

Alain MANZON - Expert Immobilier - Consultant - Diplômé de l'Enseignement Supérieur

« HERO » 52, Corniche du Grand Souleyas - 83120 SAINTE MAXIME - Tél : 06.11.31.32.34 - Site web : www.alainmanzon.com
Email : alain.manzon@gmail.com

CNEI*

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS
Expert agréé sous le N°1004



ADEXVAL*

ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT
DE L'EXPERTISE EN VALEUR
Expert agréé sous le N° 3



EXPOSE D'Alain MANZON - REUNION ADEXVAL DU 19/3/2021

Lieu : Golf de Barbaroux-Brignolles -VAR

Sur le thème :

- 1° Les lotissements, l'urbanisme et l'évaluation expertale.**
- 2° Les différentes prescriptions en matière d'urbanisme et de Construction.**
- 3° La montée des eaux et le DPE.**

1° Les lotissements, l'urbanisme et l'évaluation expertale :

Je rappelle qu'un lotissement est notamment constitué avec 3 documents fondamentaux qui sont :

A) Les statuts :

Ils sont obligatoires et définissent en particulier le fonctionnement des associations syndicales (dénommées AS ci-après). Je ne m'étends pas.

Je rappelle :

Qu'il existe 3 types d'AS qui sont :

-Les ASL (associations syndicales libres) qui relèvent du droit privé et dont les contentieux sont réglés par les tribunaux civils. Les assemblées générales sont souveraines, elles élisent leur président et votent notamment le budget annuel de l'AS.

-Les ASA (associations syndicales autorisées) qui relèvent du droit administratif et dont les contentieux sont réglés par les tribunaux administratifs. Le président est quasiment omnipotent sous le contrôle des syndic (qui sont les membres du bureau) qui l'élisent et peuvent le destituer. Ceux-ci votent le budget annuel de l'AS.

-Les AFUL (associations foncières urbaines libres) sont une déclinaison des ASL sur lesquelles je ne m'étendrai pas, car elles sont rares dans notre région et dont je ne maîtrise pas les règles les régissant.

Une précision :

Connaissez-vous la différence essentielle entre copropriété et AS ? Elle réside essentiellement dans la propriété du sol, propriété du syndicat des propriétaires dans les copropriétés et appartenant à chaque coloti dans les AS.

B) Les cahiers des charges (dénommés CDC ci-après).

Ces derniers comportaient jusqu'au 31/12/1977 les règles de construction. Ce que je qualifie de cahiers des charges lourds... Ils étaient annexés aux permis de lotir et donc qualifiés de « cahier des charges approuvés » en ce qu'ils étaient tamponnés, visés, et conséquemment approuvés par les autorités administratives. Cela n'implique pas d'ailleurs qu'à partir du 1/1/1978 il n'y ait pas de règles de construction contenues dans les CDC. Mais dans ce cas, il y a volonté du lotisseur de contractualiser ces dites règles. En effet les stipulations des CDC sont imprescriptibles. Désormais, depuis le 1/1/1978 les règles de construction sont intégrées dans les règlements de lotissement. J'ai rédigé le 9 Janvier 2017 une note intitulée « synoptique de la législation sur les lotissements et de la loi ALUR – les contradictions de la loi ALUR et la position de la cour de cassation » dont je joins ci-après quelques arrêts.

Une précision :

Selon une décision du conseil constitutionnel dans le cadre d'une QPC (question prioritaire de constitutionnalité) n° 2018-740 du 19/10/2018, ce dernier a stipulé que les CDC ne pouvaient être modifiés que dans les dispositions urbanistiques et ce, pour se mettre en conformité avec les PLU en vigueur. Personnellement je pense que c'est inutile car les PLU ont vocation à être constamment révisés et dès lors quel intérêt de ce faire ?

C) Les règlements de lotissement :

Avant la loi ALUR ils pouvaient, par vote des assemblées générales, être prorogés sine die. On parlait alors de maintien des règles du règlement du lotissement.

Avec l'article L 442-9 du code de l'urbanisme ceux-ci deviennent caduques après 10 ans. Ils n'ont alors plus qu'un intérêt historique.

Encore quelques précisions :

Les permis de construire ne peuvent être refusés dans le délai de 5 ans à compter de la date de l'arrêté de lotir même si le PLU a évolué entretemps.

Je dois vous préciser ici que le droit de l'urbanisme est parallèle à celui du droit du lotissement. En effet si les dossiers de permis de construire (dénommés PC ci-après) respectent le règlement du lotissement s'il est en vigueur et/ou le PLU ils seront délivrés mais sous réserve du droit des tiers, ce qui veut dire notamment des CDC.

Par précaution, mais tous les architectes ne le savent pas ou l'oublie, on doit appliquer la règle la plus restrictive. Si par exemple le PLU permet de construire 300 m² mais que le CDC limite la constructibilité à 200 m², il faut se limiter à 200 m², le PC étant cependant délivré pour 300 m²...

Si par contre le CDC permet 300 m² et le PLU 200 m², on déposera le dossier de PC pour 200 m² car le CDC ne peut donner plus de droits à bâtir que le PLU.

Pour ce qui est des divisions des lots originels, encore appelées subdivisions de lots :

Sauf stipulation contraire restrictive dans les CDC, encore eux..., elles sont possibles sans l'accord de l'assemblée générale et ce selon un arrêt du Conseil d'état-4^{ème} chambre- du 24/7/2019, n° 43032.

Les pièces constitutives du dossier de lotissement (Plans parcellaires, programme des travaux, arrêté de lotir, CDC, etc., font l'objet d'un acte de dépôt chez le notaire qui est publié au registre foncier (anciennement appelé bureau des hypothèques).

Souvent les CDC remis aux primo-accédants par les commercialisateurs ont été modifiés avant leur dépôt au rang des minutes du notaire. Lors de la revente de leur lot, ils remettent de bonne foi ce CDC erroné à leurs acheteurs, le notaire se contentant souvent de mentionner dans son acte qu'il a été remis par le vendeur à l'acheteur et à ce titre commettant une erreur de devoir d'information en n'ayant pas requis l'acte de dépôt....

En guise de conclusion sur ce premier point :

Il me semble INCONCEVABLE car relevant de la responsabilité professionnelle (faute professionnelle sanctionnable) d'établir un rapport d'expertise (je rappelle que le rapport d'expertise synthétique appelé

quelquefois euphémiquement « avis de valeur » exige au titre de la charte le même travail en amont qu'une expertise « normale ») sans que soient examinés :

- Le titre de propriété (qui peut contenir des servitudes de droit privé telles que non altius tollendi par exemple).
- Le PLU en vigueur.
- Le CDC et le règlement du lotissement s'il a moins de 10 ans...
- Le PRIF et le PPRI.
- La régularité des constructions existantes.
Attention les certificats de conformité, (qui n'existent plus, remplacés par les certificats de non opposition à la délivrance du certificat de Conformité) n'impliquent pas automatiquement que les constructions existantes soient conformes aux autorisations de construire originelles.
- Les possibilités de subdivision des lots qui peuvent augmenter la valeur du bien.

Faire l'impasse d'une seule de ces données peut vous conduire à des erreurs grossières d'estimation et donc engager votre responsabilité professionnelle.

A minima des « boulons » (qui sont des clauses restrictives de mission) doivent être intégrés dans votre rapport mais qui, pour être opposables, nécessitent d'avoir été portés dans votre mandat... C'est la conséquence du droit des obligations.

Vous voyez mes amis, l'expertise n'est pas forcément « un long fleuve tranquille ».

2° Les différentes prescriptions en matière d'urbanisme et de construction :

Je ne m'étendrai pas sur l'intérêt de posséder des connaissances à ce sujet. Je vous diffuserai sous peu une note de synthèse rédigée à ce sujet par mes soins.

Sachez qu'il y a, entre -autres :

- Une prescription biennale concernant les constructions régulières en regard des autorisations de construire mais contestables.
- Une prescription sexennale (anciennement triennale) concernant l'action publique qui tombe si les constructions existantes se voient modifiées.
- Une prescription décennale.
- Une prescription trentenaire.

Concernant l'imprescriptibilité des CDC, et CONTRAIREMENT à ce que je vous ai dit en réunion, les actions en dommages et intérêts et/ ou en démolition à l'encontre de colotis ayant dérogé aux règles des CDC, le délai des actions individuelles doit être circonscrit dans les 30 ans. En d'autres termes, les constructions illicites en regard des stipulations des CDC bénéficient de la prescription trentenaire et ce, conformément au code civil.

3° La montée des eaux :

Je voulais tout simplement vous informer qu'un nouveau diagnostic pour certaines zones sensibles comme notamment la zone littorale était en gestation. Je ne m'étendrai pas à ce sujet. De plus, le DPE sera réformé au 1^{er} Juillet 2021.

Alain MANZON, alias Albert, le 19 Mars 2021.

*CNEI Compagnie Nationale des Experts Immobiliers - SIREN 401.280.789 - Assurance RCP : ALLIANZ – Police n°53.338.598/024
- Association régie par la loi du 1^{er} Juillet 1901, enregistrée à la préfecture de police sous le n° 91/1743 - Siège social : 18 Rue Volney
– 75002 Paris

*ADEXVAL Association pour le Développement de l'expertise en Valeur - SIRET 401.280.789.000.17 - Assurance RCP : ALLIANZ – Police n°53.338.598/024
Association régie par la loi du 1^{er} Juillet 1901 enregistrée auprès de la Préfecture du Var sous le N° 83Siège social : 175, Boulevard Saint Exupéry – 83480 PUGET SUR A