ;

Article 1er : La requête des époux A... est rejetée.

Article 2 : La présente décision sera notifiée aux époux A... aux époux Y..., au maire de Riom et au ministre de l'équipement, du logement, des transports et de l'espace.

- **CE, 23 novembre 1994, Ministre de l'équipement, du logement, des transports et de l'espace c / Lancrey-Jacal, n° 135215**

Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme : "Le certificat d'urbanisme indique, en fonction du motif de la demande, si, comptetenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain (...) ledit terrain peut : a) Etre affecté à la construction ; b) Etre utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée (...) ; si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire prévue à l'article L.421-1, est déposée dans le délai d'un an à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause (...)" ; que, d'autre part l'article L.130-1 du même code dispose que : "Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements" ; que ces dispositions font obstacle à ce que soit opposée au bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme qui a présenté dans le délai d'un an une demande de permis de construire, la modification des dispositions d'urbanisme mentionnées dans ce certificat, et notamment le classement par le plan d'occupation des sols d'un terrain comme espace boisé ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la S.A.R.L. Investimo a obtenu le 13 décembre 1985 un certificat d'urbanisme pour un terrain constituant le lot n° 8 du lotissement du "Domaine de Camarat" à Ramatuelle ; que ce certificat, demandé en vue de l'édification d'une habitation individuelle, mentionnait seulement que l'établissement d'un plan d'occupation des sols avait été prescrit le 1er septembre 1972 ; que si le plan partiel d'occupation des sols de Ramatuelle, publié le 27 juin 1986, a classé la parcelle en cause en espace boisé à conserver, cette disposition d'urbanisme intervenue postérieurement à la délivrance du certificat d'urbanisme n'était pas opposable à la demande de permis de construire présentée le 6 novembre 1986 par la S.A.R.L. Investimo ; qu'il suit de là que c'est à tort que, pour annuler le permis de construire accordé à la société le 24 février 1987, le tribunal administratif s'est fondé sur ce qu'il méconnaissait le classement de la parcelle en espace boisé, au motif que ce classement, nonobstant l'existence du certificat d'urbanisme, était opposable à la société ;

Considérant, toutefois, qu'il appartient au Conseil d'Etat, saisi de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner les autres moyens soulevés par M. X... devant le tribunal administratif de Nice ;

Considérant, d'une part, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le cahier des charges du lotissement du "Domaine de Camarat" dont se prévaut M. X... ait fait l'objet d'une approbation par l'autorité préfectorale lui ayant conféré valeur réglementaire ; que, dès lors, en admettant que le permis de construire attaqué méconnaisse une servitude d'inconstructibilité figurant dans ce cahier des charges, cette circonstance est sans incidence sur la légalité du permis de construire attaqué, délivré sous réserve des droits des tiers ; Considérant, d'autre part, que le

moyen tiré de la violation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme n'est pas assorti des précisions permettant d'en apprécier la portée ;

- **CE, 8 novembre 1995, Guntz, n° 89646**

Considérant que les prescriptions du règlement d'un lotissement approuvé par l'autorité compétente ont un caractère réglementaire ; qu'elles s'imposent, par conséquent, tant à l'autorité chargée de délivrer le permis de construire qu'à son pétitionnaire ; que ce caractère s'attache également aux prescriptions d'urbanisme contenues dans le plan de division parcellaire approuvé par l'arrêté autorisant la création du lotissement ;

Considérant qu'aux termes de l'article 19 du règlement du lotissement situé ..., approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 décembre 1981 : "Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions du plan de division, d'implantation des constructions et de viabilité" ; qu'il résulte des prescriptions de ce plan non modifiées conformément aux dispositions de l'article L.315-3 du code de l'urbanisme que sur chacun des trois lots composant le lotissement devait être implantée en limite séparative une maison d'habitation ; que la construction, projetée par M. X..., d'une maison d'habitation implantée sur les deux lots lui appartenant en retrait des limites séparatives ne répondait pas aux prescriptions du règlement et du plan parcellaire du lotissement ; que le maire de Périgueux était dès lors tenu, par sa décision en date du 20 mars 1986, de rejeter la demande de permis de construire présentée par M. X... ; que le moyen tiré de ce que le propriétaire du troisième lot aurait prétendument donné son accord pour la réalisation de la construction projetée est inopérant ; que par suite M. X... n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif a rejeté sa demande d'annulation de cette décision ;

Article 1er : La requête de M. X... est rejetée.

Article 2: La présente décision sera notifiée à M. X..., au maire de Périgueux et au ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement et des transports.

- **CE, 8 avril 1998, Ministre de l'équipement, des transports et du tourisme, n° 155357**

Considérant qu'aux termes de l'article 315-4 du code de l'urbanisme : "Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols (...)" ; que sur le fondement de ces dispositions, le préfet de l'Hérault a, par arrêté du 13 septembre 1990, pris à la demande de la commune d'Adissan, modifié les documents du lotissement "La Clairette" à usage d'habitation, approuvé par arrêté préfectoral du 21 décembre 1960, en vue de les mettre en concordance avec le plan d'occupation des sols de cette commune publié le 19 août 1986 et approuvé le 4 avril 1990 ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la cave coopérative, propriétaire de plusieurs lots du lotissement "La Clairette" a procédé sur ces lots à des aménagements et des constructions en violation du cahier des charges du lotissement à raison desquels elle a fait l'objet de diverses condamnations par le juge judiciaire ; que l'arrêté du 13 septembre 1990 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 ;

- **CE, 20 novembre 2002, Mme Blestry c/SARL La Maison, Commune de Grimaud, n° 244453**

Considérant qu'aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : "En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un document d'urbanisme ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol. (.) / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du référé ou du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception (.)" ;

Considérant qu'il résulte des termes de ces dispositions que l'obligation de notification qu'elles imposent ne s'applique pas dans le cas où le juge administratif statue, aussi bien en première instance qu'en appel, sur un recours en appréciation de légalité d'un acte, compris dans le champ de l'article R.600-1 précité du code de l'urbanisme, à la suite d'un renvoi préjudiciel ordonné par l'autorité judiciaire ; que, par suite, la SARL La Maison n'est pas fondée à soutenir que la requête présentée pour Mme X... est irrecevable, au motif qu'elle n'a pas été notifiée dans le délai mentionné à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

Sur la légalité des permis de construire :

Considérant qu'aux termes de l'article 9 du règlement du lotissement du domaine de Bartole situé sur la commune de Grimaud, approuvé par le préfet du Var le 18 septembre 1961 et maintenu en vigueur à la demande des colotis : "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" ;

Considérant 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 ;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la différence d'altitude existant entre l'emplacement des constructions ayant fait l'objet des deux permis de construire délivrés à la SARL La Maison les 20 janvier 1993 et 26 août 1994 et les emplacements des maisons édifiées précédemment par Mme X... est inférieure à 7 mètres ; que ces permis ne pouvaient donc être accordés que si ces constructions respectaient la "ligne de vue vers le midi" garantie à Mme X... par le règlement du lotissement ;

Considérant qu'en cherchant à protéger la "ligne de vue vers le midi" des constructions préexistantes, le règlement du lotissement ne pouvait entendre garantir à celles-ci une vue à caractère panoramique ou orientée dans d'autres directions que le sud comme le soutient la requérante ;

Considérant que la "ligne de vue vers le midi" à laquelle se réfère le règlement du lotissement doit s'entendre au contraire comme l'axe de vue dirigé vers le sud depuis les constructions préexistantes, dont le tracé est matérialisé par une bande rectiligne située entre les lignes parallèles partant des extrémités de chacune des constructions ; qu'il est constant que les constructions contestées ne se situent pas sur la ligne de vue ainsi définie telle qu'elle s'étend depuis la construction de Mme X... ; que par suite, celle-ci n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a jugé que l'exception d'illégalité qu'elle invoquait n'était pas fondée ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que SARL La Maison, qui n'est pas la partie perdante, soit condamnée à verser à Mme X... la somme que celle-ci demande au titre des frais qu'elle aurait exposés et non compris dans les dépens ;

- **CE, 7 octobre 2013, Commune de Saint Jean de Monts, n° 361934**

1. Considérant qu'aux termes de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au litige : " 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 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 " ; que ces dispositions ne prévoient aucune exception au pouvoir qu'elles confèrent au maire de modifier tous les documents d'un lotissement, y compris le cahier des charges, dès lors que la modification a pour objet de mettre ces documents en

concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ;

2. Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article L. 442-9 du même code que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques, en l'absence d'opposition d'une majorité qualifiée de colotis, au terme de dix années à compter de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu, mais que les stipulations du cahier des charges du lotissement continuent néanmoins à régir les rapports entre colotis ; qu'en cas de discordance entre, d'une part, le cahier des charges qui continue à régir les rapports entre colotis et, d'autre part, le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, le maire peut faire usage du pouvoir qu'il tient des dispositions de l'article L. 442-11 de modifier le cahier des charges pour le mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 12 novembre 2007 pris en application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, le maire de la commune de Saint-Jean-de-Monts a modifié les cahiers des charges du lotissement de la Plage pour les mettre en concordance avec le plan d'occupation des sols ; qu'il résulte de ce qui précède qu'en annulant cet arrêté, par l'arrêt attaqué du 15 juin 2012, au motif que la caducité des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement aurait eu pour effet de priver le maire de son pouvoir de modifier les stipulations contractuelles des cahiers des charges de ce lotissement, la cour administrative d'appel de Nantes a commis une erreur de droit ;

4. Considérant, par suite, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, que la commune de Saint-Jean-de-Monts est fondée à demander l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes du 15 juin 2012 ; que doivent être rejetées par voie de conséquence les conclusions présentées par M. B...au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. B...la somme de 3 000 euros à verser à la commune de Saint-Jean-de-Monts au titre des mêmes dispositions ;

- **CE, 5 novembre 2014, SCA Château-l'Arc, n° 362021**

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que, par arrêté du 28 novembre 2006, le maire de la commune de Fuveau a refusé d'autoriser la société civile agricole (SCA) de Château-l'Arc à réaliser, au sein d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), un lotissement comprenant, dans la zone Uda-2 du plan d'aménagement de cette ZAC, quatre " macro-lots " identifiés par les lettres A à D et destinés à recevoir des maisons individuelles, en zone UFa, un " macro-lot " destiné à recevoir des maisons individuelles ou un immeuble d'habitation, en zone Uda-1, quarante-huit lots destinés à recevoir des maisons individuelles ; que, par jugement du 2 décembre 2009, le tribunal administratif de Marseille a rejeté le recours pour excès de pouvoir dirigé par la société contre cet arrêté ; que, saisie notamment de l'appel formé par la SCA, la cour administrative d'appel de Marseille, faisant partiellement droit aux conclusions présentées par cette société, a annulé le jugement de première instance ainsi que l'arrêté municipal du 28 novembre 2006 ;

Sur le bien-fondé de l'arrêt attaqué :

2. Considérant qu'il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que, pour prononcer l'annulation du jugement frappé d'appel, la cour a jugé qu'eu égard au caractère précis et circonstancié des allégations avancées devant le tribunal par la SCA de Château-l'Arc au soutien d'un moyen de détournement de pouvoir, les premiers juges ne pouvaient, sans entacher leur décision d'insuffisance de motivation, écarter ce moyen au seul motif qu'un tel détournement n'était pas établi ; qu'en jugeant pour un tel motif cette décision irrégulière en la forme, la cour a entaché son arrêt d'une erreur de qualification juridique ; qu'il suit de là, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, que la commune de Fuveau est fondée à demander l'annulation des articles 1er et 2 de l'arrêt qu'elle attaque ;

3. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de régler, dans cette mesure, l'affaire au fond en application des dispositions de l'article L. 821-2 du code de justice administrative ;

Sur la régularité du jugement de première instance :

4. Considérant, en premier lieu, qu'ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la décision par laquelle les premiers juges ont

relevé, pour écarter le moyen de détournement de pouvoir soulevé devant eux, qu'un tel détournement n'était pas établi est suffisamment motivée ;

5. Considérant, en second lieu, que, contrairement à ce que soutient la SCA de Château-l'Arc, les premiers juges ont répondu, pour l'écarter, à son moyen tiré de ce que, dans les circonstances de l'espèce, le maire de la commune de Fuveau aurait dû, au lieu de refuser l'autorisation de lotir sollicitée, la délivrer en l'assortissant de prescriptions ;

6. Considérant qu'il suit de là que les moyens d'appel tirés de ce que le jugement du tribunal administratif de Marseille serait irrégulier en la forme doivent être écartés ;

Sur le bien-fondé du jugement de première instance :

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que, par les motifs non contestés du jugement frappé d'appel, le tribunal administratif de Marseille a jugé erronés, en fait ou en droit, onze des treize motifs sur lesquels la commune de Fuveau s'était fondée pour rejeter, le 28 novembre 2006, la demande d'autorisation de lotir présentée par la SCA de Château-l'Arc ; que cette société se borne, en appel, à critiquer les autres motifs par lesquels le tribunal a jugé, d'une part, fondés en droit les deux derniers motifs retenus par la commune pour refuser l'autorisation de lotir, d'autre part, non établi le détournement de pouvoir allégué par la société ;

8. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de la décision attaquée : " 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. 315-48 du même code : " Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement sont assimilées aux modifications de lotissements prévues à l'article L. 315-3 lorsqu'elles sont demandées par le lotisseur ou par un ou plusieurs lotis, à moins que, conduisant à la création de plus de deux nouveaux lots, elles ne fassent l'objet d'une autorisation de lotir délivrée dans les conditions prévues par le présent chapitre sans qu'il puisse être porté atteinte aux droits des co-attributaires de lots tels qu'ils peuvent résulter des documents régissant le lotissement primitif. Les décisions portant modification sont prises dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'autorisation de lotir " ;

9. Considérant que, si l'article 5 du projet de règlement du lotissement faisant l'objet de la demande d'autorisation présentée par la SCA prévoyait que " les macro-lots (A, B, C, D) pourront être divisés, sans autorisation particulière, à l'occasion de chaque vente ", cette dernière disposition ne pouvait toutefois avoir légalement pour effet de soustraire les divisions ultérieures ainsi envisagées aux règles d'approbation prévues par les dispositions du code de l'urbanisme citées ci-dessus ; que, dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que les divisions en cause devaient être soumises à autorisation, sur le fondement de l'article R. 315-48, et qu'était ainsi illégal l'article 5 du projet de règlement, en tant qu'il prévoyait le contraire ;

10. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article 11 du même projet de règlement : " Tout projet de clôture est soumis à une déclaration de clôture (...). / Les propriétaires devront déposer une demande d'autorisation de travaux pour l'édification de la clôture en même temps que la demande de permis de construire et la conformité du permis ne sera délivrée qu'après l'achèvement de la clôture (...) " ; que, toutefois, si un règlement de lotissement pris sur le fondement de l'article R. 315-29 du code de l'urbanisme peut, le cas échéant, compléter les règles locales d'urbanisme applicables à une commune, en édictant notamment, pour les communes dotées d'un plan d'occupation des sols, des prescriptions relatives à la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur des clôtures, cette faculté ne saurait avoir pour objet ou pour effet, ni de soumettre l'édification de clôture à d'autres formalités que celle de la déclaration préalable prévue aux articles L. 441-1 et suivants du même code, ni de subordonner la délivrance du certificat de conformité prévu aux articles R. 460-3 et R. 460-4 de ce code à des conditions ou formalités étrangères au permis de construire ; que, dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges ont relevé que l'article 11 cité ci-dessus était illégal, en tant qu'il subordonnait la délivrance du certificat de conformité à l'achèvement des travaux d'édification d'une clôture ;

11. Considérant, en troisième lieu, que, contrairement à ce que soutient la société appelante, les dispositions du code de l'urbanisme alors applicable, notamment celles de son article R. 315-28, faisaient obstacle à ce que l'autorité compétente fit droit à une demande d'autorisation de lotir dont le pétitionnaire entendait, par la voie du projet de règlement de lotissement, édicter des règles contraires aux règles d'urbanisme localement applicables ; que, par suite, et alors même que la SCA de Château-l'Arc s'était prévaluée, non pas des dispositions des articles

R. 315-6 ou R. 315-16 du même code, comme l'a inexactement relevé le tribunal, mais de celles de l'article R. 316-26 du même code, pour soutenir qu'il incombait au contraire à la commune de Fuveau de faire droit à sa demande d'autorisation de lotir en l'assortissant, le cas échéant, des prescriptions nécessaires pour remédier aux éventuelles illégalités constatées dans son projet de règlement, c'est, en tout état de cause, à bon droit que les premiers juges ont estimé ressortir des pièces de leur dossier que le maire de cette commune aurait pris la même décision de refus d'autorisation de lotir, s'il s'était uniquement fondé sur l'illégalité des articles 5 et 11 du projet de règlement déposé par la société pétitionnaire ; que, par ailleurs, cette dernière ne peut utilement se prévaloir, en appel, des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, qui ne sont pas applicables aux actions contentieuses dirigées, comme dans la présente instance, contre les refus d'autorisation ;

12. Considérant, en quatrième et dernier lieu, que le détournement de pouvoir allégué par la SCA de Château-l'Arc n'est pas établi ;

13. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la SCA de Château-l'Arc n'est pas fondée à se plaindre de ce que, par son jugement du 2 décembre 2009, le tribunal administratif de Marseille a rejeté ses conclusions tendant à l'annulation de l'arrêté du 28 novembre 2006 portant refus d'autorisation de lotir ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

14. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de la SCI des Hameaux du Château-l'Arc, qui n'est pas partie à la présente instance ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la SCA Château-l'Arc, sur le fondement des mêmes dispositions et au titre des frais engagés devant Conseil d'Etat, une somme de 3 000 euros à verser à la commune de Fuveau ;

- **CE, 24 juillet 2019, n°430362**

REND L'AVIS SUIVANT

1. Aux termes de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme : " Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, 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. / De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. / 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 (...) ".

Aux termes du premier alinéa de l'article L. 442-10 du même code : " Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable ". Aux termes de l'article L. 442-11 du même code : " 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, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ".

Aux termes de l'article L. 442-12 du même code : " Un décret fixe les conditions dans lesquelles les modifications aux divisions des propriétés et les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir ou d'un permis d'aménager sont assimilées aux modifications des règles d'un lotissement prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 pour l'application de ces articles ". L'article R. 442-21 du même code précise que : " Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées

aux modifications de lotissements prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 sauf : / a) Lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu ; / b) Lorsque ces 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 ".

2. Par sa décision 2018-740 QPC du 19 octobre 2018, le Conseil constitutionnel a considéré que les dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, compte tenu de leur objet, autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme mais ne permettent pas de modifier des clauses étrangères à cet objet, intéressant les seuls colotis. Il y a lieu, pour l'application de l'article L. 442-9 du même code, de retenir, de la même façon, que ses dispositions prévoient la caducité des seules clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme.

3. Eu égard tant à son objet qu'à ses effets, la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement, qui au demeurant fait partie des éléments soumis à autorisation lors de la création d'un lotissement, constitue une règle d'urbanisme au sens des dispositions précitées de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme. Par conséquent, une telle limitation cesse de s'appliquer, au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, lorsque le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, et l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme ne peut l'opposer à la personne qui sollicite un permis d'aménager, un permis de construire ou qui dépose une déclaration préalable. De même, si une majorité de colotis a demandé le maintien de cette règle, elle a cessé de s'appliquer à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

4. Toutefois, les clauses du cahier des charges du lotissement continuant de régir les rapports entre colotis, la caducité prévue par l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ne fait pas obstacle à ce que l'autorité compétente fasse usage des pouvoirs qu'elle tient des articles L. 442-10 et L. 442-11 du même code, ainsi que le prévoit son article L. 442-12 s'agissant des subdivisions de lots, pour modifier un cahier des charges sur ce même point.

b. Jurisprudence judiciaire

- Cass., civ. 3^{ème}, 18 décembre 1991, n° 89-21.046

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 septembre 1989), que M. Y... et Mme X... ont surélevé, en 1986, leur villa au-dessus de la hauteur fixée, pour leur lot, par le cahier des charges du lotissement, dressé le 13 novembre 1933 et publié le 1er décembre 1933, auquel se référait leur acte d'acquisition ; que l'assemblée générale des colotis a, le 18 février 1987, décidé de maintenir les règles contenues dans le cahier des charges ; que les époux Z..., voisins colotis, ont demandé la démolition de la surélévation et que l'association syndicale libre du lotissement est volontairement intervenue à l'instance ;

Attendu que M. Y... et Mme X... font grief à l'arrêt de déclarer cette action recevable, alors, selon le moyen, 1°/ que si, postérieurement à la réforme de 1976, les cahiers des charges, qui cessent d'être approuvés par le préfet, ne doivent contenir que des règles de droit privé et constituent de ce fait des documents de nature contractuelle, il en est autrement d'un cahier des charges approuvé par arrêté préfectoral en 1933, dont les prescriptions présentent nécessairement, du fait de son approbation, un caractère réglementaire ; que, dès lors, en affirmant le caractère contractuel du cahier des charges, en dépit de son approbation par l'autorité administrative, pour fonder la recevabilité de l'action contractuelle poursuivant sa violation, la cour d'appel a violé, par fausse application, les dispositions des articles 1134 et 1143 du Code civil ; 2°/ que la seule circonstance qu'une règle de hauteur est insérée dans le cahier des charges, même qualifié de contractuel, d'un lotissement ne peut avoir pour effet de conférer à cette règle une nature contractuelle ; qu'en s'abstenant, dès lors, de rechercher si le cahier des charges ne comportait que des règles de droit privé, ni si la règle de hauteur, dont la violation était invoquée, ne constituait pas, en dépit de son insertion dans le cahier des charges, une règle d'urbanisme ou une servitude d'utilité publique, les juges d'appel ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant exactement que, quelle que soit sa date, le cahier des charges du lotissement constitue un document contractuel dont les clauses engageaient les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y étaient contenues ;

- Cass., civ. 3^{ème}, 22 mai 1996, n° 93-19.462

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 juin 1993), qu'une clause du cahier des charges d'un lotissement, approuvé par arrêté préfectoral en 1929, interdisant le stationnement des véhicules automobiles dans un square situé dans ce lotissement, la société civile immobilière Garage du Parc (SCI), propriétaire d'un lot à usage de garages souterrains, situé sous le square, a fait commandement à l'Association syndicale libre du square Henry-Paté (ASL) de faire observer cette obligation ; que l'ASL a fait opposition à ce commandement et a soutenu que la clause litigieuse était devenue caduque par application de l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme ;

Attendu que l'ASL fait grief à l'arrêt attaqué de la déclarer mal fondée en son opposition, de la condamner à faire respecter l'interdiction de stationner et d'autoriser la SCI à faire enlever et séquestrer les véhicules contrevenants, alors, selon le moyen, 1° qu'aux termes de l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme, 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... les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur ; que, tout en constatant que la disposition incriminée relative au stationnement sur la voie privée est contenue dans le cahier des charges du lotissement qui a un caractère réglementaire du fait de son approbation par l'arrêt préfectoral du 31 janvier 1929 et qu'elle est une règle d'urbanisme, la cour d'appel, qui a retenu que le cahier des charges du lotissement étant un document contractuel, les règles de stationnement incriminées incluses dans le cahier des charges approuvé, bien que devenues caduques pour l'autorité publique par application de l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme, continuent à s'imposer aux colotis qui peuvent, même en l'absence de préjudice, en exiger le respect, n'a pas tiré de ses constatations les conséquences qui s'en déduisaient légalement et a ainsi violé l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme ; 2° qu'aux termes de l'article 13 de la loi du 19 juillet 1924 applicable en la cause les conditions du cahier des charges devront figurer ainsi que la date de la décision approbative (sous peine d'amendes) sur tous actes et promesses de vente et sur tous engagements de location ou de location-vente ; qu'en retenant qu'une parfaite contractualisation de la disposition incriminée résultait, en outre, de l'obligation faite aux acquéreurs dans les actes de vente tant des lots de terrains que des constructions y édifiées et dans la presque totalité des règlements de copropriété, de se soumettre aux charges, obligations et servitudes du cahier des charges approuvé, la cour d'appel a violé les dispositions des articles 11 et 13 de la loi du 19 juillet 1924 ;

Mais attendu que les dispositions de l'article L. 315-2-1, alinéa 3, ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges et que ce document, quelle que soit sa date, approuvé ou non, revêtant un caractère contractuel, ses clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues ; qu'en retenant que les règles de stationnement incluses dans le cahier des charges restaient en vigueur, et que le rapport de droit qui régit les colotis entre eux continuait à s'imposer à ceux-ci qui pouvaient en exiger le respect, même en l'absence de préjudice, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 6 décembre 2006, n° 05-17.708**

1 / que le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans le débat ; qu'en retenant en l'espèce "qu'il est constant qu'un document d'urbanisme a été approuvé" au sens de l'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme, sans qu'il résulte pourtant de l'arrêt et des pièces de la procédure que ce fait ait été dans le débat, la cour d'appel a violé l'article 7 du nouveau code de procédure civile ;

2 / que si les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, c'est lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé ; qu'en se bornant, pour juger le règlement de lotissement caduc, à relever de manière purement affirmative "qu'il est constant qu'un document d'urbanisme a été approuvé et que plus de dix ans se sont écoulés" sans préciser ni sur quel document d'urbanisme elle se fondait ni a fortiori les éléments qui lui permettaient de constater son approbation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme ;

3 / que les colotis doivent être informés que les règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements cesseront de s'appliquer et de la possibilité qui leur est donnée de demander le maintien de ces règles ;

que cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de lotissement par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie ; qu'en jugeant que les règles d'urbanisme contenues dans le règlement du lotissement étaient caduques sans rechercher, au besoin même d'office, s'il avait été procédé aux formalités d'affichage requises, la cour d'appel a, en tout état de cause, privé sa décision de base légale au regard des articles L. 315-2-1 et R. 315-44-1 du code de l'urbanisme ;

4 / que si la seule mention ou reproduction globale d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne suffit pas à conférer à ce document un caractère contractuel, il en va différemment de la reprise par le cahier des

charges d'une disposition particulière du règlement du lotissement ; qu'en l'espèce, l'article 22 du cahier des charges reproduit les seuls articles 2 et 13 du règlement de lotissement ;

qu'en décidant néanmoins que les dispositions de l'article 2 du règlement de lotissement n'avaient pas été contractualisées, la cour d'appel a violé partant l'article 1134 du code civil ;

5 / qu'aux termes de l'article 3, 2, de ses statuts, l'association syndicale libre La Valade Soulheila a pour seul objet "l'acquisition, l'entretien et la gestion (...) des espaces libres qui ne seront pas classés dans le domaine public" ; qu'en décidant néanmoins que la vente de la parcelle n° 2002, espace commun non passé dans le domaine public, entrainait dans les pouvoirs de l'association syndicale, la cour d'appel a dénaturé les statuts et violé partant l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant souverainement retenu que la reproduction dans le cahier des charges des prescriptions du règlement relative à l'affectation des lots, faite explicitement pour l'information des propriétaires, n'avait pas eu pour effet de contractualiser ces dispositions, la cour d'appel, sans violer l'article 7 du nouveau code de procédure civile et sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a pu en déduire que le cahier des charges ne constituait pas un obstacle à la cession du terrain ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que l'opération était susceptible de se voir reconnaître les caractères d'un acte s'insérant dans une opération de gestion par l'affectation du prix de la vente à la rénovation d'équipements communs, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant relatif aux documents d'urbanisme approuvés, en a souverainement déduit, sans dénaturer, que cette vente entrainait dans les pouvoirs de l'association syndicale libre ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 21 octobre 2009, n° 08-16.692**

Sur le premier moyen :

Attendu que le syndicat des copropriétaires et les divers copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes en démolition alors, selon le moyen :

1°/ que lorsqu'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols est approuvé postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents de lotissement et notamment le règlement et le cahier des charges, pour mettre ces documents en concordance avec le plan local d'urbanisme ; que lorsqu'il s'applique au cahier des charges, document contractuel, ce pouvoir de modification trouve ses limites dans le droit des colotis de définir les règles qui s'appliqueront dans leurs rapports entre eux ; qu'ainsi, l'arrêt du 6 mars 1987 ne pouvait valablement modifier les règles du cahier des charges par lesquelles les colotis avaient contractuellement défini dans leurs rapports entre eux, notamment l'implantation et la hauteur des constructions au sein du lotissement, et qui restaient compatibles avec les limites résultant du plan d'occupation des sols postérieurement approuvé ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 315 4 du code de l'urbanisme et 1134 du code civil ;

2°/ que la juridiction de l'ordre judiciaire à laquelle est opposée une exception d'illégalité d'un texte réglementaire dont la solution est nécessaire au règlement au fond du litige, est tenue de surseoir à statuer et d'inviter les parties à saisir le juge administratif de la question préjudicielle de la légalité de cet acte ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les articles 12, 49 et 378 du code de procédure civile, ensemble le principe de séparation des pouvoirs ;

Mais attendu, d'une part, qu'il ne résulte ni de l'arrêt, ni des conclusions d'appel du syndicat des copropriétaires et des divers copropriétaires que ceux ci, qui ont seulement fait valoir que la mise en concordance avec les dispositions du POS n'avait pas modifié les règles du cahier des charges qui ne lui étaient pas contraires, aient soulevé l'exception d'illégalité de l'arrêt municipal du 20 octobre 1986 ; que le moyen est nouveau de ce chef, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a retenu à bon droit que l'arrêt du maire s'imposait au juge judiciaire, l'appréciation de sa légalité relevant de la compétence du juge administratif ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 21 janvier 2016, n°15-10.566**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 13 novembre 2014), rendu en référé, que M. X..., propriétaire d'un lot d'un lotissement, a assigné la société Beval pour obtenir sa condamnation à démolir l'extension d'un bâtiment édifié sur un lot voisin au motif que cette extension ne respectait pas les dispositions de l'article 15 du cahier des charges du lotissement limitant la superficie des constructions pouvant être édifiées sur chaque lot et

que ces travaux d'extension, dont l'interruption avait été ordonnée par une précédente décision, avaient été achevés ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Beval fait grief à l'arrêt de la condamner sous astreinte à faire procéder aux travaux de démolition de l'extension du bâtiment « L'Oliveraie », édifiée en vertu d'un arrêté de la commune d'Antibes en date du 7 décembre 2010 et de dire que l'astreinte provisoire de 500 euros par jour de retard s'appliquerait à nouveau, sans limitation de durée, à compter de la signification de l'arrêt, alors, selon le moyen, que constitue une règle d'urbanisme toute disposition relative aux conditions d'utilisation du sol et notamment à la surface des constructions ; qu'en retenant que la clause du cahier des charges réglementant la surface des constructions autorisées dans le lotissement n'était qu'une convention de droit privé et n'instituait pas une règle d'urbanisme, qualification qui aurait justifié la position d'une question préjudicielle à la juridiction administrative ou emporté caducité de la règle concernée du fait de la couverture du domaine de la Brague par le plan d'occupation des sols puis le plan local d'urbanisme de la ville d'Antibes, la cour d'appel a violé l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, la cour d'appel a décidé à bon droit qu'il n'y avait pas lieu à question préjudicielle devant la juridiction administrative et que ces dispositions continuaient à s'appliquer entre colotis ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 29 septembre 2016, n° 15-22.414**

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit que l'article 3-02 du cahier des charges du lotissement la Cabro d'or, lieudit le Liourat à Vitrolles, établi le 6 juin 1978 et déposé au rang des minutes de M. M..., notaire, par acte du 22 septembre 1978, a une valeur contractuelle, prononcé la nullité de la vente passée par M. X... le 19 septembre 2007 entre M. et Mme H... et M. J... et Mme I... et en conséquence ordonné à M. et Mme H... de restituer le prix de vente, soit la somme de 133. 000 euros, à M. J... et Mme I..., avec intérêts au taux légal à compter du 6 juin 2008, et ordonné à M. J... et Mme I... de restituer l'immeuble à M. et Mme H...,

AUX MOTIFS PROPRES QUE

Sur la demande de démolition de la construction de M. J... et de Mme I... :

Le cahier des charges d'un lotissement revêtant un caractère contractuel, ses clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues ;

Si l'article L 111-5 du code de l'urbanisme, qui est d'application immédiate, dispose que la seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel, la clause selon laquelle " les lots sont réservés à la création d'une construction par lot, de 1 ou plusieurs logements ", est différente de la règle d'urbanisme, plus contraignante, prévoyant qu'" une seule construction est autorisée par lot, de 1 logement ", et ne peut par conséquent être regardée comme étant la reproduction de cette règle ;

Il n'est par ailleurs pas établi que la clause litigieuse du cahier des charges ait été la reproduction d'une autre règle d'urbanisme préexistante ; C'est donc par une exacte appréciation que le premier juge a retenu que l'article 3-02 du cahier des charges avait valeur contractuelle ;

La restriction contractuelle au droit de propriété des colotis est justifiée par la destination du lotissement et est clairement établie, en sorte qu'elle n'est contraire ni à l'article 1 du protocole n° 1 à la Convention européenne des droits de l'homme, ni à l'article 6 de cette Convention ;

Une construction à usage d'habitation ayant déjà été édifiée sur le lot 15, M. J... et Mme I... ne pouvaient en édifier une autre sans méconnaître les stipulations de l'article 3-02 du cahier des charges ;

Les colotis pouvant demander la démolition de ce qui a été fait en violation des stipulations du cahier des charges sans que l'on puisse leur opposer l'inexécution de leurs obligations par d'autres colotis, c'est par une exacte appréciation que le premier juge a condamné M. J... et Mme I... à démolir la construction qu'ils ont édifiée sur le lot 15, et ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard ; Toutefois, compte tenu de l'importance des travaux de démolition, un délai d'exécution de 8 mois leur sera accordé

Sur la demande en nullité de la vente du 19 septembre 2007 :

C'est pas des motifs pertinents que la cour approuve, que le premier juge a prononcé la nullité de cette vente après avoir relevé que le caractère constructible du terrain était déterminant de l'engagement de M. J... et de Mme I... et que le consentement de ces derniers n'avait été donné que par erreur,

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE

Sur les demandes principales

M. et Mme H... ont morcelé leur lot numéro 15 en trois parcelles dénommées " A " (cadastrée section BW 506), " B " et " C " (sans désignation cadastrale connue) ;

Ils ont vendu aux consorts J...- I... la parcelle " A ", sur laquelle ces derniers ont obtenu, par arrêté du 13 juin 2007, un permis de construire ;

Les requérants sollicitent la démolition de la construction réalisée par les consorts J...- I... en application de l'article 3-02 du cahier des charges du lotissement au motif que celui-ci ne permet qu'une seule construction par lot et que le morcellement du lot numéro 15 et la nouvelle construction violent cette règle contractuelle ;

L'ensemble des défendeurs s'opposent cette démolition, arguant que cet article du cahier des charges est de nature réglementaire et que les colotis n'ayant pas sollicité le maintien des dispositions réglementaires à l'issue du délai de dix années, elle est devenue caduque ;

* Sur les documents du lotissement

Selon les dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme (ancien article L. 315-2-1 du même code), 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 sauf si une majorité de colotis en sollicite le maintien ;

L'alinéa 2 de cet article précise que ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis définis dans le cahier des charges du lotissement [...] ;

Le plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Vitrolles a été approuvé le 24 octobre 1985 tandis que le lotissement la Cabro d'Or a fait l'objet d'un arrêté portant autorisation de lotir le 23 décembre 1977 ;

La commune de Vitrolles, dans un courrier du 24 octobre 2007, adressé à M. X..., indique que les colotis n'ont pas sollicité le maintien des dispositions contenues dans le règlement de lotissement ;

Quelle que soit sa date, le cahier des charges d'un lotissement constitue un document contractuel auquel demeurent soumis les colotis, qui peuvent en exiger le respect, même en l'absence de préjudice ;

Le cahier des charges d'un lotissement s'impose aux colotis et en l'espèce, M. et Mme H... ne contestent pas que ce document était annexé à leur acte d'acquisition ;

L'acte de vente du 19 septembre 2007, entre les époux H... et les consorts J...- I... indique, en page 13, que contrairement au règlement du lotissement, " les dispositions régissant les rapports des colotis entre eux contenues dans le cahier des charges du lotissement restent en vigueur " ;

Il précise, en page 16, que ledit cahier des charges a été remis aux acquéreurs ;

Le règlement du lotissement prévoit qu'" une seule construction est autorisée par lot de 1 logement " ;

L'article 3-02 du cahier des charges prévoit que " les lots sont réservés à la création d'une construction par lot, de 1 ou plusieurs logements " ;

Ainsi, la règle prévue par le cahier des charges est différente de celle prévue au règlement, car elle est moins restrictive et n'en constitue pas la reproduction ;

Les consorts J...- I..., qui soutiennent l'existence d'une erreur de plume, n'établissent pas, en l'absence du moindre élément en ce sens, que cette absence de reproduction traduit, en réalité, une telle erreur ;

L'article L. 111-5 du code de l'urbanisme, qui prévoit que la simple 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, est entré en vigueur le 15 décembre 2000, soit après l'adoption du cahier des charges litigieux ;

Ainsi la règle édictée par l'article 3-02 du cahier des charges est de nature réglementaire et il convient d'en apprécier la contractualisation ;

* Sur la contractualisation

La contractualisation d'une règle d'urbanisme s'apprécie, nécessairement, lors de la création du lotissement, lorsque sont édifiés les documents le régissant et non, comme le soutient M. X..., au cours de la " vie " dudit lotissement eu égard au comportement des différents colotis ;

À cet égard, le non-respect du cahier des charges par d'autres colotis est sans incidence sur la portée de celui-ci, qui demeure applicable tant qu'il n'est pas modifié ;

Le règlement du lotissement la Cabro d'Or indique, dans son article 1, qu'il a pour objet de fixer les règles de servitude d'intérêt général imposées dans le lotissement et est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement ;

Le cahier des charges expose, en préambule, que les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement, sont fixées par le présent cahier des charges ;

Le renvoi, dans l'article I-I du cahier des charges, au règlement pour la création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement ainsi que les droits et obligations du lotisseur et des acquéreurs des lots ne rend pas sans objet les clauses contenues dans ledit cahier des charges, qui sont contractuelles en vertu du préambule ;

Les acquéreurs des lots devenant colotis, le cahier des charges a, par essence, vocation à régir les rapports entre eux ;

Enfin, l'article 19-02 du cahier des charges prévoit que " le cahier des charges, le règlement et les statuts de l'association syndicale seront insérés dans tous les actes de vente tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de référence précise " ;

Ainsi, la règle édictée par l'article 3-02 du cahier des charges a une valeur contractuelle ;

ALORS QUE les juges du fond ne peuvent dénaturer les documents de la cause ; qu'en affirmant que l'article 3-02 du cahier des charges du lotissement La Cabro d'or ne peut être regardé comme la reproduction de la règle d'urbanisme contenue à l'article 8 du règlement du lotissement pour en déduire qu'il avait une valeur contractuelle, cependant que la règle prévue par l'article 3-02 du cahier des charges, selon laquelle « les lots sont réservés à la création d'une construction par lot », constitue la reprise pure et simple de celle de l'article 8 du règlement du lotissement, devenue caduque, qui prévoit qu'« une seule construction est autorisée par lot », la cour d'appel a dénaturé la portée de l'article 3-02 du cahier des charges du lotissement La Cabro d'or, en violation de l'article 1134 du code civil,

ALORS EN TOUTE HYPOTHÈSE QUE pour apprécier l'intention commune des parties au jour de la formation du contrat, le juge peut se référer au comportement ultérieur des parties de nature à la révéler ; qu'en affirmant que la contractualisation d'une règle d'urbanisme s'apprécie nécessairement lors de la création du lotissement, lorsque sont édifiés les documents le régissant, pour en déduire que le non-respect par d'autres colotis de la clause du cahier des charges autorisant l'édification d'une seule construction par lot était sans incidence, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil et l'article L 111-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, applicable en la cause,

ALORS QUE les clauses du cahier des charges d'un lotissement qui constituent la simple reproduction d'une règle du règlement du lotissement ne revêtent pas de caractère contractuel, à moins qu'il résulte d'une manifestation de volonté non équivoque des colotis que ceux-ci ont entendu leur donner une valeur contractuelle ; qu'en se bornant à affirmer, pour décider que l'article 3-02 du cahier des charges du lotissement, reproduisant la règle du règlement du lotissement prévoyant qu'une seule construction est autorisée par lot, a une valeur contractuelle, d'une part, que le préambule du cahier des charges expose que les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots sont fixées par le cahier des charges, d'autre part, que l'article 19-02 du cahier des charges prévoit qu'il sera inséré dans tous les actes de vente successifs des lots, enfin, que le cahier des charges a, par essence, vocation à régir les rapports entre les acquéreurs des lots, devenant colotis, entre eux, la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à caractériser une manifestation de volonté non équivoque des colotis de donner une valeur contractuelle à la règle de l'article 3-02 du cahier des charges, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil et de l'article L 111-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, applicable en la cause.

- **Cass., civ. 3^{ème}, 13 octobre 2016, n° 15-23.674**

IL EST FAIT GRIEF A l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement ayant dit que dit qu'en l'absence de justification d'une décision portant approbation d'un plan local d'urbanisme ou de tout document équivalent concernant le territoire de la commune de Lecci, les règles contenues dans le cahier des charges du lotissement dénommé domaine de Cala-Rossa approuvé par arrêtés préfectoraux pris le 27 avril 1959 continuent d'être opposables aux colotis, d'avoir constaté que la piscine a été construite en contravention du cahier des charges susvisé et en conséquence ordonné la démolition de la piscine, des trois murs de soutien et du local technique situé en dessous de la piscine, construits sur le lot n°77 du lotissement de Cala-Rossa sis sur la commune de Lecci appartenant à M. Y... ;

AUX MOTIFS QUE le cahier des charges approuvé possède une double nature juridique, réglementaire et contractuelle, qui les assujettit à un double régime ; leur contenu pouvant être, pour ce motif, à la fois périmé sur le plan administratif et opposable sur le plan contractuel aux colotis, ce qui signifie que ses dispositions réglementaires suivront le sort, sur le plan administratif, des nouvelles décisions notamment d'urbanisme en vigueur, mais resteront applicables dans les rapports entre les colotis, nonobstant ce même plan local d'urbanisme

en vigueur ; l'interprétation du cahier des charges entre colotis relève de la compétence judiciaire, et tout coloti peut demander au juge judiciaire le respect du cahier des charges sans avoir à justifier d'un préjudice ;

1°/ ALORS QUE les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter 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 ; qu'en l'espèce, en confirmant le jugement ayant constaté l'opposabilité au colotis des règles contenues dans le cahier des charges du lotissement de Cala-Rossa, mais sans constater, comme cela lui était demandé par M. Y... dans ses conclusions (conclusions, p.14), de l'existence ou non d'un PLU, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme devenu l'article L.442-9 du code de l'urbanisme ;

2°/ ALORS QUE les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter 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 ; qu'en l'espèce, les dispositions du cahier des charges adoptés le 1er juillet 1959, approuvé par les autorités préfectorales, relatives aux constructions sont des règles d'urbanisme qui sont devenues caduques à l'expiration d'un délai de dix ans ; qu'en relevant néanmoins, pour décider que ces dispositions étaient toujours applicables, que le cahier des charges approuvé possède une double nature juridique, réglementaire et contractuelle, qui l'assujettit à un double régime et que ses dispositions réglementaires suivront le sort, sur le plan administratif, des nouvelles décisions notamment d'urbanisme en vigueur, mais resteront applicables dans les rapports entre les colotis, nonobstant ce même plan local d'urbanisme en vigueur, la cour d'appel a violé l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme devenu l'article L.442-9 du code de l'urbanisme ;

3°/ ALORS QUE le cahier des charges approuvé par une autorité préfectorale contient à la fois des dispositions réglementaires d'urbanisme, qui deviennent caduques au terme de dix années à compter 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, et des règles contractuelles poursuivant un objet étranger au droit de l'urbanisme qui demeurent opposables aux colotis ; qu'en décidant que les règles contenues dans le cahier des charges du lotissement de Cala Rossa approuvé par arrêtés préfectoraux pris le 27 avril 1959 continuent d'être opposables aux colotis, mais sans préciser s'il s'agit de règles d'urbanisme ou de règles poursuivant un objet étranger au droit de l'urbanisme, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme devenu l'article L.442-9 du code de l'urbanisme et de l'article 1134 du code civil ;

4°/ ALORS QU'une règle d'urbanisme dont fait état le cahier des charges ne conserve un caractère contractuel que si telle a été la volonté claire et non équivoque des colotis ; qu'en affirmant que l'ensemble des dispositions réglementaires resteront applicables dans les rapports entre les colotis, sans caractériser la volonté claire et sans équivoque des colotis de conférer aux règles d'urbanisme touchées par la caducité un caractère contractuel, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil.

- **Cass., civ. 3^{ème}, 14 février 2019, n° 18-10.601**

Sur le moyen unique du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi incident éventuel, réunis :

Vu l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, ensemble l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 17 octobre 2017), que M. et Mme T... ont acquis un immeuble dans un lotissement et y ont construit un garage et un abri en bois ; que M. et Mme Y..., colotis, se plaignant d'une violation du cahier des charges, les ont assignés en démolition ; que M. et Mme T..., invoquant eux-aussi une inobservation de ce document, ont reconventionnellement demandé la démolition de la clôture édifiée par M. et Mme Y... ;

Attendu que, pour rejeter les demandes, l'arrêt retient qu'il résulte de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme que les règles d'urbanisme mêmes contenues dans le cahier des charges sont caduques de plein droit à l'issue d'un délai de dix ans et que, en l'espèce, les articles du cahier des charges qui imposent une distance de cinq mètres par rapport à l'alignement des rues et aux limites séparatives et un type unique de clôture en bordure des voies de communication ont en eux-mêmes le caractère de dispositions d'urbanisme comme réglementant les distances de construction et la nature des clôtures ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 octobre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Lyon, autrement composée ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 13 juillet 2022, n° 21-16.407**

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 11 mars 2021), le 21 mars 2000, M. et Mme [U] ont acquis le lot n° 16 du lotissement de la Haute Garonnette, constitué d'une maison d'habitation bâtie sur un terrain de 1 658 mètres carrés.

2. Le 15 mai 2007, la société civile immobilière du Parc (la SCI) est devenue propriétaire du lot voisin n° 17.

3. Ayant obtenu un permis de construire le 16 octobre 2008 et un permis modificatif le 22 décembre 2011, la SCI a, sous la maîtrise d'oeuvre de M. [C], architecte, démoli la villa préexistante et reconstruit un bâtiment comprenant sept logements et des garages.

4. Invoquant la violation du cahier des charges du lotissement, M. et Mme [U] ont assigné la SCI et M. [C] aux fins d'obtenir, à titre principal, la démolition des ouvrages édifiés et, subsidiairement, des dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le moyen, pris en ses quatrième à sixième branches, du pourvoi principal et sur le moyen, pris en sa première branche, du pourvoi incident, ci-après annexés

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en ses première à troisième branches, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

6. M. et Mme [U] font grief à l'arrêt de dire que, par la construction contrevenant au cahier des charges, la SCI ne leur a causé qu'un préjudice dont elle leur doit réparation à concurrence d'une somme de 50 000 euros, alors :

« 1°/ que le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; qu'en considérant, pour refuser d'ordonner la démolition de la construction litigieuse, que le juge restait libre d'apprécier si la démolition était adaptée au préjudice prouvé par la partie qui la demandait ou si une réparation indemnitaire était suffisante à réparer le dommage intégral, quand, la violation des clauses du cahier des charges étant établie, elle ne pouvait refuser la démolition qu'à raison d'une impossibilité d'exécution de celle-ci, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code

civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ que le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; que l'expulsion et la démolition sont les seules mesures de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien ; qu'en ajoutant que la démolition était « en pratique impossible en ce que les sept logements construits par la SCI étaient occupés », quand il n'en résultait en toute hypothèse aucune impossibilité d'exécution de la démolition, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°/ que le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; que la démolition ne peut en aucun cas constituer une sanction disproportionnée ; qu'en ajoutant encore qu'il était totalement disproportionné de demander la destruction d'un immeuble d'habitation collective uniquement pour éviter aux propriétaires d'une villa le désagrément d'un voisinage moins bourgeois, le bâtiment en question ayant été construit dans l'esprit du règlement du lotissement et seuls M. et Mme [U] se plaignant de cette construction qui ne leur occasionnait aucune perte de vue ou aucun vis-à-vis, quand la démolition ne pouvait constituer une sanction disproportionnée, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.
»

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a constaté que, si la construction violait l'article 8 du cahier des charges du lotissement, dès lors qu'elle n'était pas implantée dans un carré de trente mètres sur trente mètres, le cahier des charges, qui n'avait pas prohibé les constructions collectives, autorisait la construction d'un édifice important sur le lot acquis par la SCI et que la construction réalisée, située à l'arrière de la villa de M. et Mme [U], n'occultait pas la vue dont ils bénéficiaient, l'expert étant d'avis qu'il n'en résultait pas une situation objectivement préjudiciable mais seulement un ressenti négatif pour M. et Mme [U] en raison de la présence, en amont de leur propriété, d'un ensemble de sept logements se substituant à une ancienne villa.

8. Ayant retenu qu'il était totalement disproportionné de demander la démolition d'un immeuble d'habitation collective dans l'unique but d'éviter aux propriétaires d'une villa le désagrément de ce voisinage, alors que l'immeuble avait été construit dans l'esprit du règlement du lotissement et n'occasionnait aucune perte de vue ni aucun vis-à-vis, la cour d'appel, qui a fait ressortir l'existence d'une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour les créanciers, a pu déduire, de ces seuls motifs, que la demande d'exécution en nature devait être rejetée et que la violation du cahier des charges devait être sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

[...]

- **Cass., civ. 3^{ème}, 13 juillet 2022, n° 21-16.408**

[...]

Enoncé du moyen

6. M. et Mme [Y] font grief à l'arrêt de dire que, par la construction contrevenant au cahier des charges, la SCI ne leur a causé qu'un préjudice dont elle leur doit réparation à concurrence d'une somme de 20 000 euros, alors :

« 1°/ que le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; qu'en considérant, pour refuser d'ordonner la démolition de la construction litigieuse, que le juge restait libre d'apprécier si la démolition était adaptée au préjudice prouvé par la partie qui la demandait ou si une réparation indemnitaire était suffisante à réparer le dommage intégral, quand, la violation des clauses du cahier des charges étant établie, elle ne pouvait refuser la

démolition qu'à raison d'une impossibilité d'exécution de celle-ci, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ que le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; que l'expulsion et la démolition sont les seules mesures de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien ; qu'en ajoutant que la démolition était « en pratique impossible en ce que les six logements construits par la SCI étaient occupés », quand il n'en résultait en toute hypothèse aucune impossibilité d'exécution de la démolition, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°/ que le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; que la démolition ne peut en aucun cas constituer une sanction disproportionnée ; qu'en ajoutant encore qu'il était totalement disproportionné de demander la destruction d'un immeuble d'habitation collective uniquement pour éviter aux propriétaires d'une villa le désagrément d'un voisinage moins bourgeois, le bâtiment en question ayant été construit dans l'esprit du règlement du lotissement et seuls M. et Mme [Y] se plaignant de cette construction qui ne leur occasionnait aucune perte de vue ou aucun vis-à-vis, quand la démolition ne pouvait constituer une sanction disproportionnée, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.
»

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a constaté que, si la construction violait l'article 8 du cahier des charges du lotissement, dès lors qu'elle n'était pas implantée dans un carré de trente mètres sur trente mètres, le cahier des charges, qui n'avait pas prohibé les constructions collectives, autorisait la construction d'un édifice important sur le lot acquis par la SCI et que la construction réalisée, située à l'arrière de la villa de M. et Mme [Y], n'occultait pas la vue dont ils bénéficiaient, l'expert étant d'avis qu'il n'en résultait pas une situation objectivement préjudiciable mais seulement un ressenti négatif pour M. et Mme [Y] en raison de la présence, en amont de leur propriété, d'un ensemble de six logements se substituant à une ancienne villa.

8. Ayant retenu qu'il était totalement disproportionné de demander la démolition d'un immeuble d'habitation collective dans l'unique but d'éviter aux propriétaires d'une villa le désagrément de ce voisinage, alors que l'immeuble avait été construit dans l'esprit du règlement du lotissement et n'occasionnait aucune perte de vue ni aucun vis-à-vis, la cour d'appel, qui a fait ressortir l'existence d'une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour les créanciers, a pu déduire, de ces seuls motifs, que la demande d'exécution en nature devait être rejetée et que la violation du cahier des charges devait être sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

[...]

2. Questions parlementaires

a. Assemblée nationale

- **Question écrite n° 26099 de Mme Zimmermann Marie-Jo (Union pour un Mouvement Populaire - Moselle)**

Texte de la question

Publiée dans le JO AN du 24/06/2008 - page 5307

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur le cas où un lotissement dispose d'un cahier des

charges ayant uniquement valeur entre les copropriétaires. Dans l'hypothèse où ce cahier des charges n'est pas pris en compte dans le plan local d'urbanisme (PLU), elle souhaiterait savoir si le maire peut de son propre chef se référer à ce cahier des charges pour refuser un permis de construire modificatif, alors même que ce permis modificatif est en parfaite conformité avec les dispositions du PLU.

Texte de la réponse

Publiée dans le JO AN du 14/10/2008 - page 8819

Le cahier des charges d'un lotissement est un document contractuel qui lie les colotis entre eux dans une relation de voisinage. Les relations de droit privé entre propriétaires voisins ne sont pas du ressort de l'administration. Ainsi, le cahier des charges d'un lotissement s'applique aux personnes résidant dans le lotissement, indépendamment des règles et servitudes d'urbanisme. N'ayant pas de valeur réglementaire, le cahier des charges ne peut en aucun cas fonder une décision d'urbanisme, même lorsque ce document contient des règles d'utilisation du sol. Ainsi, une décision d'autorisation ou de refus de permis de construire ne peut trouver son fondement que dans une règle d'urbanisme contenue notamment dans le plan local d'urbanisme, lorsqu'il en existe, ou dans une règle générale d'urbanisme en l'absence de document. Il est entendu que les conditions de délivrance des autorisations d'urbanisme ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les colotis résultant du cahier des charges du lotissement. Il appartient donc au pétitionnaire de s'assurer que son projet est compatible avec le cahier des charges du lotissement. Les litiges entre colotis affairant à l'application du cahier des charges relèvent du juge de l'ordre judiciaire. Le cahier des charges peut être modifié, à la demande de l'ensemble des colotis. Il peut être également modifié par l'autorité compétente, après enquête publique, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme.

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Normes de référence

1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

- Article 2

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- Article 17

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

1. Sur le droit de propriété

- **Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000-Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains**

- SUR L'ARTICLE 4 :

8. Considérant que l'article 4 de la loi déferée remplace les dispositions des articles L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme consacrées aux plans d'occupation des sols, par les nouveaux articles L. 123-1 à L. 123-20 relatifs aux plans locaux d'urbanisme ;

9. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes du quatrième alinéa de l'article L. 123-1, les plans locaux d'urbanisme « fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. . . » ;

10. Considérant qu'en vertu de l'article L. 121-1 du même code, dans sa rédaction issue de l'article 1^{er} de la loi déferée : " Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 ° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2 ° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3 ° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature " ;

11. Considérant que les députés requérants font grief à ces dispositions, notamment en ce qu'elles assignent un objectif de « mixité sociale » aux documents d'urbanisme, d'être trop imprécises pour pouvoir imposer des obligations aux collectivités territoriales ou à leurs groupements sans méconnaître les articles 34 et 72 de la Constitution ;

12. Considérant que, si le législateur peut, sur le fondement des dispositions des articles 34 et 72 de la Constitution, assujettir les collectivités territoriales ou leurs groupements à des obligations et à des charges, c'est à la condition que celles-ci répondent à des exigences constitutionnelles ou concourent à des fins d'intérêt général, qu'elles ne méconnaissent pas la compétence propre des collectivités concernées, qu'elles n'entravent pas leur libre administration et qu'elles soient définies de façon suffisamment précise quant à leur objet et à leur portée ;

13. Considérant qu'en égard à l'imprécision des objectifs qu'elles mentionnent, les dispositions précitées de l'article 1^{er} de la loi déferée méconnaîtraient les articles 34 et 72 de la Constitution si elles soumettaient les collectivités territoriales à une obligation de résultat ; qu'il ressort toutefois des travaux parlementaires que ces dispositions doivent être interprétées comme imposant seulement aux auteurs des documents d'urbanisme d'y faire figurer des mesures tendant à la réalisation des objectifs qu'elles énoncent ; qu'en conséquence, il appartiendra au juge administratif d'exercer un simple contrôle de compatibilité entre les règles fixées par lesdits documents et les dispositions précitées de l'article L. 121-1 ; que, sous cette réserve, les dispositions critiquées ne sont pas contraires aux articles 34 et 72 de la Constitution ;

14. Considérant, en deuxième lieu, que les députés requérants font grief aux dispositions de l'article L. 123-1 nouveau du code de l'urbanisme, relatives au contenu des plans locaux d'urbanisme, d'« imposer aux propriétaires des contraintes particulièrement sévères en matière de constructions. . . et d'aménagement de leurs abords », ainsi que sur « la destination et la nature des constructions autorisées », et ce « sans qu'une procédure adéquate ait permis au propriétaire d'être informé et de se défendre » ; que ces dispositions conduiraient en outre à « des ruptures d'égalité entre propriétaires fonciers selon que les terrains sont régis par un plan local d'urbanisme limitant ou réglementant plus ou moins restrictivement l'exercice du droit de propriété » ;

15. Considérant que les restrictions apportées par les dispositions critiquées aux conditions d'exercice du droit de propriété sont justifiées par l'intérêt général qui s'attache à la maîtrise, par les collectivités publiques, de l'occupation des sols et du développement urbain ; que, d'ailleurs, les règles relatives aux plans locaux d'urbanisme résultant de la loi déferée ne diffèrent pas sensiblement des règles jusqu'alors applicables aux plans d'occupation des sols ; que ces restrictions sont accompagnées, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de garanties de fond et de procédure ; qu'en particulier, le projet de plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal ou soumis à modification ou à révision est, en application des articles L. 123-10 et L. 123-13 nouveaux du code de l'urbanisme, soumis à enquête publique ; qu'ainsi, contrairement à ce qu'affirment les requérants, les intéressés sont informés du contenu de ce plan et mis à même de formuler leurs observations auprès du commissaire-enquêteur ou du président de la commission d'enquête ; que, dans ces conditions, les dispositions de la loi déferée relatives au contenu des plans locaux d'urbanisme ne portent pas au droit de propriété une atteinte contraire à la Constitution ;

16. Considérant, en troisième lieu, que chaque plan local d'urbanisme doit fixer les règles applicables à chaque zone comprise dans son périmètre en fonction tant des caractéristiques propres de cette zone que des finalités assignées au plan par le code de l'urbanisme ; que les différences en résultant entre propriétés foncières régies par des plans locaux d'urbanisme différents ou situées dans des zones différentes d'un même plan répondent à la prise en compte de situations différentes ; que, par suite, doit être rejeté le grief tiré par les députés requérants de la méconnaissance du principe d'égalité ;

17. Considérant, en quatrième lieu, que les dispositions de l'article L. 123-2 nouveau du code de l'urbanisme prévoient que, dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. . . » ou à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » ; que les députés requérants soutiennent que ces dispositions portent gravement atteinte au principe d'égalité et au droit de propriété dans la mesure où les servitudes ainsi instituées ne seraient entourées d'« aucune garantie évitant l'arbitraire » et ne seraient assorties d'aucune possibilité d'indemnisation ;

18. Considérant que l'interdiction de construire à l'intérieur du périmètre d'un projet global d'aménagement, dans l'attente de l'approbation de ce projet par la commune, est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation dudit projet ; que cette interdiction est limitée à une période de cinq ans, ne vise que les constructions d'une superficie supérieure à un seuil déterminé et ne s'applique pas aux travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes ; que vise également un objectif d'intérêt général la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation de logements répondant à une préoccupation de mixité sociale ; qu'en outre, lorsque l'une ou l'autre de ces servitudes est instituée, les propriétaires concernés peuvent, en application du deuxième alinéa de l'article L. 123-17 nouveau du code de l'urbanisme, « mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants » ; que, par suite, les limitations apportées aux conditions d'exercice du droit de propriété par les servitudes critiquées ne revêtent pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit s'en trouvent dénaturés ; que le législateur n'a pas davantage créé de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;

19. Considérant, en cinquième lieu, que l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme « peuvent. . . 3° subordonner, dans les villes de Paris, Lyon et Marseille, tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, à l'autorisation du maire de la commune, délivrée conformément à l'avis du maire d'arrondissement ou de secteur » ; que, selon les sénateurs requérants, ces dispositions constitueraient une atteinte inconstitutionnelle tant à la liberté d'entreprendre qu'au droit de propriété ; qu'elles confèreraient en outre aux maires d'arrondissement des trois villes des « compétences exorbitantes » dont ne disposent pas les maires des autres communes, portant ainsi atteinte au principe d'égalité ;

20. Considérant que le souci d'assurer « la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers » répond à un objectif d'intérêt général ; que, toutefois, en soumettant à une autorisation administrative tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, le législateur a apporté, en l'espèce, tant au droit de propriété qu'à la liberté d'entreprendre qui découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi ; que doit être par suite déclaré non conforme à la Constitution le huitième alinéa (3°) de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 4 de la loi déferée ;

- **Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010-M. Pierre B. [Mur mitoyen]**

2. Considérant que le requérant fait grief à ces dispositions d'obliger le propriétaire d'un bien immobilier à une cession de son droit qui n'est ni exigée ni justifiée par une nécessité publique légalement constatée, mais qui lui est, au contraire, imposée au seul bénéfice d'une personne privée, en violation des articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ;
3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;
4. Considérant qu'il appartient au législateur, compétent en application de l'article 34 de la Constitution pour fixer les principes fondamentaux de la propriété et des droits réels, de définir les modalités selon lesquelles les droits des propriétaires de fonds voisins doivent être conciliés ; que la mitoyenneté des murs séparatifs est au nombre des mesures qui tendent à assurer cette conciliation ;
5. Considérant, en premier lieu, que si, en application de l'article 661 du code civil, le propriétaire d'un mur séparatif peut être tenu de le rendre mitoyen en tout ou partie à la demande du propriétaire du fonds qui le joint, cette disposition n'a pour effet que de rendre indivis le droit exclusif du maître du mur qui, dans les limites de l'usage en commun fixées par les articles 653 et suivants du code civil, continue à exercer sur son bien tous les attributs du droit de propriété ; que, dès lors, en l'absence de privation de ce droit, l'accès à la mitoyenneté autorisé par le texte en cause n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;
6. Considérant, en second lieu, que le régime de la mitoyenneté des murs servant de séparation détermine un mode économique de clôture et de construction des immeubles ainsi que d'utilisation rationnelle de l'espace, tout en répartissant les droits des voisins sur les limites de leurs fonds ; que l'accès forcé à la mitoyenneté prévu par la loi constitue un élément nécessaire de ce régime et répond ainsi à un motif d'intérêt général ; qu'il est proportionné à l'objectif visé par le législateur ; qu'il est réservé au propriétaire du fonds joignant le mur et subordonné au remboursement à son propriétaire initial de la moitié de la dépense qu'a coûté le mur ou la portion qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti ; qu'à défaut d'accord des parties, ces conditions de fond doivent être constatées par la juridiction judiciaire qui fixe le montant du remboursement ; que, compte tenu de ces garanties de fond et de procédure, la restriction portée au droit de propriété par la disposition en cause n'a pas un caractère de gravité tel qu'elle dénature le sens et la portée de ce droit ;
7. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'atteinte portée aux conditions d'exercice du droit de propriété par l'article 661 du code civil ne méconnaît pas l'article 2 de la Déclaration de 1789 ;
8. Considérant que cet article n'est contraire à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit,

- **Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011-M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire]**

2. Considérant que, selon le requérant, ces dispositions portent atteinte à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 en ce qu'elles permettent au juge d'attribuer de manière forcée un bien, propriété d'un débiteur condamné à payer une prestation compensatoire ;
3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;
4. Considérant qu'il appartient au législateur, compétent en application de l'article 34 de la Constitution pour déterminer les principes fondamentaux du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales, de définir les modalités selon lesquelles, pour permettre le paiement des obligations civiles et commerciales, les droits patrimoniaux des créanciers et des débiteurs doivent être conciliés ; que l'exécution forcée sur les biens du débiteur est au nombre des mesures qui tendent à assurer cette conciliation ;
5. Considérant, en premier lieu, qu'en vertu du deuxième alinéa de l'article 270 du code civil, la prestation compensatoire est « destinée à compenser, autant qu'il est possible, la disparité que la rupture du mariage crée dans les conditions de vie respectives » ; que l'article 271 prévoit que cette prestation est fixée par le juge selon

les besoins de l'époux à qui elle est versée et les ressources de l'autre ; que l'attribution, décidée par le juge du divorce, d'un bien dont un époux est propriétaire a pour objet d'assurer le paiement de la dette dont il est débiteur au profit de son conjoint au titre de la prestation compensatoire ; qu'elle constitue une modalité de paiement d'une obligation judiciairement constatée ; qu'il en résulte que, si l'attribution forcée d'un bien à titre de prestation compensatoire conduit à ce que l'époux débiteur soit privé de la propriété de ce bien, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

6. Considérant, en second lieu, que, d'une part, en permettant l'attribution forcée prévue par le 2 ° de l'article 274, le législateur a entendu faciliter la constitution d'un capital, afin de régler les effets pécuniaires du divorce au moment de son prononcé ; que le législateur a également entendu assurer le versement de la prestation compensatoire ; que l'objectif poursuivi de garantir la protection du conjoint dont la situation économique est la moins favorisée et de limiter, autant que possible, les difficultés et les contentieux postérieurs au prononcé du divorce constitue un motif d'intérêt général ;

7. Considérant que, d'autre part, l'attribution forcée est ordonnée par le juge qui fixe le montant de la prestation compensatoire ; que les parties ont la possibilité de débattre contradictoirement devant ce juge de la valeur du bien attribué ; qu'en vertu de la seconde phrase du 2 ° de l'article 274 du code civil, l'accord de l'époux débiteur est exigé pour l'attribution en propriété de biens qu'il a reçus par succession ou donation ;

8. Considérant, toutefois, que le 1 ° de l'article 274 du code civil prévoit également que la prestation compensatoire en capital peut être exécutée sous forme de versement d'une somme d'argent, le prononcé du divorce pouvant être subordonné à la constitution de garanties ; que l'atteinte au droit de propriété qui résulte de l'attribution forcée prévue par le 2 ° de cet article ne peut être regardée comme une mesure proportionnée au but d'intérêt général poursuivi que si elle constitue une modalité subsidiaire d'exécution de la prestation compensatoire en capital ; que, par conséquent, elle ne saurait être ordonnée par le juge que dans le cas où, au regard des circonstances de l'espèce, les modalités prévues au 1 ° n'apparaissent pas suffisantes pour garantir le versement de cette prestation ; que, sous cette réserve, l'attribution forcée d'un bien à titre de prestation compensatoire ne méconnaît pas l'article 2 de la Déclaration de 1789 ;

9. Considérant que le 2 ° de l'article 274 du code civil n'est contraire à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit,

- **Décision n° 2011-177 QPC du 7 octobre 2011-M. Éric A. [Définition du lotissement]**

2. Considérant que, selon le requérant, ces dispositions, en permettant à un terrain d'être rétroactivement inclus dans un lotissement, portent atteinte au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ainsi qu'au principe de la liberté contractuelle qui découle de son article 4 ;

3. Considérant, en premier lieu, que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

4. Considérant, d'une part, qu'en permettant d'inclure dans un lotissement une parcelle détachée d'une propriété, les dispositions contestées n'ont ni pour objet ni pour effet d'entraîner la privation du droit de propriété ; que, dès lors, elles n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

5. Considérant, d'autre part, que les règles applicables aux lotissements tendent à assurer la maîtrise de l'occupation des sols ; qu'en permettant d'inclure dans un lotissement, à titre rétroactif, une parcelle qui a été antérieurement détachée d'une propriété, les dispositions contestées ont pour objet d'éviter que les divisions successives de parcelles n'échappent à ces règles ; qu'en elle-même l'inclusion d'un terrain dans un lotissement n'apporte pas à l'exercice du droit de propriété des limitations disproportionnées à l'objectif poursuivi ;

6. Considérant, en second lieu, que le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789 ; qu'en elles-mêmes les dispositions contestées ne portent aucune atteinte aux contrats légalement conclus ; que, dès lors, le grief tiré de l'atteinte à la liberté contractuelle doit être écarté ;

7. Considérant que le troisième alinéa de l'article 82 de la loi d'urbanisme du 15 juin 1943 susvisée n'est contraire à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit,

- **Décision n° 2011-182 QPC du 14 octobre 2011-M. Pierre T. [Servitude administrative de passage et d'aménagement en matière de lutte contre l'incendie]**

2. Considérant que, selon le requérant, ces dispositions, en instituant une servitude de passage et d'aménagement, n'apportent pas seulement des limites à l'exercice du droit de propriété mais organisent, sans garantie légale, une privation de propriété en violation des articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; qu'elles méconnaîtraient également les articles 16 de la Déclaration de 1789 et 7 de la Charte de l'environnement ;

3. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article 61-1 de la Constitution : « Lorsque, à l'occasion d'une instance en cours devant une juridiction, il est soutenu qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel peut être saisi de cette question sur renvoi du Conseil d'État ou de la Cour de cassation qui se prononce dans un délai déterminé » ; que la méconnaissance par le législateur de sa propre compétence ne peut être invoquée à l'appui d'une question prioritaire de constitutionnalité que dans le cas où est affecté un droit ou une liberté que la Constitution garantit ;

4. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

5. Considérant, en premier lieu, que le droit accordé à l'État, par les dispositions contestées, d'établir une servitude de passage et d'aménagement pour assurer la continuité des voies de défense contre l'incendie, la pérennité des itinéraires constitués, ainsi que l'établissement des équipements de protection et de surveillance des forêts n'entraîne pas une privation de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

6. Considérant, en second lieu, d'une part, qu'en permettant l'établissement d'une servitude de passage et d'aménagement dans les propriétés privées pour faciliter la lutte contre les incendies de forêts, les dispositions contestées poursuivent un but d'intérêt général ;

7. Considérant, d'autre part, que le législateur a délimité la portée et l'objet de la servitude de passage et d'aménagement et prévu que l'assiette de celle-ci ne pouvait excéder la largeur permettant l'établissement d'une bande de roulement de six mètres pour les voies ; qu'il a précisé que si les aménagements nécessitent une servitude d'une largeur supérieure, celle-ci est établie après enquête publique ; qu'il a prévu l'indemnisation des propriétaires des terrains grevés par la servitude en posant la règle qu'à défaut d'accord amiable, le juge fixait l'indemnité comme en matière d'expropriation ;

8. Considérant, toutefois, que le législateur s'est en l'espèce borné à prévoir une enquête publique pour les seuls cas où les aménagements nécessitent une servitude d'une largeur supérieure à six mètres ; que, faute d'avoir prévu, dans les autres cas, le principe d'une procédure destinée à permettre aux propriétaires intéressés de faire connaître leurs observations ou tout autre moyen destiné à écarter le risque d'arbitraire dans la détermination des propriétés désignées pour supporter la servitude, les dispositions contestées doivent être déclarées contraires à la Constitution ;

9. Considérant qu'en principe une déclaration d'inconstitutionnalité doit bénéficier à la partie qui a présenté la question prioritaire de constitutionnalité ; que, toutefois, l'abrogation immédiate de l'article L. 321-5-1 du code forestier aurait des conséquences manifestement excessives ; que, par suite, afin de permettre au législateur de mettre fin à cette inconstitutionnalité, il y a lieu de reporter au 1^{er} janvier 2013 la date de cette abrogation,

- **Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018-Mme Simone P. et autre [Modification des documents d'un lotissement]**

2. Les requérants reprochent à ces dispositions de permettre à l'administration, avec l'accord seulement d'une majorité de propriétaires, de remettre en cause le cahier des charges d'un lotissement, sans que cette faculté soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant ni entourée de garanties protectrices des droits des propriétaires minoritaires. Il en résulterait une violation du droit de propriété et du droit au maintien des conventions légalement conclues, ainsi qu'une méconnaissance par le législateur de l'étendue de sa compétence dans des conditions de nature à affecter ces deux droits.

3. Par conséquent, la question prioritaire de constitutionnalité porte sur les mots « le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé » figurant à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme.
4. La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ». En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.
5. Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration 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. Par ailleurs, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789.
6. Le cahier des charges d'un lotissement a vocation à définir les droits et obligations régissant les rapports entre propriétaires colotis ainsi que les règles de gestion des parties communes du lotissement. L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme institue une procédure de modification, d'une part, des cahiers des charges ayant fait l'objet d'une approbation par l'autorité administrative et, d'autre part, des clauses « de nature réglementaire » des cahiers des charges qui, en application du décret du 26 juillet 1977 mentionné ci-dessus, ne sont désormais plus soumis à une telle approbation. Cette modification est prononcée, à la demande ou après l'acceptation d'une majorité qualifiée de colotis, par l'autorité administrative compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.
7. En premier lieu, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu faciliter l'évolution, dans le respect de la politique publique d'urbanisme, des règles propres aux lotissements contenues dans leurs cahiers des charges. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.
8. En deuxième lieu, en application du deuxième alinéa de l'article L. 442-10, la modification permise par les dispositions contestées ne peut concerner l'affectation des parties communes du lotissement. En outre, compte tenu de leur objet, ces dispositions autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme. Elles ne permettent donc pas de modifier des clauses étrangères à cet objet, intéressant les seuls colotis.
9. En troisième lieu, la modification est subordonnée au recueil de l'accord soit de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement soit des deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie. En outre, il résulte de la jurisprudence constante du Conseil d'État que la modification envisagée doit être précédée d'une information suffisamment précise des colotis intéressés.
10. En dernier lieu, l'autorité administrative ne peut prononcer la modification que si elle est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable et que si elle poursuit un motif d'intérêt général en lien avec la politique publique d'urbanisme.
11. Toutefois, cette modification du cahier des charges ne saurait, sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et au droit au maintien des conventions légalement conclues, aggraver les contraintes pesant sur les colotis sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur.
12. Il résulte de tout ce qui précède que, sous la réserve énoncée au paragraphe précédent, les dispositions contestées ne portent pas aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi et qu'elles ne méconnaissent pas non plus le droit au maintien des conventions légalement conclues. Les griefs tirés de la méconnaissance des articles 2, 4 et 16 de la Déclaration de 1789 doivent donc être écartés.
13. Sous la réserve énoncée au paragraphe 11, les mots « le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé » figurant à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, qui ne méconnaissent pas l'article 34 de la Constitution, ni aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarés conformes à la Constitution.
- **Décision n° 2020-853 QPC du 31 juillet 2020-M. Antonio O. [Action en démolition d'un ouvrage irrégulièrement édifié ou installé]**

2. Le requérant soutient que ces dispositions porteraient une atteinte disproportionnée au droit de propriété consacré par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. En effet, il fait valoir qu'elles permettraient, pendant un délai de dix ans, la démolition de toute construction au seul motif qu'elle méconnaît une règle d'urbanisme, sans qu'il soit tenu compte de la bonne foi du propriétaire ou de la possibilité

d'une régularisation. Selon le requérant, ces dispositions porteraient, pour les mêmes motifs et parce qu'elles peuvent conduire à la destruction d'un ouvrage constituant un domicile, une atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée.

3. Par conséquent, la question prioritaire de constitutionnalité porte sur les mots « la démolition » figurant à la première phrase de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme.

4. La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789. Aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ». En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.

5. Le livre IV du code de l'urbanisme soumet certains travaux, constructions, aménagements ou installations à un régime d'autorisation, par la délivrance de permis de construire ou d'aménager, ou à un régime de déclaration. L'article L. 421-8 du même code prévoit que les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés d'autorisation ou de déclaration doivent néanmoins respecter les 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 ne pas être incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

6. En application de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme peuvent demander au tribunal qu'il ordonne la démolition ou la mise en conformité des ouvrages installés sans permis de construire ou d'aménager, ou sans déclaration préalable, en méconnaissance de ce permis ou en violation des règles de fond dont le respect s'impose sur le fondement de l'article L. 421-8 du même code.

7. En premier lieu, l'action en démolition prévue par les dispositions contestées ne constitue qu'une conséquence des restrictions apportées aux conditions d'exercice du droit de propriété par les règles d'urbanisme. Elle n'a pour objet que de rétablir les lieux dans leur situation antérieure à l'édification irrégulière de la construction concernée. Il en résulte que, si la démolition d'un tel ouvrage a pour effet de priver son propriétaire de la propriété de ce bien irrégulièrement bâti, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789.

8. En second lieu, d'une part, l'action en démolition est justifiée par l'intérêt général qui s'attache au respect des règles d'urbanisme, lesquelles permettent la maîtrise, par les collectivités publiques, de l'occupation des sols et du développement urbain.

9. D'autre part, cette action en démolition ne peut être introduite que par les autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme et dans un délai de dix ans qui commence à courir dès l'achèvement des travaux. Par ailleurs, la démolition ne peut être prononcée que par le juge judiciaire et à l'encontre d'un ouvrage édifié ou installé sans permis de construire ou d'aménager, ou sans déclaration préalable, en méconnaissance de ce permis ou en violation des règles de fond dont le respect s'impose sur le fondement de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, les dispositions contestées ne sauraient, sans porter une atteinte excessive au droit de propriété, être interprétées comme autorisant la démolition d'un tel ouvrage lorsque le juge peut, en application de l'article L. 480-14, ordonner à la place sa mise en conformité et que celle-ci est acceptée par le propriétaire.

10. Il résulte de ce qui précède que les limitations apportées par les dispositions contestées à l'exercice du droit de propriété résultant de l'article 2 de la Déclaration de 1789 sont justifiées par un motif d'intérêt général et, sous la réserve énoncée au paragraphe précédent, proportionnées à cet objectif. Le grief tiré de la méconnaissance de cet article doit donc, sous cette réserve, être écarté.

11. Les dispositions contestées, qui ne méconnaissent pas non plus le droit au respect de la vie privée ni aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent sous la réserve énoncée au paragraphe 9, être déclarées conformes à la Constitution.

- **Décision n° 2022-1005 QPC du 29 juillet 2022-Mme Marie D. [Interdiction de recevoir des libéralités pour les membres des professions de santé]**

2. La requérante reproche à ces dispositions d'interdire à un patient de consentir un don ou legs aux membres des professions de santé qui lui ont prodigué des soins au cours de la maladie dont il décèdera. Elle fait valoir que cette interdiction, formulée de façon générale, sans que soit prise en compte la capacité de la personne malade à consentir une libéralité ni que puisse être apportée la preuve de son absence de vulnérabilité ou de dépendance, porterait atteinte à son droit de disposer librement de son patrimoine. Il en résulterait une méconnaissance du droit de propriété.

3. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 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.

4. Les dispositions contestées interdisent aux membres de certaines professions de santé de recevoir des libéralités de la part des personnes auxquelles ils ont prodigué des soins au cours de la maladie dont elles sont décédées. Ce faisant, elles limitent la capacité des personnes atteintes d'une telle maladie à disposer librement de leur patrimoine. Le droit de disposer librement de son patrimoine étant un attribut du droit de propriété, les dispositions contestées portent atteinte à ce droit.

5. En premier lieu, en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu assurer la protection de personnes dont il a estimé que, compte tenu de leur état de santé, elles étaient placées dans une situation de particulière vulnérabilité vis-à-vis du risque de captation d'une partie de leurs biens par ceux qui leur prodiguaient des soins. Il a ainsi poursuivi un but d'intérêt général.

6. En second lieu, d'une part, l'interdiction contestée ne vaut que pour les libéralités consenties pendant le cours de la maladie dont le donateur ou le testateur est décédé. D'autre part, elle ne s'applique qu'aux seuls membres des professions médicales, de la pharmacie et aux auxiliaires médicaux énumérés par le code de la santé publique, à la condition qu'ils aient dispensé des soins en lien avec la maladie dont est décédé le patient.

7. Ainsi, eu égard à la nature de la relation entre un professionnel de santé et son patient atteint d'une maladie dont il va décéder, l'interdiction est bien fondée sur la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouve le donateur ou le testateur à l'égard de celui qui lui prodigue des soins.

8. Dès lors, l'atteinte au droit de propriété qui résulte des dispositions contestées est justifiée par un objectif d'intérêt général et proportionnée à cet objectif. Le grief tiré de la méconnaissance du droit de propriété doit donc être écarté.

9. Par conséquent, les dispositions contestées, qui ne méconnaissent aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarées conformes à la Constitution.

2. Sur le droit au maintien des conventions légalement conclues

- Décision n° 2008-568 DC du 7 août 2008-Loi portant rénovation de la démocratie sociale et réforme du temps de travail

. En ce qui concerne les conventions et accords antérieurs :

17. Considérant qu'aux termes de la première phrase du IV de l'article 18 : « Les clauses des conventions et accords conclus sur le fondement des articles L. 3121-11 à L. 3121-13 et L. 3121-17 du code du travail ou sur le fondement du deuxième alinéa de l'article L. 713-11 du code rural dans leur rédaction antérieure à la publication de la présente loi restent en vigueur au plus tard jusqu'au 31 décembre 2009 » ;

18. Considérant que le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, ainsi que, s'agissant de la participation des travailleurs à la détermination collective de leurs conditions de travail, du huitième alinéa du Préambule de 1946 ;

19. Considérant que la première phrase du IV de l'article 18 a pour effet de supprimer, au 1^{er} janvier 2010, toutes les clauses des conventions antérieures relatives aux heures supplémentaires afin que de nouvelles négociations soient engagées au niveau des entreprises ou, à défaut, des branches ; que cette suppression touche plusieurs centaines de conventions ou accords collectifs applicables à plusieurs millions de salariés ; qu'elle porte sur des clauses relatives au contingent d'heures supplémentaires dont la teneur ne méconnaît pas la nouvelle législation ; qu'elle affecte, d'une part, des conventions ou accords collectifs de branche autorisant déjà la négociation de conventions d'entreprise en vertu du 9^o de l'article 43 de la loi du 4 mai 2004 susvisée et, d'autre part, des conventions d'entreprise ou d'établissement conclues sur le fondement de cette dérogation ; que, dès la publication de la loi, les parties à la négociation collective au niveau de l'entreprise ou de la branche peuvent, après dénonciation des conventions antérieures, négocier et conclure des accords, sans attendre le 1^{er} janvier 2010, dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi nouvelle ; qu'enfin, la suppression des clauses relatives aux heures supplémentaires au sein des conventions existantes en modifierait l'équilibre et conférerait à ces accords antérieurs d'autres effets que ceux que leurs signataires ont entendu leur attacher ;

20. Considérant, dès lors, qu'en égard à l'atteinte ainsi portée aux conventions en cours, la première phrase du IV de l'article 18, qui supprime les clauses antérieures relatives aux heures supplémentaires, méconnaît les exigences constitutionnelles rappelées ci-dessus et doit, par suite, être déclarée contraire à la Constitution ; qu'au demeurant, le législateur ayant entendu, en adoptant l'article 18, modifier l'articulation entre les différentes conventions collectives pour développer la négociation d'entreprise en matière d'heures supplémentaires, il s'ensuit qu'en l'absence de la première phrase de ce IV, les dispositions de son I s'appliquent immédiatement et permettent la négociation d'accords d'entreprise nonobstant l'existence éventuelle de clauses contraires dans des accords de branche ;

21. Considérant qu'il n'y a lieu, pour le Conseil constitutionnel, de soulever d'office aucune autre question de conformité à la Constitution,

- **Décision n° 2015-715 DC du 5 août 2015-Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**

- SUR L'ARTICLE 31 :

19. Considérant que l'article 31 est relatif aux relations contractuelles entre les réseaux de distribution et les commerces de détail affiliés à ces réseaux ;

20. Considérant que le paragraphe I de l'article 31 complète le livre III du code de commerce d'un titre IV intitulé « Des réseaux de distribution commerciale » comportant de nouveaux articles L. 341-1 et L. 341-2 pour encadrer les relations contractuelles entre les réseaux de distribution et les exploitants de commerces de détail affiliés à de tels réseaux ; que le premier alinéa de l'article L. 341-1 prévoit que « L'ensemble des contrats conclus entre, d'une part, une personne physique ou une personne morale de droit privé regroupant des commerçants, autre que celles mentionnées aux chapitres V et VI du titre II du livre I^{er} du présent code, ou mettant à disposition les services mentionnés au premier alinéa de l'article L. 330-3 et, d'autre part, toute personne exploitant, pour son compte ou pour le compte d'un tiers, un magasin de commerce de détail, ayant pour but commun l'exploitation de ce magasin et comportant des clauses susceptibles de limiter la liberté d'exercice par cet exploitant de son activité commerciale prévoient une échéance commune » ; qu'en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 341-1, la résiliation d'un de ces contrats vaut résiliation de l'ensemble des contrats mentionnés ci-dessus ; que le troisième alinéa de l'article L. 341-1 exclut du champ d'application de cet article le contrat de bail dont la durée est régie par l'article L. 145-4 du même code, le contrat d'association et le contrat de société civile, commerciale ou coopérative ; que le paragraphe I de l'article L. 341-2 répute non écrite toute clause restrictive de concurrence après l'échéance ou la résiliation de l'un des contrats mentionnés à l'article L. 341-1 ; qu'en vertu du paragraphe II de l'article L. 341-2, sont exonérées de cette qualification les clauses dont il est démontré qu'elles satisfont quatre conditions cumulatives ; qu'en vertu du paragraphe II de l'article 31, les articles L. 341-1 et L. 341-2 s'appliquent à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi ; que le paragraphe III de l'article 31 prévoit la remise d'un rapport au Parlement par le Gouvernement ;

21. Considérant que les députés requérants soutiennent que le principe d'une échéance commune posé par l'article L. 341-1, en n'assurant pas une « individualisation de la relation contractuelle », méconnaît la liberté contractuelle ; que selon eux, la généralisation et le caractère automatique de l'échéance commune porte également atteinte au droit au maintien des conventions légalement conclues ; que serait également méconnu l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi ;

22. Considérant qu'il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration 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 ; que le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant de l'article 4 de la Déclaration de 1789 ;

23. Considérant, en premier lieu, que le principe de liberté contractuelle ne protège pas un droit à « l'individualisation de la relation contractuelle » ;

24. Considérant, en second lieu, d'une part, que les articles L. 341-1 et L. 341-2 visent à mettre un terme aux pratiques contractuelles des réseaux de distribution commerciale qui concluent avec les exploitants de commerce de détail qui leur sont affiliés des contrats différents n'ayant pas les mêmes durées, les mêmes échéances ou les mêmes conditions de résiliation, de sorte qu'il en résulte une prolongation artificielle des contrats qui peut s'apparenter à une restriction de la liberté d'entreprendre des exploitants de commerce de détail ; qu'en adoptant les articles L. 341-1 et L. 341-2, le législateur a entendu assurer un meilleur équilibre de la relation contractuelle entre l'exploitant d'un commerce de détail et le réseau de distribution auquel il est affilié ; qu'il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général ;

25. Considérant, d'autre part, que les dispositions des articles L. 341-1 et L. 341-2 ne s'appliquent qu'aux contrats conclus entre des réseaux de distribution et des exploitants de commerces de détail ; que les dispositions de l'article L. 341-1 ne s'appliquent qu'aux contrats comportant des clauses susceptibles de limiter la liberté d'exercice par un exploitant de son activité commerciale ; qu'elles ne s'appliquent pas au contrat de bail commercial, au contrat d'association et au contrat de société civile, commerciale ou coopérative ; qu'elles laissent les parties contractantes libres de fixer la durée et l'échéance commune de l'ensemble des contrats qui les lient et de prévoir leur tacite reconduction ; que les dispositions de l'article L. 341-2 ne s'appliquent pas aux clauses dont il est démontré qu'elles remplissent les conditions cumulatives énumérées à cet article ; que les dispositions des articles L. 341-1 et L. 341-2 ne sont applicables qu'à l'expiration d'un délai d'un an suivant la promulgation de la loi ; que, dans ces conditions et au regard de l'objectif poursuivi par le législateur, les dispositions des articles L. 341-1 et L. 341-2 ne portent pas une atteinte manifestement disproportionnée à la liberté contractuelle et aux conventions légalement conclues ;

26. Considérant que les dispositions de l'article 31, qui ne méconnaissent ni l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi ni aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution ;

- **Décision n° 2016-736 DC du 4 août 2016-Loi relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels**

. En ce qui concerne le paragraphe III de l'article 27 :

19. Il résulte des dispositions du paragraphe III de l'article 27 que le droit à indemnisation prévu au profit des organisations syndicales par le cinquième alinéa de l'article L. 1311-18 du code général des collectivités territoriales s'applique de manière rétroactive, d'une part, aux conventions en cours à la date de la publication de la loi déferée et, d'autre part, aux conventions ayant pris fin avant cette date.

20. Selon l'article 16 de la Déclaration de 1789 : « Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution ». Il résulte de cette disposition que si le législateur peut modifier rétroactivement une règle de droit ou valider un acte administratif ou de droit privé, c'est à la condition que cette modification ou cette validation respecte tant les décisions de justice ayant force de chose jugée que le principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions et que l'atteinte aux droits des personnes résultant de cette modification ou de cette validation soit justifiée par un motif impérieux d'intérêt général. En outre, l'acte modifié ou validé ne doit méconnaître aucune règle, ni aucun principe de valeur constitutionnelle, sauf à ce que le motif impérieux d'intérêt général soit lui-même de valeur constitutionnelle. Enfin, la portée de la modification ou de la validation doit être strictement définie.

21. Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration 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. Par ailleurs, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant de l'article 4 de la Déclaration de 1789.

22. En adoptant le paragraphe III de l'article 27, le législateur a entendu répondre aux difficultés rencontrées par des organisations syndicales bénéficiant de locaux mis à leur disposition avant la publication de la loi déferée qui ont été tenues ou seraient tenues de libérer ces locaux dans des conditions qui leur sont préjudiciables. Il a ainsi poursuivi l'objectif d'intérêt général qui s'attache à ce que les organisations syndicales disposent de moyens nécessaires à la mise en œuvre de la liberté syndicale.

23. D'une part, en prévoyant l'application du cinquième alinéa de l'article L. 1311-18 aux conventions ayant pris fin avant la date de la publication de la loi déferée, sans que cette application rétroactive soit justifiée par un motif impérieux d'intérêt général ni qu'elle réserve le cas des décisions de justice ayant force de chose jugée, les dispositions du paragraphe III de l'article 27 portent atteinte à la garantie des droits, protégée par l'article 16 de la Déclaration de 1789.

24. D'autre part, en prévoyant l'application du cinquième alinéa de l'article L. 1311-18 aux conventions en cours, le paragraphe III de l'article 27 a pour effet d'obliger les collectivités et leurs groupements soit à proposer des locaux de substitution aux organisations syndicales soit à leur verser une indemnité, sans qu'ils aient été mis en mesure de s'en exonérer préalablement par une stipulation expresse. Par conséquent, ces dispositions portent aux conventions légalement conclues une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Ainsi, les dispositions du paragraphe III de l'article 27 méconnaissent les exigences résultant de l'article 4 de la Déclaration de 1789.

25. Les dispositions du paragraphe III de l'article 27 sont contraires à la Constitution. Le reste des dispositions de l'article 27 est, sous la réserve énoncée au paragraphe 17, conforme à la Constitution.

- **Décision n° 2017-758 DC du 28 décembre 2017-Loi de finances pour 2018**

. En ce qui concerne les griefs tirés de la méconnaissance de la liberté contractuelle et de la garantie des droits :

119. Les députés auteurs de la seconde saisine et les sénateurs requérants font valoir que les nouvelles règles de fixation des loyers remettent en cause, sans motif d'intérêt général suffisant, les situations légalement acquises des bailleurs sociaux, au mépris de l'article 16 de la Déclaration de 1789. En outre, selon eux, l'application de ces règles aux contrats en cours contreviendrait à la liberté contractuelle et au droit au maintien des contrats légalement conclus.

120. Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration 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. Le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789.

121. La réduction de loyer de solidarité instituée par les dispositions contestées a pour effet de diminuer les ressources des bailleurs du parc social. Elle s'applique à compter du 1^{er} février 2018, y compris aux contrats en cours.

122. En premier lieu, en adoptant l'article 126, le législateur a entendu non seulement réduire le coût pour les finances publiques de la politique du logement, mais aussi améliorer les mécanismes de fixation des loyers afin de mieux les ajuster à la réalité des niveaux de vie des locataires, en particulier ceux aux revenus modestes et rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement social. Ce faisant, il a poursuivi un motif d'intérêt général.

123. En second lieu, la réduction de loyer de solidarité s'applique à des loyers dont le prix est fixé selon une procédure réglementée dans laquelle il appartient à l'autorité administrative de chercher à assurer l'équilibre de la situation financière des organismes de logement social. En outre, en application des cinquième et sixième alinéas du 4^o du paragraphe I, le montant de la réduction est plafonné et encadré, en fonction de la composition du foyer et du zonage géographique retenu pour le calcul des aides au logement. Enfin, ses conséquences financières pour les organismes de logement social font l'objet de mesures de compensation, sous la forme notamment d'une modulation de leur cotisation à la caisse de garantie du logement locatif social.

124. Compte tenu du motif d'intérêt général poursuivi, des différentes garanties légales qui précèdent et de la nature même des contrats de location passés par les bailleurs du parc social pour l'exercice de leurs missions d'intérêt général, l'atteinte portée par les dispositions contestées au droit au maintien des contrats légalement conclus et à la liberté contractuelle n'est pas disproportionnée. Ces dispositions ne portent pas non plus atteinte à des situations légalement acquises ni ne remettent en cause les effets qui pourraient légitimement être attendus de telles situations. Les griefs tirés de la méconnaissance des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789 doivent donc être écartés.

- **Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018-Mme Simone P. et autre [Modification des documents d'un lotissement]**

2. Les requérants reprochent à ces dispositions de permettre à l'administration, avec l'accord seulement d'une majorité de propriétaires, de remettre en cause le cahier des charges d'un lotissement, sans que cette faculté soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant ni entourée de garanties protectrices des droits des propriétaires minoritaires. Il en résulterait une violation du droit de propriété et du droit au maintien des conventions légalement conclues, ainsi qu'une méconnaissance par le législateur de l'étendue de sa compétence dans des conditions de nature à affecter ces deux droits.

3. Par conséquent, la question prioritaire de constitutionnalité porte sur les mots « le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé » figurant à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme.

4. La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ». En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.

5. Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration 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. Par ailleurs, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789.

6. Le cahier des charges d'un lotissement a vocation à définir les droits et obligations régissant les rapports entre propriétaires colotis ainsi que les règles de gestion des parties communes du lotissement. L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme institue une procédure de modification, d'une part, des cahiers des charges ayant fait l'objet d'une approbation par l'autorité administrative et, d'autre part, des clauses « de nature réglementaire » des cahiers des charges qui, en application du décret du 26 juillet 1977 mentionné ci-dessus, ne sont désormais plus soumis à une telle approbation. Cette modification est prononcée, à la demande ou après l'acceptation d'une majorité qualifiée de colotis, par l'autorité administrative compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

7. En premier lieu, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu faciliter l'évolution, dans le respect de la politique publique d'urbanisme, des règles propres aux lotissements contenues dans leurs cahiers des charges. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

8. En deuxième lieu, en application du deuxième alinéa de l'article L. 442-10, la modification permise par les dispositions contestées ne peut concerner l'affectation des parties communes du lotissement. En outre, compte tenu de leur objet, ces dispositions autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme. Elles ne permettent donc pas de modifier des clauses étrangères à cet objet, intéressant les seuls colotis.

9. En troisième lieu, la modification est subordonnée au recueil de l'accord soit de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement soit des deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie. En outre, il résulte de la jurisprudence constante du Conseil d'État que la modification envisagée doit être précédée d'une information suffisamment précise des colotis intéressés.

10. En dernier lieu, l'autorité administrative ne peut prononcer la modification que si elle est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable et que si elle poursuit un motif d'intérêt général en lien avec la politique publique d'urbanisme.

11. Toutefois, cette modification du cahier des charges ne saurait, sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et au droit au maintien des conventions légalement conclues, aggraver les contraintes pesant sur les colotis sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur.

12. Il résulte de tout ce qui précède que, sous la réserve énoncée au paragraphe précédent, les dispositions contestées ne portent pas aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi et qu'elles ne méconnaissent pas non plus le droit au maintien des conventions légalement conclues. Les griefs tirés de la méconnaissance des articles 2, 4 et 16 de la Déclaration de 1789 doivent donc être écartés.

13. Sous la réserve énoncée au paragraphe 11, les mots « le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé » figurant à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, qui ne méconnaissent pas l'article 34 de la Constitution, ni aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarés conformes à la Constitution.

- **Décision n° 2021-968 QPC du 11 février 2022-Fédération nationale des activités de dépollution [Obligation de stockage des déchets ultimes issus d'activités de tri ou de recyclage pour les exploitants d'installations de stockage des déchets non dangereux]**

2. La fédération requérante reproche à ces dispositions d'obliger les exploitants d'installations de stockage de déchets à réceptionner certains déchets à un prix déterminé. Il en résulterait une atteinte disproportionnée à la liberté contractuelle et à la liberté d'entreprendre.

3. Elle fait également valoir que, en ne précisant pas suffisamment les conditions dans lesquelles les exploitants sont tenus de réceptionner ces déchets, ni les modalités de détermination du prix de leur traitement, ces dispositions seraient entachées d'incompétence négative dans des conditions affectant les exigences constitutionnelles précitées.

4. En outre, elle soutient que, dans un contexte de saturation des capacités de stockage des installations existantes, l'obligation de réception mise à la charge des exploitants pourrait les conduire à refuser le traitement d'autres déchets, en méconnaissance des contrats préalablement conclus avec leurs apporteurs. Les dispositions renvoyées seraient ainsi contraires au droit au maintien des conventions légalement conclues.

5. La fédération requérante dénonce enfin la rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques qui résulterait, en application des dispositions renvoyées, de l'exclusion de toute indemnisation des préjudices subis par les exploitants et les apporteurs de déchets.

- Sur le fond :

6. Le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

7. Les dispositions contestées imposent aux exploitants des installations de stockage de déchets non dangereux et non inertes de réceptionner les déchets ultimes produits par les filières industrielles de réemploi, de recyclage et de valorisation des déchets dès lors qu'elles satisfont à certains critères de performance. Les producteurs ou détenteurs de déchets de ces filières sont redevables du prix de traitement des déchets qu'ils apportent, qui ne peut être facturé par l'exploitant de l'installation de stockage à un montant supérieur à celui habituellement facturé pour des déchets de même nature.

8. En obligeant les exploitants à réceptionner, par priorité, certains déchets ultimes, les dispositions contestées sont susceptibles de faire obstacle à l'exécution des contrats qu'ils ont préalablement conclus avec les apporteurs d'autres déchets. Elles portent donc atteinte au droit au maintien des conventions légalement conclues.

9. Il ressort des travaux préparatoires que, dans un contexte de raréfaction des capacités de stockage, le législateur a entendu garantir un exutoire aux déchets ultimes de certaines installations de valorisation et favoriser ainsi une gestion plus vertueuse des déchets. Ce faisant, il a poursuivi l'objectif de valeur constitutionnelle de protection de l'environnement.

10. Toutefois, en premier lieu, les dispositions contestées obligent l'exploitant à réceptionner tous les déchets ultimes qui lui sont apportés par certaines filières industrielles, quand bien même elles ne rencontreraient pas de difficultés pour procéder à leur traitement.

11. En deuxième lieu, les dispositions contestées prévoient que l'exploitant doit être informé de la nature et de la quantité des déchets ultimes qu'il est tenu de prendre en charge au plus tard le 31 décembre de l'année précédant leur réception et au moins six mois avant celle-ci. Néanmoins, ce délai n'est pas de nature à garantir qu'il sera en mesure, à la date de réception de ces déchets, d'exécuter les contrats préalablement conclus avec les apporteurs d'autres déchets, dès lors que les dispositions contestées ne prévoient aucune exception à son obligation de réception.

12. En dernier lieu, les apporteurs de déchets dont le contrat avec un exploitant n'aura pu être exécuté, en tout ou partie, du fait des dispositions contestées, sont privés, quelle que soit la date de conclusion de leur contrat, de la possibilité de demander réparation des conséquences de cette inexécution.

13. Dès lors, si pour mettre en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle de protection de l'environnement, il est loisible au législateur d'instituer une obligation pour les installations de stockage de réceptionner certains déchets ultimes, les dispositions contestées portent une atteinte manifestement disproportionnée au droit au maintien des conventions légalement conclues.

14. Par conséquent, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres griefs, ces dispositions doivent être déclarées contraires à la Constitution.

- Décision n° 2024-1119/1125 QPC du 24 janvier 2025-Société TTR energy et autres [Déplafonnement des avoirs des contrats de complément de rémunération bénéficiant aux producteurs d'électricité à partir d'énergies renouvelables II]

3. Les sociétés requérantes et intervenantes, rejointes par les parties à l'instance à l'occasion de laquelle la première question prioritaire de constitutionnalité a été posée, reprochent à ces dispositions de supprimer, de manière rétroactive, le plafonnement des versements dus par les producteurs d'électricité à partir d'énergie renouvelable ayant conclu avec Électricité de France certains contrats offrant un complément de rémunération.

4. Elles soutiennent d'abord que ces dispositions porteraient aux contrats en cours d'exécution une atteinte injustifiée et disproportionnée, compte tenu du caractère intégral, inconditionnel et pérenne de ce déplafonnement. Il en résulterait une méconnaissance de la liberté contractuelle et du droit au maintien des conventions légalement conclues.

5. Pour les mêmes motifs, elles estiment que ces dispositions porteraient atteinte à des situations légalement acquises et, selon l'une d'entre elles, remettraient en cause les effets pouvant être légitimement attendus de contrats légalement conclus. Elles font également valoir que, d'une part, ces dispositions procèderaient à la

validation des documents comptables pris en application d'un acte réglementaire annulé par le juge administratif et, d'autre part, elles priveraient certains producteurs d'électricité du bénéfice des effets de la décision du Conseil constitutionnel du 26 octobre 2023 mentionnée ci-dessus. Il en résulterait une méconnaissance des exigences découlant de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

6. L'une des sociétés requérantes soutient par ailleurs que, en privant certains producteurs d'une partie de la rémunération qu'ils tirent de l'électricité vendue sur le marché, ces dispositions porteraient une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

7. Enfin, elle reproche à ces dispositions d'instituer une différence de traitement injustifiée entre les producteurs d'électricité à partir d'énergie renouvelable bénéficiant d'un complément de rémunération et les autres producteurs d'électricité. Il en résulterait une méconnaissance du principe d'égalité devant la loi.

- Sur le fond :

8. Le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789.

9. En application des articles L. 311-12 et L. 314-18 du code de l'énergie, les exploitants de certaines installations de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable peuvent bénéficier d'un contrat offrant un complément de rémunération conclu avec Électricité de France.

10. Les dispositions réglementaires prises pour l'application de ces dispositions prévoient le versement par Électricité de France d'une prime aux producteurs lorsque le prix du marché auquel ils vendent leur production est inférieur au tarif de référence fixé par le contrat ou par arrêté. Elles prévoient, à l'inverse, lorsque le tarif de référence est inférieur au prix du marché, le reversement à Électricité de France par les producteurs du montant correspondant à la différence entre ces deux prix, sous la forme d'une prime négative. Dans ce cas, l'article R. 314-49 du code de l'énergie, dans sa rédaction initiale, prévoyait un plafonnement du reversement de la prime négative à hauteur du montant total des aides perçues depuis le début du contrat au titre du complément de rémunération.

11. Les dispositions contestées prévoient que, à compter du 1^{er} janvier 2022, les producteurs d'électricité dont les contrats en cours intégraient un tel plafonnement sont tenus de reverser à Électricité de France l'intégralité des sommes correspondant aux primes négatives.

12. En modifiant en cours d'exécution les modalités contractuelles déterminant le montant des versements dus par les producteurs lorsque la prime à l'énergie mensuelle est négative, les dispositions contestées, qui affectent un élément essentiel de ces contrats, portent atteinte au droit au maintien des conventions légalement conclues.

13. Il résulte des travaux préparatoires de la loi du 17 août 2015 mentionnée ci-dessus que le législateur, en instituant un dispositif de complément de rémunération, a entendu soutenir la production d'électricité à partir d'énergie renouvelable en assurant aux producteurs une rémunération raisonnable des capitaux investis. Or la très forte augmentation des prix de l'électricité sur le marché à partir de septembre 2021, qui était imprévisible lors de la conclusion de ces contrats, a eu pour conséquence une augmentation considérable du profit généré par les installations de production d'électricité. Il ressort des travaux préparatoires de la loi du 29 décembre 2023 que, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu corriger les effets d'aubaine dont ont bénéficié, dans un contexte de forte hausse des prix de l'électricité, les producteurs qui ont reçu un soutien public, afin d'atténuer l'effet préjudiciable de cette hausse pour le consommateur final. Ce faisant, il a poursuivi un objectif d'intérêt général.

14. Au regard de cet objectif, le législateur était fondé à supprimer, de façon rétroactive, le plafonnement des primes négatives reversées par les producteurs au cours d'une telle période de forte hausse des prix de l'électricité, dès lors que leur était garantie, en application de l'article L. 314-20 du code de l'énergie, une rémunération raisonnable des capitaux immobilisés tenant compte des risques inhérents à leur exploitation jusqu'à l'échéance de leur contrat.

15. Toutefois, en dépit de cette garantie, les dispositions contestées ont pour effet de priver, jusqu'au terme de l'exécution de leur contrat, les producteurs d'électricité de la totalité des gains de marché dont ils auraient dû bénéficier, une fois reversées les aides perçues au titre du complément de rémunération, dans tous les cas où le prix de marché est supérieur au tarif de référence, que ces gains découlent d'une hausse tendancielle des prix de l'électricité ou d'une hausse imprévisible liée à une crise énergétique.

16. Dès lors, les dispositions contestées portent, au regard de l'objectif poursuivi, une atteinte disproportionnée au droit au maintien des conventions légalement conclues.

17. Par conséquent, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres griefs, ces dispositions doivent être déclarées contraires à la Constitution.