



# **Décision n° 2018 - 740 QPC**

**Article L.442-10 du code de l'urbanisme**

*Modification des documents d'un lotissement*

## **Dossier documentaire**

Services du Conseil constitutionnel - 2018

### **Sommaire**

<b>I. Dispositions législatives.....</b>	<b>4</b>
<b>II. Constitutionnalité de la disposition contestée .....</b>	<b>28</b>

# Table des matières

<b>I. Dispositions législatives.....</b>	<b>4</b>
<b>A. Dispositions contestées .....</b>	<b>4</b>
<b>Code de l'urbanisme.....</b>	<b>4</b>
- Article L. 442-10.....	4
<b>B. Évolution des dispositions contestées .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière.....</b>	<b>5</b>
- Article 38 .....	5
<b>2. Décret n° 73-1022 du 8 novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme (1re partie : Législative) et portant révision du code de l'urbanisme et de l'habitation .....</b>	<b>5</b>
- Article 2 .....	5
- Article 3 .....	5
- Article L.315-3 tel que codifié par le décret n° 73-1022 .....	6
<b>3. Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (l'article L. 315-2 devient l'article L. 442-10) .....</b>	<b>6</b>
- Article 15 .....	6
- Article 41 .....	7
<b>4. Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové</b>	<b>7</b>
- Article 159 .....	7
- Article L. 442-10 du code de l'urbanisme tel que modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014...	8
<b>C. Autres dispositions .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Code de l'urbanisme .....</b>	<b>9</b>
- Article L. 442-1.....	9
- Article L. 442-2.....	9
- Article L. 442-3.....	9
- Article L. 442-7.....	9
- Article L. 442-9.....	9
- Article L. 442-11.....	10
<b>D. Application des dispositions contestées.....</b>	<b>11</b>
<b>1. Jurisprudence .....</b>	<b>11</b>
a. Jurisprudence administrative .....	11
- CE, 22 octobre 1965, n° 59886.....	11
- CE, 4 novembre 1970, n° 76705.....	12
- CE, 23 décembre 1970, n° 79657 .....	13
- CE, 1 <sup>er</sup> octobre 1980, n°13061 .....	14
- CE, 26 juin 1987, n°63985.....	14
- CE, 31 janvier 1990, n°378831.....	15
- CE, 10 mars 1989, n°70070 .....	16
- CE, 7 février 1991, n° 89380 .....	16
- CE, 10 février 1992, n°91967 .....	16
- CE, 23 novembre 1994, n°135215.....	17
- CE, 7 juillet 1995, n° 119673.....	17
- CE, 13 janvier 1997, n° 146470.....	18
- CE, 7 mai 1997, n° 136177 .....	18
- CE, 4 juillet 1997, n°135604.....	19
- CE, 7 octobre 2013, n° 361934.....	20
b. Jurisprudence judiciaire.....	20
- Cass., civ 3 <sup>ème</sup> , 27 mars 1991, n° 89-19667 .....	20
- Cass., civ 3 <sup>ème</sup> , 18 décembre 1991, n° 89-21046.....	21

- Cass., civ 3 <sup>ème</sup> , 30 juin 1993, n° 90-19672 .....	21
- Cass., civ 3 <sup>ème</sup> , 7 janvier 2016, n° 14-24445 .....	21
- Cass. civ 3 <sup>ème</sup> , 21 janvier 2016, n° 15-10566 .....	22
- Cass. civ 3 <sup>ème</sup> , 13 octobre 2016, n° 15-23674 .....	22
- Cass., civ 3 <sup>ème</sup> , 14 septembre 2017, n° 16-21.329.....	23
- Cass. civ 3 <sup>ème</sup> , 12 juillet 2018, n°17-21.081 .....	24
<b>2. Questions parlementaires.....</b>	<b>25</b>
Assemblée nationale.....	25
- Question écrite n° 56400 de M. Philippe Bies (Bas-Rhin) .....	25
- Question écrite n° 85276 de Marie-Hélène Fabre (Aude) .....	26
- Question écrite n° 90049 de Nathalie Chabanne (Pyrénées-Atlantiques).....	27
<b>II. Constitutionnalité de la disposition contestée .....</b>	<b>28</b>
<b>A. Normes de référence.....</b>	<b>28</b>
<b>1. Déclaration des droits de l’homme et du citoyen de 1789 .....</b>	<b>28</b>
- Article 2 .....	28
- Article 4 .....	28
- Article 17 .....	28
<b>B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel.....</b>	<b>29</b>
<b>1. Sur le droit de propriété et sur l’incompétence négative .....</b>	<b>29</b>
- Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000, Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains .....	29
- Décision n° 2010-5 QPC du 18 juin 2010, SNC Kimberly Clark (Incompétence négative en matière fiscale) .....	31
- Décision n° 2011-177 QPC du 7 octobre 2011, M. <i>Éric A. (Définition du lotissement)</i> .....	31
- 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).....	32
- Décision n° 2012-254 QPC du 18 juin 2012, Fédération de l’énergie et des mines - Force ouvrière FNEM-FO (Régimes spéciaux de sécurité sociale).....	33
- Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, Loi pour l’accès au logement et un urbanisme rénové	34
- Décision n° 2014-409 QPC du 11 juillet 2014, M. Clément B. et autres (Droit de vote des copropriétaires).....	37
- Décision n° 2016-741 DC du 8 décembre 2016, Loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique .....	38
- Décision n° 2017-683 QPC du 9 janvier 2018, M. François P. (Droit de préemption en cas de vente consécutive à une division d’immeuble) .....	39
<b>2. Sur le droit au maintien des conventions légalement conclues.....</b>	<b>39</b>
- Décision n° 98-401 DC du 10 juin 1998, Loi d’orientation et d’incitation relative à la réduction du temps de travail.....	39
- Décision n° 2000-437 DC du 19 décembre 2000, Loi de financement de la sécurité sociale pour 2001	40
- Décision n° 2017-758 DC du 28 décembre 2017, <i>Loi de finances pour 2018</i> .....	41
- Décisions n° 2017-685 QPC du 12 janvier 2018, <i>Fédération bancaire française (Droit de résiliation annuel des contrats assurance-emprunteur)</i> .....	42
- Décision n° 2018-697 QPC du 6 avril 2018, Époux L. (Résiliation des contrats de location d’habitation par certains établissements publics de santé) ; .....	42
- Décision n° 2018-728 QPC du 13 juillet 2018, Association hospitalière Nord Artois clinique (Indemnité de résiliation ou de non-renouvellement du contrat de prévoyance pendant la période transitoire).....	43
- Décision n° 2018-769 DC du 4 septembre 2018, Loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel.....	43

# I. Dispositions législatives

## A. Dispositions contestées

### Code de l'urbanisme

#### *Partie législative*

#### *Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions*

#### *Titre IV : Dispositions propres aux aménagements*

#### *Chapitre II : Dispositions applicables aux lotissements*

#### *Section 1 : Définition*

- **Article L. 442-10**

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

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.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

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.

## **B. Évolution des dispositions contestées**

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

#### **- Article 38**

#### CHAPITRE IV

#### *Des lotissements.*

Art. 38. — Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, le préfet peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

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

(...)

Vu la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967, notamment ses articles 24, 25, 26, 27, 38 et 39;

Vu la loi n° 69-1263 du 31 décembre 1969 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, notamment son article 17 ;

Vu le code de l'urbanisme et de l'habitation ;

Vu les décisions du Conseil constitutionnel en date des 26 juin 1969 et 20 février 1973 ;

Vu l'avis de la commission supérieure chargée d'étudier la codification et la simplification des textes législatifs et réglementaires ;

Le Conseil d'Etat entendu,

Décète :

#### **- Article 2**

Sont abrogés :

(...)

Les articles 25, 26, 38, 39, premier alinéa de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 en tant que ces articles désignent, en la personne du préfet, l'autorité administrative habilitée à exercer les attributions qu'ils définissent ;

(...)

#### **- Article 3**

Le code de l'urbanisme (1re partie : Législative) est constitué par les dispositions annexées au présent décret (1).

- **Article L.315-3 tel que codifié par le décret n° 73-1022**

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité administrative peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

**3. Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (l'article L. 315-2 devient l'article L. 442-10)**

[Ordonnance ratifiée par l'article 6-I de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement \(1\)](#)

- **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 Ier à VII du livre IV du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes:

(...)

Chapitre II ( Dispositions applicables aux lotissements

Section 1- Définition

« Art. L. 442-1. - Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

« Art. L. 442-2. - Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

« Art. L. 442-3. - Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

« Art. L. 442-4. - 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 ou avant l'expiration du délai de réponse à la déclaration préalable.

« Art. L. 442-5. - 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.

« Art. L. 442-6. - 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.

« Art. L. 442-7. - 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.

« Art. L. 442-8. - A compter de la délivrance du permis d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, 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 sept 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.

« Art. L. 442-9. - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

« Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

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

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

« Art. L. 442-10. - Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

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

(...)

- **Article 41**

La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

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

- **Article 159**

I. — L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « approuvés d'un lotissement » sont remplacés par les mots : « 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, » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« 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. » ;

3° Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

« La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

« La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

II. — L'article L. 442-10 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers » sont remplacés par les mots : « 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 » ;

b) Les mots : « , notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « 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 » ;

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements. » ;

3° Au second alinéa, la référence : « à l'alinéa précédent » est remplacée par la référence : « au premier alinéa ».

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. 442-10 du code de l'urbanisme tel que modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

~~Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers~~ **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, ~~notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est~~ **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.

**Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.**

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



## C. Autres dispositions

### 1. Code de l'urbanisme

#### - 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. 442-2

*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.

#### - Article L. 442-3

*Créé par 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. 442-7

*Créé par 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. 442-9

*Modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6*

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.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non

approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

- **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.

## D. Application des dispositions contestées

### 1. Jurisprudence

#### a. Jurisprudence administrative

- CE, 22 octobre 1965, n° 59886

REQUÊTE du sieur Giraudon, tendant à l'annulation du jugement du 16 novembre 1962 par lequel le Tribunal administratif de Nice a annulé un arrêté du préfet du Var en date du 15 novembre 1954 autorisant la division du lot n° 15 sis à Hyères, avenue Gambetta, ensemble au rejet de la demande des hoirs Salusse, tendant à l'annulation de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1954 ;

Vu la loi du 14 mars 1919 modifiée ; le décret du 26 juillet 1954 portant codification des textes législatifs régissant l'urbanisme et l'habitation ; l'ordonnance du 31 juillet 1945 et le décret du 30 septembre 1953 ;

CONSIDÉRANT que, par le jugement attaqué, en date du 16 novembre 1962, le Tribunal administratif de Nice, accueillant le recours des héritiers Salusse, a annulé un arrêté en date du 15 novembre 1954 par lequel le préfet du Var a, sur la demande du sieur Giraudon, autorisé la division du lot n° 15 appartenant à ce dernier dans un lotissement sis avenue Gambetta à Hyères ;

*Sur la recevabilité de la demande présentée par les héritiers Salusse au Tribunal administratif* : — Cons. que, pour contester la recevabilité de la demande formée par les héritiers Salusse en première instance, le sieur Giraudon soutient devant le Conseil d'Etat que si l'on admettait la thèse desdits héritiers, selon laquelle la division d'un lot ne pourrait être légalement autorisée, les intéressés qui ont construit un immeuble après que, sur un lot, à l'origine, unique, ait été édifié un premier immeuble par les acquéreurs d'une parcelle cédée en 1951 par le sieur Giraudon, devraient être regardés comme s'étant eux-mêmes placés dans une situation irrégulière rendant leur action irrecevable ;

Cons. qu'à la suite de l'intervention d'un arrêté préfectoral en date du 10 août 1954, autorisant la division entre les héritiers Salusse et le sieur Giraudon de l'ancien lot n° 15, et dont la légalité n'a pas été contestée, les héritiers Salusse sont devenus propriétaires d'un lot distinct de celui du sieur Giraudon ; qu'ainsi, deux immeubles d'habitation n'ont pas été, du fait de la construction entreprise par les héritiers Salusse, édifiés sur le même lot ; que, dès lors, le sieur Giraudon n'est pas fondé à opposer une prétendue irrégularité de leur situation auxdits héritiers Salusse, lesquels justifiaient d'un intérêt leur donnant qualité pour demander l'annulation de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1954 ;

*Sur la légalité de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1954 déferé par les héritiers Salusse au Tribunal administratif* : — Cons. que, du fait de leur approbation par l'autorité préfectorale dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme et de l'habitation, les dispositions qui régissent l'organisation d'un lotissement, notamment le plan déterminant le nombre et la situation des lots et les clauses du cahier des charges et auxquelles se réfèrent les contrats de vente, s'imposent tant au lotisseur et aux acquéreurs de lots, dont elles fixent les droits et obligations, qu'à l'autorité administrative ; que si le préfet, investi du pouvoir d'approuver les dispo-

sitions d'un projet de lotissement, a également le pouvoir d'approuver ultérieurement une modification de ces dispositions, il ne saurait, en dehors des cas où des textes l'autoriseraient à agir d'office, exercer légalement ce pouvoir que si lesdites modifications sont proposées par l'ensemble des propriétaires intéressés, c'est-à-dire par les acquéreurs de lots, ainsi que par le ou les lotisseurs, tant que l'opération de lotissement n'est pas achevée ; que, dans ces conditions, en autorisant, sur la seule demande du sieur Giraudon, par son arrêté du 15 novembre 1954, une division du lot n° 15 qui entraîne la modification du plan du lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 9 février 1942 modifié par l'arrêté du 10 août 1954, le préfet du Var a excédé ses pouvoirs ; qu'il suit de là que le sieur Giraudon n'est pas fondé à se plaindre de ce que le Tribunal administratif a, par le jugement attaqué, annulé l'arrêté préfectoral dont s'agit ;... (Rejet avec dépens).

- CE, 4 novembre 1970, n° 76705

REQUETE DU SIEUR X... ET LA SOCIETE IMMOBILIERE JACOB, TENDANT A L'ANNULATION D'UN JUGEMENT DU 10 JUILLET 1968 PAR LEQUEL LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE A ANNULE SUR LA DEMANDE DU SIEUR Y..., LES ARRETES DES 3 JANVIER, 6 MAI ET 19 OCTOBRE 1964 PAR LESQUELS LE PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE A DELIVRE AU SIEUR X... UN ACCORD PREALABLE ET UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR L'EDIFICATION DE CONSTRUCTIONS AU LOTISSEMENT DU CLOS DES PLAGES A LA CIOTAT ET L'A AUTORISE A REGROUPER CINQ LOTS A CET EFFET, ENSEMBLE AU REJET DE LA DEMANDE DE PREMIERE INSTANCE ;  
VU LE CODE DE L'URBANISME ET DE L'HABITATION ; LE DECRET DU 31 DECEMBRE 1958 ; L'ORDONNANCE DU 31 JUILLET 1945 ET LE DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 ; LE CODE GENERAL DES IMPOTS ;

SUR LA LEGALITE DES ARRETES PREFECTORAUX DES 3 JANVIER ET 6 MAI 1964 : - CONSIDERANT QUE, SI LE DOSSIER DE LA DEMANDE ADRESSEE AU PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE PAR LE SIEUR X... PREVOYAIT LA CONSTRUCTION DE TROIS IMMEUBLES DONT LA HAUTEUR ET LA SURFACE AU SOL NE DEPASSAIENT PAS LES LIMITES FIXEES A L'ARTICLE 15 DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT, IL RESSORT DES PIECES DU DOSSIER QUE LE PROJET AVAIT ETE ETABLI SANS TENIR COMPTE DU FAIT QUE LE TERRAIN SUR LEQUEL LES IMMEUBLES DEVAIENT ETRE CONSTRUITS ETAIT CONSTITUE DE CINQ LOTS SUR CHACUN DESQUELS L'ENSEMBLE DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES IMPLIQUAIT QU'IL NE POURRAIT ETRE CONSTRUIT QU'UN IMMEUBLE DISTINCT ; QU'AINSI, LEDIT PROJET N'ETAIT PAS CONFORME AUDIT CAHIER DES CHARGES ; QUE SI LE SIEUR X... ET LA SOCIETE IMMOBILIERE JACOB SOUTIENNENT QUE LEDIT CAHIER DES CHARGES AVAIT ETE MODIFIE PAR LES DECISIONS LITIGIEUSES ELLES-MEMES, IL RESSORT DES PIECES DU DOSSIER QUE LES ARRETES EN DATE DES 3 JANVIER ET 6 MAI 1964 PAR LESQUELS LE PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE A SUCCESSIVEMENT DELIVRE AU SIEUR X... L'ACCORD PREALABLE ET LE PERMIS DE CONSTRUIRE N'ONT PAS EU POUR OBJET ET N'AURAIENT PU LEGALEMENT, DANS LES CONDITIONS DANS LESQUELLES ILS SONT INTERVENUS, AVOIR POUR EFFET D'AUTORISER LE REGROUPEMENT DES CINQ LOTS EN UN LOT UNIQUE ; QUE, PAR SUITE, LES REQUERANTS NE SONT PAS FONDES A SOUTENIR QUE C'EST A TORT QUE, PAR LE JUGEMENT ATTAQUE, LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE A ANNULE LES DEUX ARRETES PREFECTORAUX DONT S'AGIT ;

SUR LA LEGALITE DE L'ARRETE PREFECTORAL DU 19 OCTOBRE 1964 : - CONS. QU'A LA DATE DE LA DECISION ATTAQUEE, DU FAIT DE LEUR APPROBATION PAR L'AUTORITE PREFECTORALE DANS LES CONDITIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME ET DE L'HABITATION, LES DISPOSITIONS QUI REGISSAIENT L'ORGANISATION D'UN LOTISSEMENT, NOTAMMENT LE PLAN DETERMINANT LE NOMBRE ET LA SITUATION DES LOTS ET LES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES S'IMPOSAIENT TANT AU LOTISSEUR ET AUX ACQUEREURS DE LOTS QU'A L'AUTORITE ADMINISTRATIVE ; QUE, SI LE PREFET, INVESTI DU POUVOIR D'APPROUVER LES DISPOSITIONS D'UN PROJET DE LOTISSEMENT, AVAIT EGALEMENT LE POUVOIR D'APPROUVER ULTERIEUREMENT UNE MODIFICATION DE CES DISPOSITIONS, IL NE POUVAIT, EN DEHORS DES CAS OU DES TEXTES L'AUTORISAIENT A AGIR D'OFFICE, EXERCER LEGALEMENT CE POUVOIR QUE SI LESDITES MODIFICATIONS AVAIENT ETE PROPOSEES PAR L'ENSEMBLE DES PROPRIETAIRES INTERESSES, C'EST-A-DIRE PAR LES ACQUEREURS DE LOTS, AINSI QUE PAR LE OU LES LOTISSEURS, TANT QUE L'OPERATION DE LOTISSEMENT N'ETAIT PAS ACHEVEE ; QU'AINSI, EN ADMETTANT MEME QUE, COMME LE SOUTIENNENT LES REQUERANTS, L'ARTICLE

22 DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT RELATIF A LA PROCEDURE DE MODIFICATION DUDIT CAHIER DES CHARGES FUT DEvenu CADUC, LE PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE A EXCEDE SES POUVOIRS EN AUTORISANT, PAR L'ARRETE DU 19 OCTOBRE 1964, SUR LA SEULE DEMANDE DU SIEUR X..., LE REGROUPEMENT DE CINQ LOTS EN UN SEUL ; QUE, PAR SUITE, LE SIEUR X... ET LA SOCIETE IMMOBILIERE JACOB NE SONT PAS FONDES A SOUTENIR QUE C'EST A TORT QUE, PAR LE JUGEMENT ATTAQUE, LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE A ANNULE L'ARRETE PREFECTORAL DU 19 OCTOBRE 1964 ; REJET AVEC DEPENS.

- CE, 23 décembre 1970, n° 79657

CONSIDERANT QU'AUX TERMES DE L'ARTICLE 38 DE LA LOI DU 30 DECEMBRE 1967 : "LORSQUE LES DEUX TIERS DES PROPRIETAIRES DETENANT ENSEMBLE LES TROIS QUARTS AU MOINS DE LA SUPERFICIE D'UN LOTISSEMENT OU LES TROIS QUARTS DES PROPRIETAIRES DETENANT AU MOINS LES DEUX TIERS DE LADITE SUPERFICIE LE DEMANDENT OU L'ACCEPTENT, LE PREFET PEUT PRONONCER LA MODIFICATION DE TOUT OU PARTIE DES DOCUMENTS, ET NOTAMMENT DU CAHIER DES CHARGES CONCERNANT CE LOTISSEMENT, LORSQUE CETTE MODIFICATION EST COMPATIBLE AVEC LA REGLEMENTATION D'URBANISME APPLICABLE AU SECTEUR OU SE TROUVE SITUE LE TERRAIN" ; QUE CES DISPOSITIONS, AINSI QUE LE CONFIRME D'AILLEURS, L'EXAMEN DES TRAVAUX PREPARATOIRES DE CETTE LOI, S'APPLIQUENT, A COMPTER DE LA PUBLICATION DE LADITE LOI, A L'ENSEMBLE DES LOTISSEMENTS SOUMIS A UN REGIME D'APPROBATION PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE, QUE CEUX-CI AIENT ETE OU NON ACHEVES A LA DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DE LA LOI DONT S'AGIT ; QUE, SI AUCUN TEXTE, NI AUCUN PRINCIPE GENERAL DU X... NE SUBORDONNE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS PRECITEES A LA REUNION PREALABLE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE DES PROPRIETAIRES, IL INCOMBE AU PREFET, AVANT DE PRENDRE UNE DECISION MODIFIANT TOUT OU PARTIE DES DOCUMENTS CONCERNANT UN LOTISSEMENT AUTORISE, DE VEILLER A CE QUE L'ACCORD QUI SERAIT EXPRIME PAR LA MAJORITE QUALIFIEE DES PROPRIETAIRES PORTE SUR UN OBJET PRECIS ET, QU'EN PARTICULIER, SOIENT CLAIREMENT INDIQUEES CELLES DES DISPOSITIONS DES DOCUMENTS REGISSANT LE LOTISSEMENT DONT LA MODIFICATION EST SOLLICITEE OU ACCEPTEE ;

CONS. QU'IL RESSORT DES PIECES VERSEES AU DOSSIER QUE L'ARRETE DU PREFET DE LA COTE-D'OR, EN DATE DU 6 MAI 1969, AUTORISANT LA MODIFICATION DU PLAN PARCELLAIRE DU LOTISSEMENT "VAL PLEIN AIR" EN VUE DE PERMETTRE L'AGRANDISSEMENT DE LA CONSTRUCTION EDIFIEE PAR LE SIEUR BALLOUE, PROPRIETAIRE DU LOT N° 5, EST INTERVENU A LA SUITE DE LA PRESENTATION D'UN DOCUMENT ELABORE PAR LE SIEUR BALLOUE LUI-MEME QUI, S'IL AVAIT RECU LA SIGNATURE D'UN GRAND NOMBRE DE PROPRIETAIRES DE LOTS, N'ETAIT PAS ASSORTI DE PRECISIONS PERMETTANT AUX INTERESSES D'APPRECIER LA PORTEE EXACTE DE LA MODIFICATION A LAQUELLE ILS AVAIENT DONNE LEUR ACCORD ; QUE LE SIEUR MROCZEK EST, DES LORS, FONDE A SOUTENIR QUE C'EST A TORT QUE, PAR LE JUGEMENT ATTAQUE, LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE DIJON A REJETE SES DEMANDES TENDANT A L'ANNULLATION, D'UNE PART, DE L'ARRETE DU PREFET DE LA COTE-D'OR EN DATE DU 6 MAI 1969, EN TANT QUE LEDIT ARRETE A MODIFIE LE PLAN DE DIVISION PARCELLAIRE DU LOTISSEMENT "VAL PLEIN AIR" ET, D'AUTRE PART, PAR VOIE DE CONSEQUENCE, L'ARRETE EN DATE DU 30 MAI 1969, PAR LEQUEL LE MAIRE DE LA COMMUNE DE TALANT A ACCORDE AU SIEUR BALLOUE UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR L'AGRANDISSEMENT DONT S'AGIT ;

SUR LES DEPENS DE PREMIERE INSTANCE : - CONS. QU'IL Y A LIEU, DANS LES CIRCONSTANCES DE L'AFFAIRE, DE METTRE LES DEPENS DE PREMIERE INSTANCE A LA CHARGE DE L'ETAT ;

ANNULLATION DES ARRETES ; DEPENS DE PREMIERE INSTANCE ET D'APPEL MIS A LA CHARGE DE L'ETAT ; REFORMATION DU JUGEMENT DANS CE SENS.

- **CE, 1<sup>er</sup> octobre 1980, n°13061**

A.B. VU LA REQUETE SOMMAIRE ENREGISTREE AU SECRETARIAT DU CONTENTIEUX DU CONSEIL D'ETAT LE 20 JUIN 1978 ET LE MEMOIRE COMPLEMENTAIRE ENREGISTRE LE 26 SEPTEMBRE 1978 PRESENTES POUR M. X... DEMEURANT QUARTIER DES ARENES LOT N 2 A SAINT-RAPHAEL VAR ET TENDANT A CE QUE LE CONSEIL D'ETAT 1 ANNULE LE JUGEMENT DU 7 AVRIL 1978 PAR LEQUEL LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE A ANNULE L'ARRETE DU PREFET DU VAR DU 6 MAI 1975 MODIFIANT L'AIRE CONSTRUCTIBLE DU LOT N 2 DU LOTISSEMENT COMMUNAL DU QUARTIER DES ARENES A SAINT RAPHAEL ; 2 REJETTE LA DEMANDE DE M. Z... TENDANT A L'ANNULLATION DE CET ARRETE ; VU LE CODE DE L'URBANISME ; VU LE CODE DES TRIBUNAUX ADMINISTRATIFS ; VU L'ORDONNANCE DU 31 JUILLET 1945 ET LE DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 ; VU LA LOI DU 30 DECEMBRE 1977 ;

CONSIDERANT QU'AUX TERMES DE L'ARTICLE L. 315-3 DU CODE DE L'URBANISME "LORSQUE LES DEUX TIERS DES PROPRIETAIRES DETENANT ENSEMBLE LES TROIS QUARTS AU MOINS DE LA SUPERFICIE D'UN LOTISSEMENT OU LES TROIS QUARTS DES PROPRIETAIRES DETENANT AU MOINS LES DEUX TIERS DE LADITE SUPERFICIE LE DEMANDENT OU L'ACCEPTENT, L'AUTORITE ADMINISTRATIVE PEUT PRONONCER LA MODIFICATION DE TOUT OU PARTIE DES DOCUMENTS, ET NOTAMMENT DU CAHIER DES CHARGES CONCERNANT CE LOTISSEMENT, LORSQUE CETTE MODIFICATION EST COMPATIBLE AVEC LA REGLEMENTATION D'URBANISME APPLICABLE AU SECTEUR OU SE TROUVE SITUE LE TERRAIN" ; CONSIDERANT QUE, PAR JUGEMENT DU 20 MARS 1975, LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE DRAGUIGNAN A ORDONNE LA DEMOLITION DE LA PARTIE DE L'IMMEUBLE DE M. CAMPAGNA Y... EN MECONNAISSANCE DE L'ARTICLE 13 DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DU QUARTIER DES ARENES A SAINT-RAPHAEL, APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL DU 21 DECEMBRE 1959, ET DU PLAN MASSE ANNEXE A CE CAHIER DES CHARGES QUI INTERDISAIENT DE CONSTRUIRE DANS UNE BANDE DE TERRAIN DE 5 METRES DE LARGEUR ENTOURANT TROIS DES COTES DE CHAQUE PARCELLE ;

CONSIDERANT QU'IL RESSORT DES PIECES DU DOSSIER QU'EN DECIDANT, PAR SON ARRETE DU 6 MAI 1975, PRIS SUR L'INITIATIVE DE M. X..., UNE MODIFICATION DE L'AIRE CONSTRUCTIBLE DU LOT N 2 APPARTENANT A CE DERNIER, QUI AVAIT POUR UNIQUE OBJET ET A EU POUR SEUL EFFET DE FAIRE ECHAPPER LA CONSTRUCTION DE L'INTERESSE A L'APPLICATION DE LA REGLE CI-DESSUS MENTIONNEE, LE PREFET DU VAR A USE DE LA FACULTE QUI LUI EST RECONNUE PAR LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.315.3 DU CODE DE L'URBANISME, EXCLUSIVEMENT EN VUE DE TENTER DE REGULARISER LA SITUATION DE FAIT D'UN IMMEUBLE DONT LA CONSTRUCTION, NE RESPECTANT PAS LES PRESCRIPTIONS D'UN CAHIER DES CHARGES REGULIEREMENT APPROUVE, AVAIT FAIT L'OBJET D'UN JUGEMENT, ALORS SOUMIS A LA JURIDICTION D'APPEL, ORDONNANT SA DEMOLITION PARTIELLE ; QU'EN POURSUIVANT UN TEL BUT POUR DECIDER LA MODIFICATION DES DOCUMENTS REGISSANT LE LOTISSEMENT DU QUARTIER DES ARENES, LE PREFET A ENTACHE SON ARRETE DU 6 MAI 1975 DE DETOURNEMENT DE POUVOIR ; QUE, PAR SUITE, M. X... N'EST PAS FONDE A SOUTENIR QUE C'EST A TORT QUE LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE, DEVANT LEQUEL LE MOYEN DE DETOURNEMENT DE POUVOIR ETAIT SUFFISAMMENT INVOQUE, A, PAR LE JUGEMENT ATTAQUE, ANNULE LEDIT ARRETE ;

DECIDE : ARTICLE 1 - LA REQUETE DE M. X... EST REJETEE. ARTICLE 2 - LA PRESENTE DECISION SERA NOTIFIEE A M. X..., A M. Z... ET AU MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE.

- **CE, 26 juin 1987, n°63985**

Considérant qu'aux termes de l'article L.315-3 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de la décision attaquée : "Lorsque les deux tiers des propriétaires, détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement, ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie

le demandeur ou l'acceptent, l'autorité administrative peut prononcer la modification de tout ou partie des documents et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain" ;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que l'autorité administrative, saisie dans les conditions ci-dessus rappelées, d'une demande de modification des documents d'un lotissement, est tenue de refuser cette modification si celle-ci est incompatible avec la réglementation générale d'urbanisme en vigueur dans le secteur ; qu'elle n'est, en revanche, pas tenue dans le cas contraire de prononcer la modification sollicitée ; que, toutefois, si, dans ce cas, le commissaire de la République peut fonder son refus sur tout motif d'intérêt général en rapport avec l'urbanisme, il ne saurait légalement le fonder sur ce que la modification envisagée serait contraire aux règles propres au lotissement dont il s'agit de modifier le règlement ;

Considérant que l'article 8 du règlement du lotissement de Planchamp, dans la commune de Champagny en Vanoise [Savoie], approuvé par arrêté du préfet de la Savoie en date du 8 mars 1977 dispose que : "les implantations des bâtiments doivent être conformes à celles définies par le plan de masse ; ce plan précise le gabarit maximum de chaque construction et sa position dans la parcelle" ; que le plan de masse annexé à cet arrêté a été établi en fonction d'un "parti" d'habitat dense et groupé sur le modèle des anciens villages de la région ; qu'à cet effet, il prévoyait, en ce qui concernait le lot n° 29 dont M. MOULIS a fait l'acquisition le 14 avril 1978, une implantation dans la partie basse de la parcelle, la plus proche des constructions des parcelles avoisinantes ;

Considérant que, pour rejeter la demande de modification du plan de masse dont il était ainsi saisi, le préfet de la Savoie s'est notamment fondé sur ce que "la demande est de nature à porter atteinte au caractère et à l'esprit du plan de composition" ... des lots tel qu'il avait été approuvé lors de la constitution du lotissement ; qu'en se fondant ainsi sur la méconnaissance des règles propres au plan de lotissement qu'il s'agissait précisément de modifier, sans invoquer un motif d'urbanisme d'intérêt général justifiant que les règles de ce plan soient maintenues, le Préfet a entaché sa décision d'une erreur de droit ;

Considérant qu'il ne résulte pas de l'instruction que le Préfet aurait, s'il n'avait retenu que les autres motifs, pris la même décision ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. MOULIS est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Grenoble a rejeté sa demande tendant à l'annulation pour excès de pouvoir de l'arrêté du 1er septembre 1981 ;

- **CE, 31 janvier 1990, n°378831**

Sur la légalité du permis de construire litigieux :

Considérant que si, aux termes de l'article 2 du titre 1er du règlement du plan d'occupation des sols de la commune d'Orvault "nonobstant les dispositions du présent règlement, les règles spécifiques des lotissements approuvés antérieurement à la publication du plan d'occupation des sols restent applicables", les dispositions législatives de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, selon lesquelles : "le règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" font obstacle à ce que soient applicables, en ce qui concerne le lotissement de la "Petite Ferrière" dont le règlement a été approuvé par un arrêté du préfet de Loire-Atlantique du 16 juin 1976, les dispositions de l'article 12 de ce règlement qui autorise sans limitation l'octroi par le préfet de dérogations si elles sont "appuyées de justifications particulièrement valables" ;

Considérant que l'article 4 du règlement précité impose aux constructions une marge de reculement de 9 mètres par rapport aux fonds de parcelles ; que le projet présenté par les époux LETORT, qui comportait la création d'une véranda à 7,50 m seulement du fond de leur parcelle, ne constitue pas une adaptation mineure au sens du texte législatif précité ; que si ce projet avait recueilli l'accord de la majorité qualifiée des colotis telle qu'elle est définie par l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, le maire d'Orvault n'aurait pu, en tout état de cause, autoriser en vertu de cet article une modification du règlement, dès lors qu'elle n'était pas compatible avec les règles du plan d'occupation des sols applicables au secteur UB où se trouvait le terrain, qui imposaient elles aussi une marge de reculement de 9 mètres ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les époux LETORT ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nantes a annulé l'arrêté du maire d'Orvault en date du 28 décembre 1984 leur accordant un permis de construire une véranda ;

- **CE, 10 mars 1989, 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, 7 février 1991, n° 89380**

Considérant que, pour annuler l'arrêté du 25 juillet 1985 du maire de Cruis approuvant les modifications au règlement du lotissement à usage d'habitation au lieu-dit "La Ferraye", le tribunal administratif s'est fondé sur l'imprécision de l'objet de ces modifications dans ledit arrêté ; qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment de la lettre du 25 juin 1985 du chef de la subdivision de Forcalquier de la direction départementale de l'équipement consultant les propriétaires du lotissement sur ces modifications, que celles-ci portaient sur la modification chiffrée des surfaces hors oeuvres nettes des lots 1, 3, 5, 6, 7, 9 et 10 du lotissement ; que, malgré la rédaction maladroite de l'arrêté litigieux, le maire de Cruis est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif a, pour annuler son arrêté, retenu que l'accord exprimé par les propriétaires ne portait pas sur un objet précis ;

Considérant, toutefois, qu'il appartient au Conseil d'Etat, saisi de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif en l'appel, d'examiner l'autre moyen soulevé par M. X... devant le tribunal administratif de Marseille ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme : "Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, "l'autorité compétente" peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain" ;

Cosidérant qu'il ressort des pièces du dossier que les modifications au règlement du lotissement n'ont reçu l'agrément que de trois des cinq propriétaires du lotissement ce qui ne constituait pas la majorité qualifiée des propriétaires du lotissement exigée à l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme cité ci-dessus ; qu'ainsi l'arrêté litigieux a été pris en méconnaissance des dispositions de cet article ;

- **CE, 10 février 1992, n°91967**

Considérant qu'aux termes de l'article 8 du cahier des charges type du lotissement de Macholles approuvé par arrêté préfectoral du 8 juillet 1955 " ... l'implantation sera conforme au plan déposé ..." ;

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 ;

- **CE, 23 novembre 1994, 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 ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DE L'ESPACE est fondé à demander l'annulation du jugement par lequel le tribunal administratif de Nice a annulé l'arrêté du maire de Ramatuelle en date du 24 février 1987 ;

- **CE, 7 juillet 1995, n° 119673**

Sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens de la requête :

Considérant que M. Fontana s'est vu opposer plusieurs refus de délivrance de permis de construire pour le garage qu'il avait édifié sur la parcelle dont il était propriétaire dans le lotissement de la Pépinière au motif que cette construction ne respectait pas l'article 7 du cahier des charges selon lequel l'implantation de garage n'était autorisée qu'aux emplacements prévus au plan de masse du lotissement ; que cependant, postérieurement à ces refus, le maire de Haubourdin pour délivrer, par l'arrêté attaqué, le permis sollicité, s'est fondé sur son arrêté du 30 avril 1986 qui a substitué à la disposition de l'article 7 du cahier des charges une disposition selon laquelle "la construction de garages individuels est autorisée" ;

Mais considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'en décidant d'approuver par cet arrêté du 30 avril 1986 la modification du cahier des charges du lotissement, le maire, si il a usé de la faculté qui lui a été reconnue par l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, l'a fait, non pour un motif d'urbanisme, mais exclusivement en vue de régulariser la situation de fait irrégulière d'un garage dont la construction ne respectait pas les prescriptions du cahier des charges d'un lotissement régulièrement approuvé ; que, par suite, l'arrêté du 9 juillet 1986 délivrant à

M. Fontana le permis litigieux, ayant été pris sur le fondement de cet arrêté du 30 avril 1986, ainsi entaché d'illégalité, est lui-même entaché d'excès de pouvoir ;

- **CE, 13 janvier 1997, n° 146470**

Considérant qu'aux termes de l'article [L. 315-3 du code de l'urbanisme](#) : "Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, le préfet peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque la modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme" ; qu'il appartient à l'autorité compétente, saisie d'une demande de modification en application de ces dispositions, de veiller à ce que l'accord qui serait exprimé par la majorité qualifiée des propriétaires soit recueilli dans des conditions qui permettent, en tout cas, aux propriétaires directement intéressés par les modifications envisagées, d'en être informés et de faire valoir leurs droits en conséquence ;

Considérant que par arrêté du 15 mai 1987 le maire de Mougins a modifié les règles antérieures autorisant le lotissement l'Aubarède ; qu'il n'est pas contesté que Mme BEISO, dont la parcelle était directement affectée par la modification litigieuse, n'a pas été informée des modifications projetées ; qu'il suit de là que l'arrêté attaqué a été pris sur une procédure irrégulière et que Mme BEISO est pour ce motif fondée à en demander l'annulation ;

Sur les conclusions dirigées contre la mention figurant au cadre n° 13 du certificat d'urbanisme délivré le 7 mars 1990 à Mme BEISO :

Considérant que la mention contestée se borne à rappeler que "le projet devra également respecter les dispositions du plan du règlement (ou du cahier des charges) du lotissement si celles-ci sont plus restrictives que les règles énoncées dans l'extrait du plan d'occupation des sols ci-joint" ; qu'une telle indication qui a pour seul objet de rappeler le droit applicable ne constitue pas en tout état de cause une décision faisant grief ; qu'il suit de là que la demande présentée par la requérante ne peut qu'être rejetée ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article 75-I de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 :

Considérant qu'il y a lieu en l'espèce de condamner la commune de Mougins à verser à Mme BEISO la somme de 10.000 F qu'elle demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; que les mêmes dispositions font en revanche obstacle à ce que Mme BEISO qui n'est pas la partie perdante soit condamnée à verser à la commune la somme qu'elle demande sur le même fondement ;

- **CE, 7 mai 1997, n° 136177**

Considérant qu'aux termes de l'article R. 421-39 du code de l'urbanisme : "Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier ..." ; qu'il appartient au bénéficiaire du permis de construire d'apporter la preuve que cet affichage a eu lieu, conformément aux dispositions précitées ;

Considérant que le maire de Saint-Jean de Vedas a accordé par un arrêté en date du 4 mars 1991 le permis de construire contesté ; que les témoignages produits par Mme POUJOL ne permettent pas de tenir pour établi que le permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ; que, dès lors, les délais contentieux n'ont pas commencé à courir et la demande de M. Combes enregistrée au greffe du tribunal administratif de Montpellier du 17 mai 1991 n'était pas tardive ;

Sur la légalité de l'arrêté du maire de Saint-Jean de Védas :

Considérant qu'aux termes de l'[article L. 315-3 du code de l'urbanisme](#) : "Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain" ; qu'il incombe à l'autorité compétente avant de prendre une décision modifiant tout ou partie des documents concernant un lotissement autorisé, de veiller à ce que l'accord qui serait exprimé par la majorité qualifiée des propriétaires porte sur un objet précis et qu'en particulier soient clairement indiquées celles des dispositions des documents régissant le lotissement dont la modification est sollicitée ou acceptée ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'arrêté en date du 1er mars 1991 autorisant la modification du plan parcellaire en vue de permettre l'agrandissement de l'emprise de la construction édifiée par Mme POUJOL est intervenu à la suite de la présentation d'un document qui, s'il avait reçu la signature d'une majorité qualifiée de

propriétaires de lots, n'était pas de nature à les informer exactement de la portée exacte de la modification à laquelle ils avaient donné leur accord ; qu'il suit de là que l'arrêté en date du 1er mars 1991 a été pris selon une procédure irrégulière et se trouve par suite entaché d'illégalité et que par voie de conséquence le permis modificatif du 4 mars 1991 encourt de ce fait l'annulation ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que Mme POUJOL n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montpellier a, à la demande de M. Combes, annulé l'arrêté du 4 mars 1991 par lequel le maire de Saint-Jean de Védas lui a accordé un permis de construire modificatif ;

Sur les conclusions de Mme POUJOL tendant à l'application des dispositions de l'article 75-I de la loi du 10 juillet 1991 :

Considérant que les dispositions de l'article 75-I de la loi du 10 juillet 1991 font obstacle à ce que M. Combes qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, soit condamné à payer à Mme POUJOL la somme qu'elle demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

- **CE, 4 juillet 1997, n°135604**

Considérant que M. Labouygues ayant la qualité de partie au litige devant le tribunal administratif, son intervention formée le 24 juillet 1992 doit être regardée comme un appel ; que cet appel, formé plus de deux mois après la notification qui lui a été faite du jugement du tribunal administratif, est tardif et par suite irrecevable ;

Sur la recevabilité de la demande de première instance :

Considérant qu'en vertu des dispositions combinées des articles L. 315-42 et R. 315-47 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction applicable au présent litige, les actes portant modification des documents d'un lotissement doivent faire l'objet, d'une part, d'un affichage en mairie, d'autre part, d'un affichage sur le terrain ; que le délai de recours contre ces actes ne court qu'à compter de l'accomplissement de ces deux mesures de publicité ; qu'il n'est pas contesté que si la décision du 26 août 1985 du maire de Théoule-sur-Mer modifiant les documents du lotissement "Rocs et Mimosas" a fait l'objet d'un affichage en mairie, elle n'a fait l'objet d'aucun affichage sur le terrain concerné ; que, dès lors, aucune tardiveté ne peut être opposée à la demande de M. et Mme Letort ;

Sur la légalité de la décision du 26 août 1985 :

Considérant que M. et Mme Letort ont demandé au tribunal administratif de Nice l'annulation de la décision du 26 août 1985 par laquelle le maire de Théoule-sur-Mer a rectifié la limite séparative du lot dont ils sont propriétaires dans le lotissement "Rocs et Mimosas" à Théoule et du lot voisin appartenant à M. Labouygues et à sa soeur, Mme LABOUYGUES ; que cette décision, qui trouve sa base légale dans les dispositions des articles L. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme, ne pouvait être regardée comme constituant une emprise irrégulière sur la propriété de M. et Mme Letort ; que, par suite, Mme LABOUYGUES est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a annulé, pour ce motif, cette décision ;

Considérant qu'il appartient au Conseil d'Etat saisi par l'effet dévolutif de l'appel d'examiner les moyens soulevés par M. et Mme Letort devant le tribunal administratif ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme : "Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain" ;

Considérant que si les dispositions précitées autorisent le maire de Théoule-sur-Mer à modifier les documents du lotissement Rocs et Mimosas et notamment le plan parcellaire de celui-ci, elles lui font obligation de s'assurer, avant de prendre une telle décision, que tous les colotis, et, notamment, ceux dont les parcelles sont susceptibles d'être modifiées, ont été informés de la modification projetée de manière à faire valoir leurs droits ; qu'il n'est pas établi par les pièces du dossier que M. et Mme Letort aient été invités à donner leur avis ou même informés de la modification sollicitée par les conjoints Labouygues et adoptée par la décision en litige ; qu'il suit de là que, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la demande de première instance, cette décision a été prise à la suite d'une procédure irrégulière ; que Mme LABOUYGUES n'est, par suite, pas fondée à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif l'a annulée ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article 75-I de la loi du 10 juillet 1991 :

Considérant que les dispositions de l'article 75-I de la loi du 10 juillet 1991 font obstacle à ce que M. et Mme Letort qui ne sont pas dans la présente instance, la partie perdante, soient condamnés à verser à Mme LABOUYGUES la somme qu'elle demande à ce titre ;

- **CE, 7 octobre 2013, 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 ;

**b. Jurisprudence judiciaire**

- **Cass., civ 3<sup>ème</sup>, 27 mars 1991, n° 89-19667**

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1134 et 1143 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 6 juillet 1989), que les époux Z... et les époux Y... sont propriétaires de lots voisins dans un lotissement ; que conformément aux dispositions des articles 105 à 115 du Code de l'urbanisme résultant du décret du 26 juillet 1954, alors en vigueur, un arrêté préfectoral du 8 juillet 1955 a approuvé la création de ce lotissement, ainsi que le cahier des charges ; que les époux Z... ont assigné les époux Y... en démolition d'un appentis à usage de garage implanté en limite de propriété, contrairement aux dispositions du cahier des charges ;

Attendu que, pour débouter les époux Z... de leur demande, l'arrêt, sans dénier l'implantation irrégulière au regard du cahier des charges de cette construction annexe, retient qu'elle a été édifiée en 1966 par les époux Y..., sans opposition des époux X..., leurs voisins colotis, auteurs des époux Z..., qui ont acquis l'immeuble le 21 décembre 1973, en connaissance de cause, et que cet état de fait ancien et apparent n'a pas son origine dans une action des époux Y... postérieure à l'acquisition et ne peut constituer la source et le fondement d'un dommage ouvrant droit à réparation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le cahier des charges du lotissement constitue le titre commun des parties et autorise le coloti en cas d'infraction commise par un autre coloti, à requérir le respect de ce titre contractuel et à exiger la destruction de ce qui a été réalisé en contravention, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

- **Cass., civ 3<sup>ème</sup>, 18 décembre 1991, n° 89-21046**

Sur le moyen unique :

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<sup>ème</sup>, 30 juin 1993, n° 90-19672**

Sur le moyen unique :

Attendu que les époux Z..., propriétaires d'un lot dans un lotissement, font grief à l'arrêt attaqué (Rennes, 12 juin 1990) d'ordonner la démolition d'une véranda et d'un garage édifiés sur leur fonds en contravention aux stipulations du cahier des charges, alors, selon le moyen, 1°) qu'avant de condamner un propriétaire à démolir des constructions, pour méconnaissance des dispositions d'un cahier des charges, les juges du fond doivent s'assurer, au besoin d'office, que ces dispositions sont légalement applicables ; qu'ayant omis de procéder à cette vérification, les juges du fond ont violé l'article 12 du Code de procédure civile ; 2°) que, faute d'avoir recherché si, eu égard à la date de l'autorisation de lotir, et compte tenu de l'approbation du plan d'occupation des sols, les dispositions du cahier des charges étaient encore en vigueur à la date à laquelle ils ont statué, les juges du fond n'ont pas donné de base légale à leur décision au regard de l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme ;

Mais attendu que les dispositions de l'article L. 315-2-1, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme ne remettant pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, la cour d'appel, qui a justement retenu que les stipulations violées étaient contractuelles, n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérantes ;

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

Et attendu qu'il est équitable de laisser à la charge des époux Y... et des époux X... les sommes exposées par eux, non comprises dans les dépens ;

- **Cass., civ 3<sup>ème</sup>, 7 janvier 2016, n° 14-24445**

Sur le premier et le second moyens réunis, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que l'article premier du document intitulé « règlement du lotissement » avait pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées à toute personne détenant ou occupant tout ou partie du lotissement et d'imposer leur reproduction intégrale dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, comme le prévoyait l'article 7 du décret du 21 septembre 1951, que la disposition contestée figurant à l'article 16 de ce document, ne constituait pas une règle d'urbanisme, mais une disposition destinée à régir les rapports entre les

colotis et les modalités de vie en commun et que cette obligation était mentionnée dans l'acte d'acquisition du lot n° 8 par la société V2, dressé le 16 février 2009 par la SCP notariale Lilliaz-Burtet, sous un intitulé non équivoque « V-Cahier des charges du lotissement, obligation de se conformer aux dispositions du cahier des charges/règlement de lotissement », la cour d'appel a souverainement retenu, sans dénaturation, que les colotis avaient entendu contractualiser les dispositions susvisées du « règlement du lotissement » et que l'immeuble édifié par la société V2 sur le lot n° 8 était en contravention avec ces dispositions ;

- **Cass. civ 3<sup>ème</sup>, 21 janvier 2016, n° 15-10566**

(...)

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'en application de l'article 809, alinéa 1er du code de procédure civile, le juge des référés peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ; que le juge des référés saisi sur ce fondement doit essentiellement constater soit l'imminence du dommage, afin, à titre préventif, de maintenir une situation existante, soit le caractère manifestement illicite du trouble, après réalisation d'un trouble pour y mettre fin ; que le dommage imminent visé par l'article 809, alinéa 1er, du code de procédure civile s'entend du « dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer » ; que le trouble manifestement illicite visé par ce même article désigne « toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit » ; que le cahier des charges d'un lotissement constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues et ses dispositions continuent à s'imposer contractuellement entre lots, même si elles sont devenues caduques pour l'administration, conformément à la jurisprudence constante de la Cour de cassation ; que Monsieur Jean-Pierre X..., dont la qualité de coloti n'est pas contestée, justifie donc d'un intérêt à agir ; que la sanction de la violation d'un cahier des charges d'un lotissement relève des dispositions de l'article 1143 du code civil et un coloti a le droit de demander que ce qui a été fait en contravention à ce cahier soit détruit et, ce indépendamment de l'importance du dommage, le demandeur à l'action n'ayant pas à justifier de l'existence d'un préjudice quelconque, la démolition étant la seule mesure permettant de faire cesser l'infraction au cahier des charges ; que l'absence de contestation par Monsieur Jean-Pierre X... du permis de construire accordé à la société Beval est inopérante en l'espèce, tout permis de construire étant délivré sous réserve des droits des tiers, que le juge judiciaire est chargé de faire respecter ; que la caractérisation d'un trouble manifestement illicite implique que la clause invoquée, prétendument violée, ne soit pas susceptible d'interprétation ; qu'aux termes de l'article 15 du cahier des charges du lotissement, « la surface totale occupée par la construction principale ne pourra en aucun cas dépasser une superficie de 250 m<sup>2</sup> », et il en résulte donc qu'aucune construction ne peut excéder 250 m<sup>2</sup> ; que, comme l'a relevé la cour d'appel d'Aix-en-Provence dans son arrêt du 6 décembre 2012, l'examen du permis de construire du 7 décembre 2010 contient en annexe le détail de l'emprise au sol des constructions, ce détail mentionne pour le bâtiment " L'Oliveraie " une extension du bâtiment d'une superficie de 389 m<sup>2</sup>, supérieure à 250 m<sup>2</sup>, pour laquelle la sarl Beval est infondée à se prévaloir d'une prescription trentenaire, étant observée que monsieur Jean-Pierre X... se borne à demander la démolition de cette extension ; qu'en conséquence, le trouble manifestement illicite invoqué par Monsieur Jean-Pierre X... concernant l'extension du bâtiment l'Oliveraie est caractérisé et il sera fait droit à sa demande de démolition ; que la sarl Beval sera donc condamnée, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, astreinte commençant à courir 2 mois après la signification de la présente ordonnance, et courant pendant 6 mois, à faire procéder aux travaux de démolition de l'extension du bâtiment « L'Oliveraie », édifiée en vertu de l'arrêté de la commune d'Antibes en date du 7 décembre 2010 (ordonnance du juge des référés, pp. 3 et 4) ;

- **Cass. civ 3<sup>ème</sup>, 13 octobre 2016, n° 15-23674**

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

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<sup>ème</sup>., 14 septembre 2017, n° 16-21.329**

(...)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 mai 2016), que M. et Mme X... ont établi un projet de division du lot de lotissement dont ils sont propriétaires en trois lots ; qu'ils ont autorisé M. Y... à déposer une demande de permis de construire une maison sur deux des lots ; que le permis a été délivré le 12 novembre 2012 ; que, soutenant que la construction projetée contrevient au cahier des charges du lotissement quant à la superficie minimale de chaque lot et à son affectation, M. et Mme Z..., colotis, ont assigné M. et Mme X... et M. Y... aux fins de faire interdire la construction ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient qu'en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, 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, comme en l'espèce, couvert par un plan local d'urbanisme, que le cahier des charges a été annexé à l'arrêté préfectoral du 28 septembre 1968 approuvant le lotissement et qu'il s'est écoulé plus de dix ans après cette autorisation sans qu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, ait demandé le maintien de ces règles de sorte que les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges sont devenues caduques et que M. et Mme Z... sont mal fondés à exciper de leur violation par M. et Mme X... ;

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 ;

(...)

- **Cass. civ 3<sup>ème</sup>, 12 juillet 2018, n°17-21.081**

Sur moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué ( Aix-en-Provence, du 13 janvier 2017 ), que M. et Mme X..., propriétaires dans un lotissement, ont obtenu la condamnation sous astreinte de M. et Mme Y..., colotis, à couper leur haie à une hauteur de 80 centimètres, en application de l'article 17 du cahier des charges ; que, le 4 février 2015, M. et Mme X... ont assigné en liquidation d'astreinte, pour la période du 6 mai 2014 au 6 mars 2015, M. et Mme Y..., qui ont fait valoir que, par une délibération du 7 décembre 2013, l'assemblée générale de l'Association syndicale libre (ASL) avait modifié l'article 17 et limité la hauteur des haies à 1,80 mètre dans tout le lotissement ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes de condamnation de M. et Mme Y... à leur payer une astreinte pour n'avoir pas réduit à 80 centimètres la hauteur des plantations du lot n° 7 dont ils sont propriétaires, alors, selon le moyen :

1°/ que l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, entrée en vigueur le 1er octobre 2007, dispose que lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec le réglementation d'urbanisme applicable ; qu'en application de ce texte, la modification du cahier des charges du lotissement est soumise à autorisation de l'autorité compétente que les stipulations sur lesquelles elle porte ait ou non une nature réglementaire ; que pour débouter M. et Mme X... de leur demande, la cour a relevé que la modification par délibération de l'assemblée générale de l'association syndicale libre du 7 décembre 2013, de l'article 17 du cahier des charges portant à 1,80 m la hauteur des plantations pour les lots 6 et 7 du lotissement ne portait pas sur des stipulations de nature réglementaire du cahier des charges, de sorte qu'en application de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, cette modification n'avait pas à être autorisée par l'autorité compétente ; qu'en faisant application à l'espèce de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 qui opère une distinction selon que le cahier des charges est ou non doté d'une valeur réglementaire, laquelle n'était pas entrée en vigueur lors de l'assemblée générale de l'ASL du 7 décembre 2013 qui a modifié l'article 17 du cahier des charges et alors qu'en application du texte dans sa version applicable l'autorisation de l'autorité compétente était nécessaire, la cour d'appel a violé l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005, ensemble l'article 2 du code civil ;

2°/ que, est de nature réglementaire, la disposition d'un cahier des charges qui touche à la sécurité de la circulation dans un lotissement ; qu'en l'espèce, pour décider que la modification de l'article 17 du cahier des charges par l'assemblée générale de l'ASL du 7 décembre 2013 n'avait pas à être approuvée par l'autorité compétente, la cour a considéré que la stipulation relative à la hauteur des haies du lotissement et plus particulièrement, à la hauteur des haies au niveau des lots 6 et 7 n'était pas de nature réglementaire ; qu'en statuant de la sorte, quand l'article 17 du cahier des charges stipule que « les lots n° 6 et 7 devront supporter les servitudes en ce qui concerne les plantations situées dans la courbe du débouché de la voie du lotissement sur le chemin communal » et que « ces plantations ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0,80 m afin de ne pas gêner la visibilité », et institue donc une mesure réglementaire relative à la sécurité de la circulation automobile, qui doit être approuvée par l'autorité compétente, la cour d'appel a violé l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme ;

3°/ que le cahier des charges constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues ; qu'en l'espèce, la cour a énoncé qu'il résultait de l'article 24 du cahier des charges du lotissement que ses modifications devraient être soumises aux dispositions de l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, abrogé par l'ordonnance du 8 décembre 2005, dont les dispositions sont reprises à l'article L. 442-10 du même code qui prévoit une majorité des deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois-quarts des propriétaires au moins les deux tiers de ladite superficie ; qu'elle a relevé que la modification par délibération de l'assemblée générale de l'association syndicale libre du 7 décembre 2013, de l'article 17 du cahier des charges portant à 1,80 m la hauteur des plantations pour les lots 6 et 7 du lotissement, avait été votée à la majorité de l'article L. 315-3 reprise à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, puisqu'adoptée par 8 propriétaires sur 11 ; qu'en statuant de la sorte, tandis que l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, devenu l'article L. 442-10 du même code, auquel renvoie l'article 24 du cahier des charges dispose que si une majorité qualifiée de propriétaires demande la modification du cahier des charges, cette



modification doit être soumise à l'approbation de l'autorité administrative compétente, la cour d'appel a violé ensemble l'article 1134, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, du code civil et l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme ;

4°/ que c'est seulement lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, que l'autorité compétente peut prononcer la modification du cahier des charges relatif à ce lotissement ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, dont les dispositions sont reprises à l'article L. 442-10 du même code, prévoit que toute modification du cahier des charges doit être approuvée « par une majorité des deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois-quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie », la cour a relevé que la modification par délibération de l'assemblée générale de l'association syndicale libre du 7 décembre 2013, de l'article 17 du cahier des charges portant à 1,80 m la hauteur des plantations pour les lots 6 et 7 du lotissement, avait été votée « par 8 propriétaires sur 11, M. X... ayant voté contre et deux propriétaires s'étant abstenus » et donc à la majorité de l'article L. 315-3 reprise à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les deux tiers des propriétaires ayant voté en faveur de la modification de l'article 17 du cahier des charges, détenaient au moins les trois quarts de la superficie du lotissement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme ;

Mais attendu, d'une part, que, M. et Mme X... n'ayant pas soutenu dans leurs conclusions d'appel que la disposition du cahier des charges relative à la hauteur des haies touchait à la sécurité de la circulation dans le lotissement, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant exactement retenu que la clause relative à la hauteur des haies du lotissement n'avait pas une nature réglementaire et que, conformément aux stipulations du cahier des charges, sa modification avait été adoptée à la majorité de l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, reprise à l'article L. 442-10, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, en a déduit à bon droit que la modification votée le 7 décembre 2013 n'avait pas à être approuvée par l'autorité compétente ;

## **2. Questions parlementaires**

### **Assemblée nationale**

#### **- Question écrite n° 56400 de M. Philippe Bies (Bas-Rhin)**

#### **Texte de la question publié au JO le 27 mai 2014**

M. Philippe Bies attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur une difficulté d'interprétation de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de modification des documents d'un lotissement, dans sa version résultant de la loi du 24 mars 2014 dite « ALUR ». La loi ALUR a modifié le texte de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, relatif aux modifications des documents d'un lotissement, en précisant plus particulièrement le sort du cahier des charges du lotissement. Cette précision était nécessaire car il subsistait certaines incertitudes quant à la procédure de modification de ce document depuis l'entrée en vigueur du décret du 26 juillet 1977, qui a donné au cahier des charges une nature contractuelle et de l'entrée en vigueur du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 qui ne soumet plus le cahier des charges d'un lotissement à l'approbation de l'autorité administrative compétente pour délivrer les permis d'aménager. Coexistent aujourd'hui des cahiers des charges approuvés et d'autres non approuvés par l'autorité administrative compétente. Cette dichotomie n'était, jusqu'à la loi ALUR, pas reprise par l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme. Certaines autorités administratives en ont conclu qu'il ne leur appartenait plus d'approuver la modification des cahiers des charges qui n'ont pas été approuvés par elles, ces derniers étant de nature totalement contractuelle, alors même que l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme résultant de l'ordonnance de 2005 précitée, les cite expressément au titre des documents du lotissement pouvant être modifiés par l'autorité administrative. L'un des arguments parfois avancé est que le texte de l'article en question dispose que « l'autorité administrative peut prononcer la modification ». L'autorité administrative ne serait donc pas tenue de se prononcer mais disposerait d'une simple faculté de le faire. L'article L. 442-10 dans sa version en vigueur du 1er octobre 2007 au 27 mars 2014 dispose : « Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable ». L'article L. 442-10 modifié du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la loi du 24 mars 2014, dispose : « 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 [...] ». Le texte prend désormais en compte la coexistence de cahiers des charges approuvés et de cahier des charges non approuvés, et prévoit expressément que ces derniers peuvent être modifiés par l'autorité administrative pour ce qui concerne leurs clauses de nature réglementaire. Certaines autorités administratives maintiennent toutefois leur position antérieure à la nouvelle rédaction de l'article L. 442-10, cet article ayant maintenu une rédaction ambiguë quant à l'obligation ou non de l'administration de se prononcer sur une demande de modification de cahier des charges non approuvés, en indiquant que l'autorité compétente « peut » se prononcer. Dans ces conditions, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si l'autorité administrative, sollicitée dans les conditions de l'article L. 442-10 sur une modification du cahier des charges non approuvé d'un lotissement, peut ou non refuser de se prononcer sur la demande en question et dans l'affirmative, de lui indiquer la valeur juridique de modifications de cahiers des charges n'ayant pas fait l'objet d'une approbation par l'autorité compétente. Il lui demande également de bien vouloir préciser ce qui est entendu par « les clauses de nature réglementaire du cahier des charges ».

#### **Texte de la réponse publié au JO le 16 septembre 2014**

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » a modifié l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, afin que l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols (ADS) puisse prononcer la modification des clauses de nature réglementaire des cahiers des charges de lotissement non approuvés, à la demande d'un ou de plusieurs propriétaires de lot et avec l'accord d'une majorité qualifiée de l'ensemble d'entre eux. Les cahiers des charges de lotissement non approuvés constituent des documents de nature contractuelle. Leur valeur juridique se limite donc à l'organisation des rapports entre les colotis, au sein du périmètre du lotissement. Cependant, certains cahiers des charges de lotissement non approuvés par l'autorité administrative comportent des stipulations édictant des règles de portée générale, complétant les règles du document d'urbanisme ou plus généralement, relevant de dispositions d'urbanisme au sens de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme. Ces clauses de nature réglementaire, relatives notamment aux prospects, à la hauteur, à l'emprise au sol ou au stationnement, peuvent s'opposer à la densification du lotissement, le cas échéant par subdivision de lot. En effet, si ces clauses ne sont pas opposables aux demandes de permis de construire déposées sur les lots, il n'en demeure pas moins que les autorisations d'urbanisme restent délivrées sous réserve du droit des tiers, au nombre desquels figurent les colotis. Pour ces raisons, un ou plusieurs colotis peuvent désormais prendre l'initiative d'une modification de clauses de nature réglementaire de cahiers des charges de lotissement non approuvés. L'autorité compétente ne doit pas faire droit à cette demande de modification, si elle est incompatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. L'autorité compétente peut également s'opposer à la modification du document, pour des motifs d'intérêt général (CE, 26 juin 1987, n° 63085) ou au regard de circonstances de fait (CAA Marseille, 5 juin 2009, n° 05MA03 193). La modification ne peut pas également avoir pour seul but la régularisation d'une construction irrégulière.

#### **- Question écrite n° 85276 de Marie-Hélène Fabre (Aude)**

#### **Texte de la question publié au JO le 14 juillet 2015**

Mme Marie-Hélène Fabre appelle l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la valeur juridique des droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans les cahiers des charges de lotissement approuvés par l'autorité préfectorale depuis la promulgation de la loi ALUR. En effet, elle lui rappelle que l'un des objectifs de celle-ci est de donner la primauté au plan local d'urbanisme (PLU), ou au document d'urbanisme en tenant lieu, sur des contrats de lotissement anciens, afin de libérer des terrains à la construction de logements. Or elle constate que le maintien, dans sa rédaction d'origine par la loi ALUR, de l'article L. 442-9 alinéa 3 du code de l'urbanisme, stipulant que « 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 », tend à laisser penser que la situation antérieure reste inchangée, et contredit par là-même l'alinéa précédent de l'article. En effet, l'analyse qui découle de cette lecture est que toutes les dispositions contenues dans les pièces du lotissement restent applicables dans les rapports entre colotis, la caducité ne concernant que l'opposabilité à l'autorité administrative. Dès lors, elle craint que l'objectif de la loi ALUR ne puisse être atteint. Aussi, elle lui demande qui des anciens cahiers des charges de lotissement approuvés et des documents d'urbanisme prédominent dans le cadre de l'application de loi ALUR.

### **Texte de la réponse publié au JO le 13 septembre 2016**

L'entrée en vigueur de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (Alur) a emporté la caducité des dispositions d'urbanisme issues des documents de lotissements, autorisés depuis plus de 10 ans et situés dans des territoires couverts par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Ces dispositions s'appliquent notamment aux cahiers des charges de lotissement qui ont été approuvés par l'autorité administrative. Sont ainsi concernés, certains cahiers des charges dont l'ancienneté excède 10 ans, mais pour lesquels les colotis avaient demandé le maintien des règles et l'avaient obtenu en l'absence d'opposition expresse de l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols (ADS). Par conséquent, les règles d'urbanisme contenues dans ces cahiers des charges approuvés sont devenues caduques, depuis le 27 mars 2014. Cependant, la caducité des documents du lotissement prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme s'applique uniquement aux règles d'urbanisme, c'est à dire aux clauses de nature réglementaire par essence de portée générale. Ces clauses se rattachent ainsi aux exigences d'urbanisme fixées à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, telles par exemple l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots ou la destination des constructions réalisées sur les lots. En revanche, les dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ne sauraient rendre caduques les stipulations de cahier des charges de lotissement régissant les rapports entre colotis. De telles clauses sont en effet de nature conventionnelle. Elles relèvent ainsi de la liberté dont jouissent les colotis, dans l'exercice de leur droit à disposer de leur bien. La suppression des clauses contractuelles des cahiers de charges de lotissement approuvés reste toutefois possible, dans les conditions fixées à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente au titre de l'ADS peut ainsi prononcer la modification en ce sens du cahier des charges de lotissement approuvé, lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie, le demandent ou l'acceptent.

#### **- Question écrite n° 90049 de Nathalie Chabanne (Pyrénées-Atlantiques)**

### **Texte de la question publié au JO le 6 octobre 2015**

Mme Nathalie Chabanne appelle l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur le fait qu'antérieurement à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR, la suppression d'un espace vert d'un lotissement, (par exemple en vue d'y permettre une construction), nécessitait d'utiliser la procédure de modification des documents du lotissement, et notamment du cahier des charges, prévue par l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme. En application du premier alinéa de cet article, la modification était possible après accord d'une majorité qualifiée de colotis. La loi ALUR a rajouté dans l'article L. 442-10 l'alinéa suivant « le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements ». Dans la mesure où les espaces verts constituent des parties communes, elle lui demande si l'on doit comprendre que depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, on ne peut plus supprimer un espace vert d'un lotissement ou que seule la règle de majorité qualifiée est écartée et qu'une modification des documents du lotissement sur un tel point nécessiterait alors une majorité renforcée voire l'accord unanime des colotis.

### **Texte de la réponse publié au JO le 13 septembre 2016**

L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés, par l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols (ADS), après accord de la majorité qualifiée des colotis. Toutefois, il est précisé au deuxième alinéa de l'article L. 442-10, que cette disposition ne s'applique pas à l'affectation des parties communes des lotissements. Or, les espaces verts situés au sein du périmètre d'un lotissement constituent des parties communes, au sens de cet alinéa. Par conséquent, la suppression d'un espace vert constituant un espace commun aux lots d'un lotissement est subordonnée au consentement mutuel des colotis, conformément aux dispositions de l'article 1134 du code civil.

## 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 4

La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui : ainsi, l'exercice des droits naturels de chaque homme n'a de bornes que celles qui assurent aux autres membres de la société la jouissance de ces mêmes droits. Ces bornes ne peuvent être déterminées que par la loi.

- 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 et sur l'incompétence négative

- 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 déférée 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 1er de la loi déférée : " 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'eu égard à l'imprécision des objectifs qu'elles mentionnent, les dispositions précitées de l'article 1er de la loi déférée 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° 2010-5 QPC du 18 juin 2010, SNC Kimberly Clark (Incompétence négative en matière fiscale)**

1. Considérant que l'article 271 du code général des impôts est relatif aux règles de déductibilité en matière de taxe sur la valeur ajoutée ; que le 1 de l'article 273 du même code, issu de l'article 18 de la loi du 6 janvier 1966 susvisée, dispose que des décrets en Conseil d'État déterminent les conditions d'application de l'article 271 ; qu'en particulier, son troisième alinéa, qui fait l'objet de la question prioritaire de constitutionnalité, prévoit que ces décrets fixent « la date à laquelle peuvent être opérées les déductions » ;
2. Considérant que, selon la société requérante, les dispositions du troisième alinéa du 1 de l'article 273, qui renvoient à un décret en Conseil d'État le soin de fixer les délais dans lesquels doivent être opérées les déductions de taxe sur la valeur ajoutée, porteraient atteinte au droit énoncé à l'article 14 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et dont disposent « tous les citoyens » de « constater, par eux-mêmes ou par leurs représentants, la nécessité de la contribution publique, de la consentir librement, d'en suivre l'emploi et d'en déterminer la quotité, l'assiette, le recouvrement et la durée » ; que ces dispositions méconnaîtraient également le droit de propriété proclamé à son article 17 ; qu'elles seraient, par suite, entachées d'incompétence négative ;
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, d'une part, qu'aux termes de l'article 34 de la Constitution : « La loi fixe les règles concernant... l'assiette, le taux et les modalités de recouvrement des impositions de toutes natures... Les lois de finances déterminent les ressources et les charges de l'État dans les conditions et sous les réserves prévues par une loi organique... » ; que les dispositions de l'article 14 de la Déclaration de 1789 sont mises en oeuvre par l'article 34 de la Constitution et n'instituent pas un droit ou une liberté qui puisse être invoqué, à l'occasion d'une instance devant une juridiction, à l'appui d'une question prioritaire de constitutionnalité sur le fondement de l'article 61-1 de la Constitution ;
5. Considérant, d'autre part, que le 1 de l'article 273 du code général des impôts, en ce qu'il renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de fixer les délais dans lesquels doivent être opérées les déductions auxquelles ont droit les personnes assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée, ne porte pas atteinte au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ;

- **Décision n° 2011-177 QPC du 7 octobre 2011, M. Éric A. (Définition du lotissement)**

1. Considérant qu'aux termes du troisième alinéa de l'article 82 de la loi du 15 juin 1943 susvisée : « Constituent un lotissement au sens du présent chapitre l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives, consenties en vue de l'habitation » ;
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)**

1. Considérant qu'aux termes de l'article L. 321-5-1 du code forestier dans sa rédaction issue de la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 susvisée : « Dans les bois classés en application de l'article L. 321-1 et dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L. 321-6, une servitude de passage et d'aménagement est établie par l'État à son profit ou au profit d'une autre collectivité publique, d'un groupement de collectivités territoriales ou d'une association syndicale pour assurer exclusivement 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. L'assiette de cette servitude ne peut excéder la largeur permettant l'établissement d'une bande de roulement de six mètres pour les voies. Si les aménagements nécessitent une servitude d'une largeur supérieure, celle-ci est établie après enquête publique.

« En zone de montagne, une servitude de passage et d'aménagement nécessaire à l'enlèvement des bois bénéficie à tout propriétaire.

« À défaut d'accord amiable, le juge fixe l'indemnité comme en matière d'expropriation.

« Si l'exercice de cette servitude rend impossible l'utilisation normale des terrains grevés, leurs propriétaires peuvent demander l'acquisition de tout ou partie du terrain d'assiette de la servitude et éventuellement du reliquat des parcelles.

« Les voies de défense contre l'incendie ont le statut de voies spécialisées, non ouvertes à la circulation générale»;

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 1er janvier 2013 la date de cette abrogation,

- **Décision n° 2012-254 QPC du 18 juin 2012, Fédération de l'énergie et des mines - Force ouvrière FNEM-FO (Régimes spéciaux de sécurité sociale)**

1. Considérant qu'aux termes de l'article L. 711-1 du code de la sécurité sociale : « Parmi celles jouissant déjà d'un régime spécial le 6 octobre 1945, demeurent provisoirement soumises à une organisation spéciale de sécurité sociale, les branches d'activités ou entreprises énumérées par un décret en Conseil d'État » ;

« Des décrets établissent pour chaque branche d'activité ou entreprises mentionnées à l'alinéa précédent une organisation de sécurité sociale dotée de l'ensemble des attributions définies à l'article L. 111-1. Cette organisation peut comporter l'intervention de l'organisation générale de la sécurité sociale pour une partie des prestations » ;

2. Considérant que, selon la requérante, en habilitant le pouvoir réglementaire à organiser des régimes spéciaux de sécurité sociale, au nombre desquels celui des mines, le législateur a méconnu l'étendue de sa compétence ; qu'en privant de garanties légales le droit à la protection sociale et le droit à la vie privée des personnes affiliées à ces régimes spéciaux ainsi que leur droit de propriété sur les prestations sociales, cette méconnaissance par le législateur de sa compétence affecterait les droits ou les libertés garantis par le onzième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 et les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ;

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 cette méconnaissance affecte par elle-même un droit ou une liberté que la Constitution garantit ;

4. Considérant qu'aux termes de l'article 34 de la Constitution : « La loi détermine les principes fondamentaux ... du droit ... De la sécurité sociale » ; qu'en vertu du onzième alinéa du Préambule de 1946, la Nation « garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence » ; qu'aux termes de l'article 2 de la Déclaration de 1789 : « 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 » ;

5. Considérant que, par les dispositions contestées, le législateur a, d'une part, prévu que, parmi les branches d'activités ou entreprises faisant déjà l'objet d'un régime spécial de sécurité sociale le 6 octobre 1945, celles qui sont énumérées par décret en Conseil d'État demeurent provisoirement soumises à une organisation spéciale de sécurité sociale ; qu'il a, d'autre part, permis au pouvoir réglementaire d'établir pour chacune de ces branches d'activités ou entreprises une organisation de sécurité sociale dotée de l'ensemble des attributions définies à l'article L. 111-1 du code de la sécurité sociale ;

6. Considérant qu'il y a lieu de ranger au nombre des principes fondamentaux de la sécurité sociale, et qui comme tels relèvent du domaine de la loi, l'existence même d'un régime spécial de sécurité sociale ; qu'il en va de même de la détermination des prestations et des catégories de bénéficiaires ainsi que de la définition de la nature des conditions exigées pour l'attribution des prestations ; que, toutefois, en l'espèce, la méconnaissance par le

législateur de sa compétence ne prive pas de garanties légales les exigences découlant du onzième alinéa du Préambule de 1946 ; qu'elle n'affecte par elle-même aucun droit ou liberté que la Constitution garantit ; que, par suite, le grief tiré de la méconnaissance par le législateur de sa compétence doit être écarté ;

- **Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové**

- SUR LES DISPOSITIONS CONTESTÉES DE L'ARTICLE 6 :

17. Considérant que l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 est relatif au loyer des logements ; qu'il dispose que le montant du loyer est « fixé librement entre les parties » et prévoit les limitations ainsi que les exceptions à ce principe ;

18. Considérant que le 2° du paragraphe I de l'article 6 de la loi déférée donne une nouvelle rédaction de cet article 17 afin d'instaurer un encadrement des prix des loyers dans les « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social » ; qu'aux termes du deuxième alinéa du paragraphe I de cet article 17 ainsi modifié : « Dans ces zones, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique » ;

19. Considérant que le premier alinéa du A du paragraphe II de ce même article prévoit que le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du bail, dans la limite du loyer de référence majoré ; qu'il permet également au locataire d'engager une action en diminution de loyer si le loyer de base prévu dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du contrat ;

20. Considérant que le B de ce même paragraphe II permet qu'un complément de loyer exceptionnel soit appliqué au loyer de base « pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique » ; qu'il fixe les conditions et les modalités selon lesquelles ce complément de loyer peut être appliqué et, le cas échéant, contesté par le locataire ;

21. Considérant que, selon les requérants, ce dispositif porte une atteinte disproportionnée aux conditions d'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle ; qu'il serait en outre impropre à atteindre l'objectif poursuivi de baisse des loyers ; que les sénateurs font valoir en outre que la complexité du dispositif ne permettra pas de suivre précisément les évolutions du marché locatif de sorte que ce dispositif d'encadrement aura pour seul effet de « rigidifier » ce marché ; qu'ils soutiennent également que l'application immédiate de ce dispositif aux contrats de location en cours porte atteinte au droit au maintien des conventions légalement conclues ;

22. Considérant, d'une part, qu'en instaurant un mécanisme d'encadrement des loyers applicable à certaines zones urbanisées marquées par un déséquilibre de l'offre et de la demande de logements entraînant une hausse des loyers, le législateur a entendu lutter contre les difficultés d'accès au logement qui résultent d'un tel déséquilibre ; qu'il a ainsi poursuivi un but d'intérêt général ;

23. Considérant, d'autre part, que le Conseil constitutionnel ne dispose pas d'un pouvoir général d'appréciation et de décision de même nature que celui du Parlement ; qu'il ne lui appartient donc pas de rechercher si le but que s'est assigné le législateur pouvait être atteint par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à cet objectif ;

24. Considérant que le dispositif résultant des dispositions contestées ne peut être mis en oeuvre que dans certaines zones urbaines qui se caractérisent par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant, compte tenu de son effet sur le montant des loyers, des difficultés sérieuses d'accès au logement ; que le législateur a défini ces zones en des termes identiques à ceux qui définissent les zones dans lesquelles, en application de l'article 232 du code général des impôts, la taxe sur les logements vacants peut être instituée ;

25. Considérant que le loyer de référence, exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable, sera fixé par catégorie de logement et par secteur géographique ; qu'en application du troisième alinéa de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés « en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers » prévu à l'article 16 de cette même loi ; qu'il appartiendra à l'autorité administrative de définir, sous le contrôle de la juridiction compétente, les catégories de logement et les secteurs géographiques avec une précision suffisante pour permettre que la définition

du loyer de référence soit en adéquation avec l'ensemble des caractéristiques qui déterminent habituellement la fixation du montant du loyer ;

26. Considérant qu'un complément de loyer « exceptionnel » peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort « exceptionnelles par leur nature et leur ampleur » par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ; que, toutefois, en réservant la faculté d'un complément de loyer à des caractéristiques « exceptionnelles », le législateur a entendu interdire qu'un tel complément de loyer puisse être appliqué du seul fait que le logement présente des caractéristiques déterminantes pour la fixation du loyer qui ne sont pas prises en compte par la définition précitée des catégories de logements et des secteurs géographiques ; qu'il a ainsi porté à l'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi ; que, par suite, aux premier à cinquième alinéas, ainsi qu'aux septième et huitième alinéas du B du paragraphe II de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction résultant de l'article 6, le mot « exceptionnel » doit être déclaré contraire à la Constitution ; qu'il en va de même des mots « exceptionnelles par leur nature et leur ampleur », figurant aux premier et sixième alinéas de ce même B ; qu'il en va de même, par voie de conséquence, de la référence au caractère exceptionnel du complément de loyer figurant à l'article 25-9 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction résultant de l'article 8 ;

27. Considérant en outre, que le cinquième alinéa du paragraphe I de l'article 17 dispose que chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré est fixé par majoration et par minoration du loyer de référence « en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés » ; qu'ainsi, ces dispositions permettent que la marge de liberté pour la fixation du montant du loyer soit plus ou moins grande selon que les loyers constatés pour la même catégorie de logements dans un même secteur géographique sont plus ou moins dispersés ; qu'en permettant que les conditions d'exercice de la liberté contractuelle varient sur le territoire national en fonction d'un tel critère, indépendant de celui des catégories de logement et des secteurs géographiques, le législateur a méconnu le principe d'égalité ; que, par suite, au cinquième alinéa du paragraphe I de l'article 17, les mots « en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés par l'observatoire local des loyers » doivent être déclarés contraires à la Constitution ; que, par voie de conséquence, au septième alinéa, les mots : « ne peut être fixé » et, au huitième alinéa, les mots « ne peut être fixé à un montant supérieur » doivent être remplacés par les mots « est égal » ;

28. Considérant que, pour le surplus, il résulte de ce qui précède que le dispositif d'encadrement instauré par les dispositions contestées de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 issues de l'article 6 de la loi déferée ne porte pas au droit de propriété et à la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi ;

29. Considérant, enfin, qu'il ressort de l'article 14 de la loi déferée que les dispositions contestées de l'article 6 ne s'appliqueront pas aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi, y compris s'ils ont fait l'objet d'une reconduction tacite après cette entrée en vigueur ; que, par suite, manque en fait le grief tiré de ce que les conditions d'entrée en vigueur de la nouvelle rédaction de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 porteraient atteinte aux conventions légalement conclues ;

30. Considérant que, pour le surplus, l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction résultant de l'article 6, ne méconnaît aucune autre exigence constitutionnelle ; qu'il doit être déclaré conforme à la Constitution ;

- SUR L'ARTICLE 16 :

31. Considérant qu'afin de limiter la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage de bureaux ou en locaux meublés touristiques, le législateur a institué, dans les communes visées aux articles L. 631-7 et L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, un régime d'autorisation de changement d'usage ; qu'il a confié au maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble le soin de délivrer cette autorisation qui peut être subordonnée, en vertu de l'article L. 631-7-1 du même code, à une « compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage » ; qu'en vertu des mêmes dispositions, l'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel et cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, à l'exercice professionnel du bénéficiaire ; que toutefois lorsqu'elle est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne ; qu'il appartient au conseil municipal ou, si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, à l'organe délibérant de cet établissement de fixer les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations ; qu'il leur appartient également de déterminer « les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements » ; que l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que « toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende de 25 000 euros » ; que le produit de cette amende est intégralement versé à l'agence nationale de l'habitat ;

32. Considérant que l'article 16 de la loi déferée modifie la section 2 du chapitre Ier du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation intitulée « Changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation » ; que le 1° de l'article 16 complète l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa aux termes duquel « le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article » ; qu'en vertu du premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions de la section 2 sont applicables aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ; qu'en vertu du 3° de l'article 16 qui donne une nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article L. 631-9 du même code, les dispositions de l'article L. 631-7 « peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal » ;

33. Considérant que le 2° de l'article 16 insère après l'article L. 631-7 un article L. 631-7-1 A relatif au « régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » ; que le législateur confie au conseil municipal ou, si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, à l'organe délibérant de cet établissement, le soin de définir les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire ; que la délibération détermine aussi « les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements » ; que « ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire » ;

34. Considérant que, selon les sénateurs requérants, l'article 16, tant par l'application du régime d'autorisation préalable de changement d'usage à la location de meublés de courte durée que par la mise en place d'un régime d'autorisation temporaire pour ce type de location, fait peser sur les propriétaires une contrainte excessive et disproportionnée au regard des motifs d'intérêt général poursuivis ; qu'ils soutiennent également qu'en ne prévoyant pas de dispositif transitoire approprié, le législateur porte atteinte à l'exigence de garantie des droits posée à l'article 16 de la Déclaration de 1789 ; qu'enfin, en ne précisant pas dans quelles conditions l'autorisation temporaire cesse de produire ses effets, l'article 16 de la loi serait contraire à l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi ; que les députés requérants soutiennent que cet article porte, en outre, atteinte à la liberté contractuelle ;

35. Considérant qu'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 de 1789, et à la liberté contractuelle, qui découle de son article 4, 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 ;

36. Considérant que, par les dispositions contestées qui complètent l'article L. 631-7, le législateur a soumis au régime de l'autorisation préalable de changement d'usage le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation, dès lors que cette location est faite de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ; que la location d'un local meublé destiné à l'habitation qui ne répond pas à l'une de ces conditions, notamment lorsque le logement est loué dans les conditions fixées par l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, n'entre donc pas dans le champ d'application du régime de l'autorisation de changement d'usage institué par ces dispositions ;

37. Considérant que l'article L. 631-7-1 A, inséré dans le code de la construction et de l'habitation par l'article 16 de la loi, prévoit « un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » ; qu'il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme de définir les modalités de délivrance de cette autorisation, ainsi que les critères de celle-ci ; qu'il lui appartient également de préciser les conditions dans lesquelles cette autorisation temporaire cesse de produire effet ; qu'une telle autorisation, à la différence de celle prévue à l'article L. 631-7, ne peut voir sa délivrance subordonnée à « une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage » ;

38. Considérant, en outre, que le législateur a prévu que, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, celui-ci ne doit pas solliciter d'autorisation de changement d'usage prévue soit à l'article L. 631-7 soit à l'article L. 631-7-1 A pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;

39. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, par les dispositions contestées, le législateur a entendu préciser le champ d'application d'un dispositif de lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et définir certaines exceptions en faveur des bailleurs ; qu'il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général ;

40. Considérant que le Conseil constitutionnel ne dispose pas d'un pouvoir général d'appréciation et de décision de même nature que celui du Parlement ; qu'il ne lui appartient donc pas de rechercher si le but que s'est assigné le législateur pouvait être atteint par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à cet objectif ;

41. Considérant que les dispositions de l'article 16 de la loi sont en adéquation avec l'objectif poursuivi ; que les atteintes qui en résultent à l'exercice du droit de propriété ne revêtent pas un caractère disproportionné au regard de cet objectif ;

42. Considérant qu'en l'absence de délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 631-7-1 A définissant un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage, les locations pour de courtes durées à une clientèle de passage entrent dans le champ d'application des dispositions de droit commun des articles L. 631-7 et L. 631-7-1 ; qu'en ne prévoyant pas de dispositif transitoire, le législateur, contrairement à ce que soutiennent les sénateurs requérants, n'a méconnu aucune exigence constitutionnelle ;

43. Considérant que, par suite, les dispositions de l'article 16 qui ne sont entachées d'aucune inintelligibilité et ne méconnaissent aucune autre exigence constitutionnelle, doivent être déclarées conformes à la Constitution ;

- SUR L'ARTICLE 19 :

44. Considérant que l'article 19 de la loi insère dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 631-7-1 B qui permet à l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble relevant du statut de la copropriété de décider, à la majorité définie à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, de soumettre à son accord préalable, à la majorité définie à l'article 24 de cette loi, « toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage » ; que ces dispositions ne sont toutefois pas applicables à l'autorisation temporaire mentionnée à l'article L. 631-7-1 A ;

45. Considérant que les députés requérants soutiennent que l'article 19 porte atteinte au droit de propriété et à la liberté contractuelle ;

46. 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 droits de la copropriété d'un immeuble bâti sans porter d'atteinte injustifiée aux droits des copropriétaires ;

47. Considérant que le législateur, afin de lutter contre la pénurie de logements destinés à la location, a permis à l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble de décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de soumettre discrétionnairement à son accord préalable, et sans préjudice des pouvoirs conférés à l'autorité administrative par les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, « toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage » ; qu'il a ainsi, dans des conditions contraires à l'article 2 de la Déclaration de 1789, permis à l'assemblée générale des copropriétaires de porter une atteinte disproportionnée aux droits de chacun des copropriétaires ;

- **Décision n° 2014-409 QPC du 11 juillet 2014, M. Clément B. et autres (Droit de vote des copropriétaires)**

1. Considérant que l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation est applicable aux copropriétés issues de la vente de certains appartements par un organisme d'habitations à loyer modéré ; qu'aux termes du quatrième alinéa de cet article : « Les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur » ;

2. Considérant que, selon les requérants, en écartant les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 qui limitent le nombre de voix dont un copropriétaire majoritaire dispose en assemblée générale, les dispositions contestées permettent à un tel copropriétaire d'imposer ses décisions à l'ensemble des autres copropriétaires et portent une atteinte disproportionnée à l'exercice du droit de propriété de ces derniers ;

3. Considérant que 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 ; 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 atteintes portées à ce droit 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 droits de la copropriété d'un immeuble bâti sans porter d'atteinte injustifiée aux droits des copropriétaires ;

5. Considérant qu'aux termes du deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée : « Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires » ; qu'en prévoyant que ces dispositions ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur, les dispositions contestées ont pour seul effet d'écartier l'application de la deuxième phrase du deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 qui réduit le nombre des voix du copropriétaire majoritaire par exception à la règle de proportionnalité ;

6. Considérant que le Conseil constitutionnel n'est pas saisi des dispositions qui énumèrent les décisions qui peuvent être adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires et fixent les différentes règles de majorité applicables pour l'adoption de ces décisions ; que la disposition contestée par la présente question prioritaire de constitutionnalité est relative au nombre des voix dont disposent les copropriétaires en assemblée générale ; que, s'il appartient aux juridictions compétentes de faire obstacle aux abus de majorité commis par un ou plusieurs copropriétaires, ni le droit de propriété ni aucun autre principe ou règle de valeur constitutionnelle n'interdit qu'un copropriétaire dont la quote-part dans les parties communes est majoritaire puisse disposer, en assemblée générale, d'un nombre de voix proportionnel à l'importance de ses droits dans l'immeuble ; que, par suite, doivent être écartés les griefs tirés de ce que le quatrième alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation porterait atteinte au droit de propriété ;

7. Considérant que les dispositions contestées, qui ne sont contraires ni au principe d'égalité ni à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarées conformes à la Constitution,

- **Décision n° 2016-741 DC du 8 décembre 2016, Loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique**

. En ce qui concerne le grief tiré de la méconnaissance des articles 2, 4 et 16 de la Déclaration de 1789 :

56. En premier lieu, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu permettre la prévention de risques représentant une menace grave et caractérisée soit pour la stabilité du système financier, soit pour la situation financière de l'ensemble ou d'un sous-ensemble significatif des organismes du secteur de l'assurance. Les prérogatives attribuées au Haut conseil de stabilité financière visent en particulier à parer aux risques, pour les épargnants et pour le système financier dans son ensemble, qui résulteraient d'une décollecte massive des fonds placés dans le cadre de contrats d'assurance-vie. Ce faisant, le législateur a poursuivi un but d'intérêt général.

57. En second lieu, d'une part, les mesures conservatoires ne peuvent être prises par le Haut conseil de stabilité financière que sur proposition du gouverneur de la Banque de France, après avoir recueilli l'avis du collège de supervision de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution. Par ailleurs, lorsqu'il recourt à ces mesures, le Haut conseil doit veiller à la protection non seulement de la stabilité financière dans son ensemble, mais aussi des intérêts des assurés, des adhérents et des bénéficiaires.

58. D'autre part, ces mesures sont décidées pour une période maximale de trois mois. Elles ne peuvent être renouvelées que si les conditions ayant justifié leur mise en place n'ont pas disparu et après avoir recueilli l'avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières. En outre, si les mesures de limitation du paiement des valeurs de rachat, prévues au c du 5<sup>o</sup> ter, peuvent temporairement priver les assurés de la possibilité de retirer tout ou partie des capitaux accumulés au titre de leur contrat d'assurance-vie, ces mesures ne peuvent être maintenues plus de six mois consécutifs.

59. Enfin, en application du c du 2<sup>o</sup> de l'article 49 de la loi déferée, les mesures conservatoires prises par le Haut conseil de stabilité financière sont rendues publiques et susceptibles d'un recours en annulation devant le Conseil d'État.

60. Compte tenu du motif d'intérêt général poursuivi et des différentes garanties légales qui précèdent, l'atteinte portée par les dispositions contestées au droit de propriété, à la liberté contractuelle et au droit au maintien des contrats légalement conclus n'est pas disproportionnée. Les griefs tirés de la méconnaissance des articles 2, 4 et 16 de la Déclaration de 1789 doivent donc être écartés. En conséquence, les troisième à dixième alinéas du b du

2° de l'article 49 de la loi déferée, qui ne méconnaissent aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

- **Décision n° 2017-683 QPC du 9 janvier 2018, M. François P. (Droit de préemption en cas de vente consécutive à une division d'immeuble)**

S'agissant du droit de préemption de la commune :

10. Les deux derniers alinéas de l'article 10 instaurent un droit de préemption au profit de la commune où est établi l'immeuble vendu, qui ne peut être mis en œuvre qu'à défaut d'exercice par le locataire ou l'occupant de bonne foi de son propre droit de préemption. La commune à laquelle le prix et les conditions de la vente sont, dans ce cas, notifiés, peut décider d'acquérir le bien, dans un délai de deux mois, au prix déclaré ou proposer de l'acquérir à un prix inférieur. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

11. D'une part, si en instaurant ce droit de préemption, le législateur a poursuivi le même objectif d'intérêt général que celui énoncé au paragraphe 6, il n'a en revanche pas restreint l'usage que la commune est susceptible de faire du bien ainsi acquis. En particulier, il n'a imposé à la commune aucune obligation d'y maintenir le locataire ou l'occupant de bonne foi à l'échéance du bail ou à l'expiration du titre d'occupation.

12. D'autre part, si l'exercice de ce droit de préemption par la commune répond aux mêmes garanties prévues au paragraphe III de l'article 10 énoncées au paragraphe 8 de la présente décision, le dernier alinéa du paragraphe I de l'article 10 prévoit qu'à défaut d'accord amiable, le prix de vente est fixé par le juge de l'expropriation et que le propriétaire ne peut reprendre la libre disposition de son bien, en l'absence de paiement, qu'à l'échéance d'un délai de six mois après la décision de la commune d'acquérir ce bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction de l'expropriation ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

13. Il résulte de ce qui précède que les dispositions contestées portent une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres griefs, les deux derniers alinéas du paragraphe I de l'article 10 doivent être déclarés contraires à la Constitution.

## **2. Sur le droit au maintien des conventions légalement conclues**

- **Décision n° 98-401 DC du 10 juin 1998, Loi d'orientation et d'incitation relative à la réduction du temps de travail**

- SUR LE GRIEF TIRÉ DE LA MÉCONNAISSANCE DE LA LIBERTÉ D'ENTREPRENDRE ET DES DROITS ET LIBERTÉS DES EMPLOYEURS ET DES SALARIÉS :

24. Considérant que les auteurs de la requête soutiennent, en premier lieu, que la loi déferée affecte la liberté d'entreprendre " en ce qu'elle oblige l'employeur et les salariés à négocier en préjugant le résultat de cette négociation et en l'imposant " ; qu'en deuxième lieu, ils indiquent que la loi " réalise une immixtion directe dans les droits et libertés des employeurs en imposant une durée de travail réduite par rapport aux besoins des entreprises "...à seule fin de régler un problème social, l'exclusion, dont les entreprises ne sont pas responsables " ; qu'ainsi, aux échéances fixées par l'article 1er de la loi déferée, celle-ci contraindrait les employeurs à avoir recours, pour la même production, à un nombre supérieur de salariés, portant à la liberté d'entreprendre une atteinte injustifiée par l'objectif de réduction du chômage que s'assigne le législateur, objectif dont la réalisation n'est au demeurant nullement garantie, comme le démontrent de nombreuses expertises ; qu'enfin, ils soulignent que le texte soumis à l'examen du Conseil constitutionnel affecte la liberté de négociation des partenaires sociaux en imposant " une remise en cause des conventions collectives en vigueur, des contrats de travail individuels et des conditions de rémunération " ; qu'ainsi les atteintes portées aux principes de valeur constitutionnelle sus-évoqués seraient manifestement disproportionnées au regard de l'objectif de sauvegarde de l'emploi poursuivi par le Gouvernement ;

25. Considérant, en premier lieu, que ni l'article 2, ni l'article 3 de la loi déferée n'imposent de négociation collective ; que l'article 3 se borne à mettre en place un dispositif incitatif tendant à ce que le plus grand nombre d'entreprises engage des négociations permettant de réduire la durée du travail avant les échéances fixées par l'article 1er ; qu'ainsi, le premier grief manque en fait ;

26. Considérant, en deuxième lieu, qu'il est loisible au législateur d'apporter à la liberté d'entreprendre qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, les limitations justifiées par l'intérêt général ou liées à des exigences constitutionnelles, à la condition que lesdites limitations n'aient pas pour conséquence d'en dénaturer la portée ; qu'il revient par ailleurs au législateur de fixer les principes fondamentaux du droit du travail, et notamment de poser des règles propres à assurer au mieux, conformément au cinquième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946, le droit pour chacun d'obtenir un emploi, tout en ouvrant le bénéfice de ce droit au plus grand nombre d'intéressés ; qu'en réduisant, à l'article 1er de la loi, de trente-neuf à trente-cinq heures, la durée légale du travail effectif, en 2000 ou 2002, selon les cas, et en prévoyant, à l'article 3, un dispositif visant à inciter les employeurs à réduire la durée du travail avant ces échéances, le législateur a entendu, dans le contexte actuel du marché du travail, s'inscrire dans le cadre du cinquième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 ;

27. Considérant, d'une part, que le Conseil constitutionnel n'a pas un pouvoir général d'appréciation et de décision identique à celui du Parlement ; qu'il ne saurait ainsi rechercher si les objectifs que s'est assignés le législateur auraient pu être atteints par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à l'objectif visé ;

28. Considérant, d'autre part, que l'article L. 212-1 bis, ajouté au code du travail par l'article 1er de la loi soumise à l'examen du Conseil constitutionnel, précise que : "Dans les établissements ou les professions mentionnés à l'article L. 200-1 ainsi que dans les établissements agricoles, artisanaux et coopératifs et leurs dépendances, la durée légale du travail effectif des salariés est fixée à trente-cinq heures par semaine à compter du 1er janvier 2002. Elle est fixée à trente-cinq heures par semaine à compter du 1er janvier 2000 pour les entreprises dont l'effectif est de plus de vingt salariés ainsi que pour les unités économiques et sociales de plus de vingt salariés reconnues par convention ou décidées par le juge, sauf si cet effectif est atteint entre le 1er janvier 2000 et le 31 décembre 2001. L'effectif est apprécié dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 421-1" ; qu'aux termes de l'article L. 200-1 du même code : "Sont soumis aux dispositions du présent livre les établissements industriels et commerciaux et leurs dépendances, de quelque nature qu'ils soient, publics ou privés, laïques ou religieux, même s'ils ont un caractère d'enseignement professionnel et de bienfaisance, les offices publics et ministériels, les professions libérales, les sociétés civiles et les syndicats professionnels et associations de quelque nature que ce soit..." ; qu'il résulte de ces dispositions que la réduction de la durée légale du travail effectif s'appliquera aux entreprises et établissements ci-dessus énumérés, aux échéances fixées selon l'effectif de salariés qu'elles comportent ; qu'en dépit des contraintes qu'elle fait peser sur les entreprises, cette règle nouvelle ne porte pas à la liberté d'entreprendre une atteinte telle qu'elle en dénaturerait la portée, alors surtout qu'il ressort des travaux préparatoires que sa mise en oeuvre s'accompagnera de mesures "d'aide structurelle" aux entreprises;

29. Considérant, enfin, que le législateur ne saurait porter à l'économie des conventions et contrats légalement conclus une atteinte d'une gravité telle qu'elle méconnaisse manifestement la liberté découlant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; qu'en l'espèce, les incidences de l'entrée en vigueur des articles 1er et 3 de la loi déférée sur les contrats de travail ainsi que sur les accords collectifs en cours, lesquelles sont au demeurant inhérentes aux modifications de la législation du travail, ne sont pas de nature à porter une telle atteinte à cette exigence ; que le grief doit donc être écarté ;

- **Décision n° 2000-437 DC du 19 décembre 2000, Loi de financement de la sécurité sociale pour 2001**

- SUR L'ARTICLE 49 :

29. Considérant que l'article 49 modifie l'article L. 138-10 du code de la sécurité sociale relatif à la contribution applicable à la progression du chiffre d'affaires des entreprises pharmaceutiques qui n'ont pas passé convention avec le comité économique des produits de santé ; que le I fixe à 3 % le taux de progression du chiffre d'affaires de l'ensemble des entreprises redevables retenu, au titre de l'année 2001, comme fait générateur de cette contribution ; que le II modifie les règles de calcul de ladite contribution ; qu'en particulier, au cas où le taux d'accroissement du chiffre d'affaires de l'ensemble des entreprises redevables serait supérieur à 4 %, le taux de la contribution globale applicable à cette tranche de dépassement serait fixé à 70 % ;

30. Considérant que, selon les requérants, cette disposition méconnaîtrait le principe d'égalité devant les charges publiques à un triple point de vue ; qu'ils soutiennent, en premier lieu, que le taux de 3 % retenu par la loi, qui est " totalement indépendant de l'objectif national de dépenses de l'assurance maladie ", n'est fondé sur aucun élément objectif et rationnel en rapport avec l'objet de la loi ; qu'en deuxième lieu, le taux de contribution de 70 % serait " manifestement confiscatoire " ; qu'enfin, le dispositif retenu par le législateur entraînerait une rupture de l'égalité devant les charges publiques entre les entreprises redevables et les entreprises exonérées ;

31. Considérant qu'il est également fait grief au taux d'imposition ainsi fixé de porter atteinte à la liberté contractuelle de l'ensemble des entreprises concernées, " le choix de l'option conventionnelle n'étant plus libre mais forcé devant la menace constituée par la contribution " ;



32. Considérant qu'il appartient au législateur, lorsqu'il institue une imposition, d'en déterminer librement l'assiette et le taux, sous réserve du respect des principes et règles de valeur constitutionnelle et compte tenu des caractéristiques de l'imposition en cause ; qu'en particulier, pour assurer le respect du principe d'égalité, il doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose ;

33. Considérant, en premier lieu, que la disposition contestée se borne à porter de 2 % à 3 % le taux de progression du chiffre d'affaires de l'ensemble des entreprises redevables, au-delà duquel est due la contribution prévue à l'article L. 138-10 du code de la sécurité sociale ; que le choix d'un tel taux satisfait à l'exigence d'objectivité et de rationalité au regard du double objectif de contribution des entreprises exploitant des spécialités pharmaceutiques au financement de l'assurance maladie et de modération des dépenses de médicaments que s'est assigné le législateur ; qu'eu égard à ces finalités, il était loisible à celui-ci de choisir un seuil de déclenchement de la contribution différent du taux de progression de l'objectif national des dépenses d'assurance maladie ;

34. Considérant, en deuxième lieu, que c'est à la tranche du chiffre d'affaires global dépassant de 4 % le chiffre d'affaires de l'année antérieure et non à la totalité du chiffre d'affaires de l'année à venir que s'applique le taux de 70 % prévu par l'article 49 ; qu'au demeurant, en application du cinquième alinéa de l'article L. 138-12 du code de la sécurité sociale, le montant de la contribution en cause ne saurait excéder, pour chaque entreprise assujettie, 10 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé en France au titre des médicaments remboursables ; que le prélèvement critiqué n'a donc pas de caractère confiscatoire ;

35. Considérant, en troisième lieu, que les entreprises qui se sont contractuellement engagées dans une politique de modération des prix de vente des médicaments remboursables qu'elles exploitent se trouvent dans une situation particulière justifiant qu'elles ne soient pas assujetties à la contribution contestée ;

36. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que doit être rejeté le grief tiré d'une rupture de l'égalité devant les charges publiques ;

37. Considérant, par ailleurs, que, s'il est vrai que le dispositif institué par le législateur a notamment pour finalité d'inciter les entreprises pharmaceutiques à conclure avec le comité économique des produits de santé, en application de l'article L. 162-17-4 du code de la sécurité sociale, des conventions relatives à un ou plusieurs médicaments, visant à la modération de l'évolution du prix de ces médicaments et à la maîtrise du coût de leur promotion, une telle incitation, inspirée par des motifs d'intérêt général, n'apporte pas à la liberté contractuelle qui découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen une atteinte contraire à la Constitution ;

38. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les griefs dirigés contre l'article 49 doivent être rejetés ;

- **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 1er 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° 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.

- **Décisions n° 2017-685 QPC du 12 janvier 2018, Fédération bancaire française (Droit de résiliation annuel des contrats assurance-emprunteur)**

. En ce qui concerne le paragraphe V de l'article 10 de la loi du 21 février 2017 :

15. 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.

16. Le paragraphe V de l'article 10 de la loi du 21 février 2017 prévoit l'application, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, de la nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article L. 313-30 aux contrats d'assurance en cours d'exécution à cette date.

17. En premier lieu, d'une part, en instituant un droit de résiliation annuel des contrats d'assurance de groupe au bénéfice des emprunteurs, le législateur a entendu renforcer la protection des consommateurs en assurant un meilleur équilibre contractuel entre l'assuré emprunteur et les établissements bancaires et leurs partenaires assureurs. D'autre part, en appliquant ce droit de résiliation aux contrats en cours, le législateur a voulu, compte tenu de la longue durée de ces contrats, que cette réforme puisse profiter au grand nombre des emprunteurs ayant déjà conclu un contrat d'assurance collectif. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

18. En second lieu, les dispositions contestées n'ont pas pour effet d'entraîner directement la résiliation de contrats en cours, mais seulement d'ouvrir aux emprunteurs une faculté annuelle de résiliation. Par ailleurs, le prêteur ne peut se voir imposer un contrat d'assurance ne présentant pas un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe conclu. Enfin, le législateur a prévu que cette faculté ne s'appliquera aux contrats en cours qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, laissant ainsi un délai entre le vote de la loi et son application pour permettre notamment aux assureurs de prendre en compte les effets de cette modification sur leurs contrats en cours.

19. Il résulte de ce qui précède que, compte tenu de l'objectif poursuivi par le législateur, le grief tiré de ce que le paragraphe V de l'article 10 de la loi du 21 février 2017 méconnaît le droit au maintien des contrats légalement conclus doit être écarté. Ce paragraphe, qui ne méconnaît pas non plus les exigences découlant de l'article 16 de la Déclaration de 1789, ni aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doit être déclaré conforme à la Constitution.

- **Décision n° 2018-697 QPC du 6 avril 2018, Époux L. (Résiliation des contrats de location d'habitation par certains établissements publics de santé) ;**

– Sur le paragraphe II de l'article 137 de la loi du 26 janvier 2016 :

9. 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.

10. Le paragraphe II de l'article 137 de la loi du 26 janvier 2016 prévoit l'application, à compter de la date de publication de cette loi, du droit de résiliation institué par l'article 14-2 de la loi du 6 juillet 1989 aux contrats en cours à cette date.

11. En premier lieu, en permettant d'appliquer ce droit de résiliation aux contrats en cours, le législateur a voulu, compte tenu du nombre important et de la durée des baux en cours conclus avec des personnes sans lien avec ces établissements publics de santé, augmenter significativement le nombre de logements susceptibles d'être mis à la disposition de leur personnel. Il a ainsi poursuivi le même motif d'intérêt général que celui mentionné au paragraphe 6.

12. En second lieu, d'une part, s'agissant de baux en cours à la date de publication de la loi, le législateur a prévu un délai de préavis de huit mois entre la notification de la décision de l'établissement public de santé et la date d'effet de la résiliation. D'autre part, lorsque le logement n'a finalement pas été attribué à un agent de l'établissement bailleur, ce dernier doit conclure un nouveau contrat de location d'une durée de six ans avec le locataire évincé, sur simple demande de sa part. Enfin, le législateur a exclu l'application de ce pouvoir de résiliation aux contrats en cours dans le cas des locataires dont les ressources annuelles sont équivalentes ou inférieures au plafond des ressources requis pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

13. Il résulte de ce qui précède que, compte tenu de l'objectif poursuivi par le législateur, le grief tiré de ce que le paragraphe II de l'article 137 de la loi du 26 janvier 2016 méconnaît le droit au maintien des contrats légalement conclus doit être écarté. Ce paragraphe, qui n'est contraire à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doit être déclaré conforme à la Constitution.

- **Décision n° 2018-728 QPC du 13 juillet 2018, Association hospitalière Nord Artois clinique (Indemnité de résiliation ou de non-renouvellement du contrat de prévoyance pendant la période transitoire)**

10. 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.

11. L'indemnité due en cas de résiliation ou de non-renouvellement prévue par les dispositions contestées s'applique aux contrats en cours d'exécution à la date de leur entrée en vigueur, ainsi qu'aux contrats ayant pris fin entre le 1er janvier 2010 et cette date, tout en continuant à produire des effets après leur résiliation ou leur non-renouvellement.

12. En adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu compenser le surcoût provoqué, pour les organismes assureurs, par le report de l'âge de départ à la retraite. En effet, en cas de cessation du contrat pendant la période transitoire, ces organismes sont tenus de maintenir la couverture prévue par les articles 7 et 7-1 de la loi du 31 décembre 1989 et de constituer les provisions nécessaires. Les dispositions contestées visent ainsi à garantir l'effectivité et la pérennité de la couverture des salariés, tout en évitant une hausse brutale des cotisations versées par les autres souscripteurs. Le législateur a ainsi poursuivi un motif d'intérêt général.

13. Dès lors, compte tenu de ce motif d'intérêt général, en prévoyant le versement d'une indemnité dont le montant est limité à celui des provisions restant à constituer par l'organisme assureur, le législateur n'a méconnu ni la garantie des droits ni le droit au maintien des conventions légalement conclues.

14. Il résulte de ce qui précède que les dispositions contestées ne méconnaissent ni la garantie des droits, ni le droit au maintien des conventions légalement conclues. Ces dispositions, qui ne méconnaissent aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarées conformes à la Constitution.

- **Décision n° 2018-769 DC du 4 septembre 2018, Loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel**

. En ce qui concerne les griefs tirés de la méconnaissance de la liberté contractuelle et du droit au maintien des conventions légalement conclues :

49. Aux termes du huitième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 : « Tout travailleur participe, par l'intermédiaire de ses délégués, à la détermination collective des conditions de travail ainsi qu'à la gestion des entreprises ».

50. 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, ainsi que, s'agissant de la participation des travailleurs à la détermination collective de leurs conditions de travail, du huitième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946.

51. En premier lieu, en application de l'article L. 5422-20 du code du travail, les accords relatifs à l'assurance chômage conclus entre les organisations représentatives d'employeurs et de salariés ont pour objet de définir les mesures d'application des dispositions législatives régissant l'assurance chômage. La validité et l'opposabilité de ces mesures d'application sont subordonnées à l'agrément des accords par l'État. En l'absence d'accord ou d'agrément, ces mesures sont déterminées par décret en Conseil d'État.

52. En deuxième lieu, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu, sans attendre le terme de l'actuelle convention d'assurance chômage, fixé au 30 septembre 2020, permettre l'édiction de nouvelles règles régissant l'assurance chômage, en vue de favoriser le retour à l'emploi, de lutter contre la précarité et de revoir l'articulation entre assurance et solidarité, le cas échéant par la création d'une allocation chômage de longue durée attribuée sous condition de ressources. Il a ainsi, en particulier, entendu tirer les conséquences des dispositions introduites par la loi déferée relatives, d'une part, à la réforme du financement du régime d'assurance chômage et, d'autre part, à l'ouverture de l'indemnisation au bénéfice de nouvelles catégories de demandeurs d'emploi, comme certains salariés ayant démissionné et, sous certaines conditions, les travailleurs indépendants en cessation d'activité. Ce faisant, le législateur a poursuivi des objectifs d'intérêt général.

53. En dernier lieu, d'une part, les dispositions contestées prévoient qu'il appartient aux partenaires sociaux de définir, conventionnellement, de nouvelles règles relatives à l'assurance chômage sur la base d'un document de cadrage lui-même soumis préalablement à la concertation. D'autre part, elles n'ont ni pour objet ni pour effet, par elles-mêmes, de remettre directement en cause la convention d'assurance chômage en vigueur. Elles ouvrent au Premier ministre la faculté de priver celle-ci d'effet en mettant fin à l'agrément dont elle fait l'objet, en cas d'échec de la négociation à venir ou si l'accord conclu par les partenaires sociaux n'est pas compatible avec les objectifs définis dans le document de cadrage du Gouvernement.

54. Il résulte de ce qui précède que, compte tenu des objectifs poursuivis par le législateur, les griefs tirés de la méconnaissance de la liberté contractuelle et du droit au maintien des conventions légalement conclues doivent être écartés. L'article 57, qui ne méconnaît aucune autre exigence constitutionnelle, est conforme à la Constitution.