

**LES PROPOSITIONS
DU 103^e CONGRES DES NOTAIRES
DE FRANCE
LYON 23-26 SEPTEMBRE 2007**

**DIVISION DE L'IMMEUBLE
le sol • l'espace • le bâti**

Le directoire

PRÉSIDENT : Christian LEFEBVRE
VICE-PRESIDENT : Fabienne JOURDAIN-THOMAS
RAPPORTEUR GENERAL : Pierre-Jean MEYSSAN
COMMISSAIRE GENERAL : Pierre-Yves SYLVESTRE
TRESORIER : Marc-Henri LOUVEL
COMMUNICATION NATIONALE : Benoit DELESALLE
COMMUNICATION RÉGIONALE : Jean-Claude RAVIER
SECRETAIRE GENERALE : Mme Françoise VICHOT

**Première commission
La division contrôlée du foncier**

Président: Jean-Paul MAS
Rapporteur: Louis CALMELS

1^{re} Proposition

**«Proposition en faveur d'une reconnaissance légale de la
définition de la notion d'unité foncière»**

CONSIDERANT :

Que la Cour Européenne des Droits de l'Homme et le Conseil Constitutionnel consacrent le lien entre le droit de construire et la propriété du sol,

Que le droit qui identifie et délimite l'unité foncière est le droit de construire,

Que le Code de l'Urbanisme se sert de la notion d'unité foncière dans de nombreux textes sans jamais la définir,

Que l'unité foncière est une notion clé en droit de l'urbanisme, car c'est :

- un référent pour l'application des règles de division et la définition de l'assiette des autorisations d'urbanisme,
- un outil de définition de la constructibilité,

Que l'unité foncière est un principe technique constant dont la définition améliorera la cohérence des textes qui y font référence.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

D'ajouter dans la partie du Code de l'Urbanisme relative aux règles générales d'utilisation du sol, un article L110-1 ainsi rédigé :

« Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

Les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de la notion d'unité foncière.

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou sur lequel il a été conféré un droit de construire à un titulaire unique ou à plusieurs titulaires conjoints. »

Première commission – 2^e Proposition « Proposition en faveur d'une meilleure définition du champ d'application du lotissement »

CONSIDERANT :

Que la réglementation sur le lotissement se justifie par des raisons d'urbanisme et de santé publique,

Que l'extension extrême du champ d'application du lotissement est un frein injustifié au développement d'une offre foncière nécessaire à la production de logement et un obstacle à la liberté de diviser,

Qu'il existe une contradiction dans le fait de définir à l'Art.L442-1 du Code de l'Urbanisme le lotissement comme une « opération d'aménagement » et dans le même article soumettre à lotissement toute division en vue de bâtir,

Que dans la nouvelle partie réglementaire du Code de l'Urbanisme relative aux « dispositions propres aux lotissements », il n'est fait référence qu'au permis d'aménager et jamais à la déclaration préalable,

Que deux lois postérieures à l'ordonnance du 8 décembre 2005 ont retiré la déclaration préalable du champ d'application des règles spécifiques du lotissement relatives à la forme et aux modalités de l'avant-contrat,

Qu'il est indiqué comme critère du permis d'aménager dans l'Art.L442-2 C.urb. « la création de voies et équipements communs », alors que l'Art.R421-19 C.urb. utilise la notion de « voies et espaces communs »,

Que la dualité de terminologie « équipements communs » et « espaces communs » donnera lieu à toutes les spéculations sources d'insécurité,

Que le contrôle de la taille et de la qualité des réseaux est une des justifications essentielles du contrôle administratif des divisions foncières réalisées en vue de bâtir,

Que ce nouveau critère essentiel pour la détermination du champ d'application du lotissement ne doit pas être affecté par des incertitudes terminologiques,

Que le critère de la localisation dans le périmètre d'un secteur sauvegardé ou d'un site classé n'est pas adapté, et qu'il existe dans les espaces protégés d'autres moyens de refuser l'urbanisation.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Il de réduire l'espace du lotissement au champ d'application du permis d'aménager.

Pour cela de réécrire l'Art.L442-1 du Code de l'Urbanisme de la manière suivante :

« Constitue un lotissement la division d'une unité foncière en vue de l'implantation de bâtiments, qui a pour objet ou qui a eu pour effet de créer, sur une période de moins de dix ans, plus de deux lots à construire lorsqu'il est prévu la réalisation de voies, d'espaces ou d'équipements communs.

La division peut avoir lieu en propriété ou en jouissance, résulter notamment de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations. »

2/ de maintenir un régime de déclaration préalable qui sera désormais hors du champ d'application du lotissement.

Pour cela de réécrire les articles L442-2, L442-3 et R421-19 du Code de l'Urbanisme de la manière suivante :

Art.L442-2 : « Toute opération de lotissement sera soumise à permis d'aménager»

Art.L442-3 : « La division d'une unité foncière en vue de l'implantation de bâtiments, qui n'entre pas dans le champ d'application du lotissement tel qu'il est défini à l'Art.L442-1, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. »

Art.R421-19 : « Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager: a)les lotissements tels qu'ils- sont définis à l'Art.L442-1... ».

Première commission – 3^e Proposition

«Proposition en faveur d'une harmonisation relative au descriptif du terrain à bâtir et à la protection de son acquéreur»

CONSIDERANT :

Qu'un acquéreur de terrain à bâtir doit être informé de sa consistance, principalement par la détermination des limites de celui-ci,

Que le mode de production d'un terrain à bâtir ne doit pas générer de distinction de traitement de l'acquéreur tant sur l'information à lui donner que sur sa protection contre un achat impulsif,

Que par suite de la réforme des autorisations d'occupation du sol, tout terrain à bâtir issu d'une division est un lot de lotissement à compter du 1^{er} octobre 2007,

Que l'Art.L111-5-3 C.urb. fait obligation, sous la sanction de la nullité, au vendeur d'un lot de lotissement d'établir un bornage pour décrire le bien vendu,

Que l'opération de bornage nécessite le respect du principe du contradictoire et donc la réunion lors de son établissement de l'ensemble des titulaires de droits de propriété sur les biens voisins,

Que le défaut de bornage contradictoire paralyse l'offre foncière, et qu'il n'est pas admissible que cette offre soit suspendue à l'intervention, volontaire ou non, d'un propriétaire voisin,

Que le dispositif de L'Art.L111-5-3 C.urb. ne relève pas des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, mais plutôt des dispositions relatives à la protection de l'acquéreur immobilier du Code de la Construction et de l'Habitation,

Que la volonté de protection de l'acquéreur contre un achat impulsif n'est liée qu'à la notion d'habitation,

Que dès lors qu'un tel régime de protection est mis en place, celui-ci doit viser tant l'avant-contrat que l'acte authentique de réalisation,

Que les dispositions relatives à la protection de l'acquéreur immobilier ne relèvent pas des règles d'urbanisme, mais plutôt de celles du Code de la Construction et de l'Habitation.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

1./ Concernant le descriptif du terrain :

Que le contenu de l'Art.L111-5-3 du Code de l'Urbanisme soit inséré dans le Code de la Construction et de l'Habitation, dans le chapitre unique régissant la protection de l'acquéreur immobilier (Art.L271-1 et s.)

Qu'il soit inséré à la fin de l'alinéa premier dudit article, la phrase suivante :

« Par exception, pour les terrains issus d'une division soumise à déclaration préalable, et pour ceux non issus de division, le descriptif du terrain devra résulter, pour la ou les limites non bornées, d'un plan de

délimitation établi par un géomètre expert, indiquant que cette ou ces limites ne sont pas établies contradictoirement. La mention du descriptif du terrain résultant d'un bornage et ou d'un plan de délimitation est inscrite dans la promesse ou le contrat. »

2./ Concernant la protection de l'acquéreur :

Qu'il soit supprimé de l'Art.L442-8 du Code de l'Urbanisme la dernière phrase de l'alinéa 1, ainsi que l'alinéa 2,

Qu'il soit inséré dans l'Art.L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation après la partie de phrase « Pour tout acte ayant pour objet » le texte suivant : « l'acquisition d'un terrain pour lequel l'acquéreur indique son intention de construire un immeuble à usage d'habitation », le reste de l'article sans changement.

Première commission – 4^e Proposition

« Proposition en faveur d'une meilleure coordination entre le permis valant autorisation de division et le lotissement »

CONSIDERANT :

Que le décret du 5 janvier 2007 ouvre la possibilité d'un permis de construire valant autorisation de division délivrée à une pluralité de maîtres d'ouvrage,

Qu'aux termes du nouvel article R442-1-c C.urb., la réforme soustrait au régime du lotissement les divisions issues d'un permis de construire valant autorisation de division délivré en vertu de l'Art.R431-24 C.urb.,

Que la combinaison de ces nouvelles règles permet de vendre des terrains nus sous couvert d'un permis valant autorisation de division en s'exonérant des règles du lotissement,

Que, si la réforme du permis de construire valant autorisation de division prévoit bien les modalités de gestion et d'entretien des voies et espaces communs, elle ne prévoit rien de comparable à la réglementation des lotissements quant aux modalités de leur réalisation,

Que le propriétaire du terrain peut donc, dans cette hypothèse, le commercialiser immédiatement à plusieurs acquéreurs de lots à bâtir sans être tenu aux contraintes du lotissement en ce qui concerne la réalisation des travaux de viabilisation,

Qu'il convient de traiter dans l'Art.R442-1-c, de manière différenciée, la division d'un terrain nu en vue de construire une ou plusieurs maisons individuelles, tel que c'est déjà le cas pour les divisions primaires (Art.R442-1-d), et de soumettre dans ce cas l'opération aux mêmes contraintes qu'en lotissement.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

D'ajouter un alinéa à l'Art.R442-1-c du Code de l'Urbanisme ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque après l'obtention d'un permis de construire prévu à l'Art.R431-24 la division porte sur un ou plusieurs terrains nus en vue d'y édifier une ou plusieurs maisons d'habitation individuelles, et qu'il est prévu la réalisation de voies, d'espaces ou d'équipements communs, elle est soumise aux articles L442-4 à L442-8 et R442-12 à R442-17 du Code de l'Urbanisme. Il sera alors possible de déclarer et faire constater séparément l'achèvement desdits travaux relatifs à la voirie, aux espaces ou équipements communs. »

La rédaction actuelle de l'Art.R442-1-c est la suivante :

« Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre :...

c) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'Art.R431-24. »

Deuxième commission

L'organisation conventionnelle de l'espace

Président: Jean-Christophe CHAPUT
Rapporteur: Stéphane ROCHEGUDE

1^{re} Proposition

«Une convention nécessaire au dossier de demande de permis de construire à maîtrise d'ouvrage mutiple»

CONSIDERANT :

Qu'il est admis pour des personnes distinctes de se regrouper au sein d'un seul permis de construire
Que les textes, en figeant le projet à la date du dépôt de la demande, n'ont pas prévu, en présence de maîtres d'ouvrages multiples, que soit précisée l'organisation de leurs relations ultérieures subséquentes.
Que cette organisation s'impose dans un schéma de cohérence urbanistique en assurant notamment dans le temps la régulation des droits de construire de l'indivision existant entre les maîtres d'ouvrage.
Que la nomination au sein de cette organisation d'un représentant unique répond au souhait du législateur de voir désigner un interlocuteur privilégié entre la collectivité des maîtres d'ouvrage et l'administration.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que la demande de permis de construire, déposée par plusieurs maîtres d'ouvrage, soit accompagnée d'un document attestant l'existence d'une convention.
Que soit, en conséquence, complété l'article R.431 5 du Code de l'Urbanisme de la façon suivante : « Lorsque la demande de permis de construire est déposée par plusieurs maîtres d'ouvrage, le dossier joint à la demande comprend une convention précisant l'organisation des droits et obligations de chacun des co pétitionnaires et désignant l'un d'entre eux comme mandataire commun ».

Deuxième commission – 2^e Proposition

«De l'opportunité d'un régime spécifique du transfert des autorisations de construire»

CONSIDERANT :

Que toute autorisation de construire reposant sur le projet qui motive sa demande et non sur la personne de son titulaire, son transfert a une légitimité réelle.
Que cette légitimité se trouve renforcée par l'indissociabilité du projet de construction à son assiette foncière, référent en matière d'urbanisme.

Que la sécurité juridique impose qu'un statut du transfert des autorisations de construire figure dans le Code de l'Urbanisme autrement que sous la forme d'un simple formulaire.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que le principe du transfert des autorisations de construire soit expressément reconnu dans le Code de l'Urbanisme.

Qu'une section de ce Code institue un régime spécifique au transfert des autorisations de construire en précisant les conditions et les effets.

Deuxième commission – 3^e Proposition «Pour une qualification du volume immobilier»

CONSIDERANT :

Que la division de l'immeuble en volumes immobiliers relève du contrat.

Que l'existence du volume, née de la pratique notariale, est reconnue par la personne publique, la jurisprudence et la doctrine.

Que les plus grandes opérations immobilières contemporaines en milieu urbain utilisent cette technique.

Que pourtant seuls les principes généraux du droit permettent de dégager la nature du volume immobilier.

Que la sécurité juridique commande que la notion même de volume soit consacrée par une définition légale.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que le volume immobilier soit qualifié d'immeuble par nature dans le Code civil.

Que cette qualification trouve sa place dans le Titre Premier « De la distinction des biens » du Livre Deuxième du Code civil.

Deuxième commission – 4^e Proposition «Pour une extension du champ d'application de l'Art.l2141-2 du CG3P aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics»

CONSIDERANT :

Que, sauf disposition spéciale contraire, un bien qui fait partie du domaine public ne peut être soustrait à son régime propre que si, d'une part, il n'est plus utile à l'affectation de ce domaine et, d'autre part, s'il a fait l'objet d'un acte explicite de déclassement de la part de l'autorité qui en est propriétaire ou gestionnaire.

Que la chronologie formelle d'une désaffectation préalable nécessaire au déclassement se trouve inadaptée à la réalité de nombreuses opérations comprenant notamment un déplacement ou une disparition contemporaine voire progressive de l'affectation du domaine.

Que, conscient de ces difficultés, le législateur a, en droit positif, ouvert à l'Etat seul et à ses établissements publics la faculté de procéder, sous certaines conditions, au déclassement anticipé des dépendances du domaine public.

Que cette limitation à ces seules personnes ne repose sur aucune justification déterminante.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que le principe de désaffectation a posteriori énoncé à l'article L.2141 2 du CG3P au seul profit de l'Etat et de ses établissements publics soit étendu à toute collectivité territoriale et à ses établissements publics.

Que soit, en conséquence, supprimé dans l'article L.2141 2 du CG3P la référence expresse à l'Etat et à ses seuls établissements publics, et ne soit conservée qu'une référence à toute personne publique, ledit article étant rédigé comme suit :

Article L. 2141 2

« Par dérogation à l'article L.2141 1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel d'une personne publique mentionnée à l'article L.1 et affecté à un service public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut être supérieur à une durée fixée par décret. Cette durée ne peut excéder trois ans. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle ci sera résolue de plein droit si la "désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. »

Troisième commission

La division de l'immeuble bâti

Président: Stéphane LELIEVRE
Rapporteur: Stéphane CHAIX-BRYAN

1^{re} Proposition

«Pour la modification de l'article L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation»

CONSIDERANT :

Qu'il existe une incohérence entre les seuils de superficie et de volume fixés par l'Art.L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et ceux fixés par l'Art.4 du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,

Que le maintien des seuils de superficie et de volume fixés par l'Art.L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation a pour effet de limiter la mise sur le marché de logements qui, par ailleurs, remplissent les critères de seuils de superficie et de volume fixés par le décret du 30 janvier 2002.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que les seuils de superficie et de volume fixés par l'alinéa 1 tiret 2 de l'Art.L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation soient remplacés par ceux fixés par l'Art.4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Troisième commission – 2^e Proposition

«L'inadaptation à un immeuble bâti de la réglementation sur les aires de stationnement»

CONSIDERANT :

Que la réglementation sur les aires de stationnement est inadaptée à la division d'un immeuble bâti et que sa complexité induit des interprétations différentes, lesquelles sont la source d'une insécurité juridique,
Que la réglementation sur les aires de stationnement, appliquée à un immeuble bâti, constitue un frein à la mise sur le marché de nouveaux logements.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Qu'il soit inséré un cinquième alinéa au nouvel Art.L123-1-2 du Code de l'Urbanisme pour préciser :
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable à la division d'un immeuble achevé depuis plus de dix ans.

Troisième commission – 3^e Proposition

«La naissance de la personnalité morale du syndicat des copropriétaires dans l'immeuble en construction»

CONSIDERANT :

Que dans un immeuble en construction, fixer la naissance de la personnalité morale du syndicat des copropriétaires à un moment précoce de la période de construction pourrait avoir pour effet de paralyser l'opération de construction,
Que cette naissance a pour conséquence l'obligation de respecter toutes les règles de fonctionnement de la copropriété et notamment la tenue d'assemblées générales des copropriétaires,
Que le contrat fixe les droits et obligations du vendeur et de l'acquéreur, protégeant notamment ce dernier de modifications qu'il n'aurait pas souhaitées ou autorisées,
Que le moment de la naissance de la personnalité morale du syndicat des copropriétaires doit être précisément fixé.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que lorsqu'il s'agit d'un immeuble à bâtir, il soit précisé au sein de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 que la personnalité morale du syndicat des copropriétaires prend naissance à la signature du procès-verbal de livraison du premier lot.

Troisième commission – 5^e Proposition

«Pour l'aménagement du mode de gestion de certains immeubles»

CONSIDERANT :

Que si le statut de la copropriété, mis en place par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, convient à la gestion des droits individuels et à l'intérêt commun des copropriétaires dans un immeuble ayant une destination d'habitation ou mixte (habitation et autre destination), il est cependant des immeubles auxquels ce statut n'est pas totalement adapté,

Que l'immeuble ayant une autre destination peut nécessiter un mode de gestion moins lourd que celui prévu par la loi du 10 juillet 1965.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Qu'il soit prévu, au sein de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 des dispositions supplétives de volonté concernant le mode de gestion des immeubles ayant une destination autre que d'habitation ou mixte (habitation et autre destination).

Quatrième

La vie de l'immeuble divisé

Président: Géry DELATTRE
Rapporteur: Claire BECQUE-DEVERRE

1^{re} Proposition

«Pour une alternative à la procédure judiciaire de nomination d'un syndic lorsque la copropriété en est dépourvue»

CONSIDERANT :

Qu'en principe seule l'assemblée générale a le pouvoir de nommer le syndic et que seul le syndic a qualité pour convoquer l'assemblée générale,

Que dans les cas d'absence de syndic, seul le président du Tribunal de Grande Instance statuant sur ordonnance, à la requête de tout intéressé, peut nommer un administrateur provisoire chargé de convoquer l'assemblée générale à l'effet de nommer un syndic,

Que cette procédure, lourde et coûteuse, est inadaptée aux situations dans lesquelles un syndic doit être rapidement nommé,

Qu'il est donc nécessaire de trouver une alternative à cette procédure judiciaire.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que l'Art.47 du décret de 1967 soit ainsi modifié :

« Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par le président du conseil syndical s'il en existe un, ou par tout copropriétaire, à l'effet de nommer un syndic. Lorsque l'assemblée générale est convoquée en application du présent article, son ordre du jour est limité à la question de la nomination du syndic.

A défaut de convocation de l'assemblée dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, le président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, et sous réserve des dispositions de l'Art.9 ci dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.»

Quatrième commission – 2^e Proposition

«Le vote par correspondance: une alternative à l'assemblée générale des copropriétaires»

CONSIDERANT :

Que, conformément aux Art.22 à 26 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les décisions de la copropriété doivent être prises en assemblée générale,

Qu'il faut permettre de simplifier les procédures d'autorisation au sein de la copropriété,

Qu'il n'apparaît pas contraire au principe du débat voulu par le législateur d'autoriser le vote par correspondance lorsqu'une demande d'autorisation ne concerne qu'un ou plusieurs copropriétaires pris individuellement,

Que le vote par correspondance permet à tous les copropriétaires de s'exprimer.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

1/ La création d'un Art.25-2 à insérer dans la loi du 10 juillet 1965 rédigé de la manière suivante:

« Toute demande d'autorisation faite par un ou plusieurs copropriétaires relevant de l'Art.25B ou 25F peut faire l'objet d'un vote par correspondance. A l'issue d'un délai de deux mois maximum à compter de l'envoi de la consultation, le syndic établira un procès-verbal constatant l'approbation de la décision si elle recueille la majorité prévue à l'Art.24. »

2/ L'ajout d'un alinéa supplémentaire à l'Art.11 :

« Dans le cas où la modification est effectuée par voie de consultation écrite, le syndic adresse à chaque copropriétaire les documents visés au 7^e et, le cas échéant, au 6^e du présent article ».

3/ L'insertion d'un nouvel Art.11-1 dans le décret du 17 mars 1967 :

« En cas de vote par correspondance, seront notifiés en même temps que la consultation écrite tous les documents nécessaires visés à l'Art.11 ».

Quatrième commission – 3^e Proposition

«Pour une garantie du professionnel ayant effectué une erreur dans le mesurage d'un lot de copropriété»

CONSIDERANT :

Que le mesurage effectué lors de la vente d'un lot de copropriété, au sens de l'Art.46 de la loi de 1965, peut être effectué par le vendeur lui-même ou par un professionnel du mesurage,
Qu'il est toutefois de l'intérêt du vendeur de faire appel à un professionnel qualifié, compte tenu des modalités spécifiques de ce mesurage et de la sanction encourue en cas d'erreur,
Qu'en contrepartie de la prestation effectuée par ce professionnel, ce dernier doit garantir le vendeur, en cas d'erreur de sa part, en vertu de son obligation contractuelle de résultat,
Que l'évaluation exacte du préjudice subi par le vendeur du fait d'un mesurage erroné ne pourrait donner lieu qu'au versement de dommages et intérêts dont le calcul, tenant aux circonstances de fait, serait aléatoire,
Que le montant de l'indemnisation du vendeur doit donc être fixé forfaitairement à la valeur de la dette de restitution du prix indûment versé, quelle que soit l'évaluation du préjudice subi par ce dernier.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Qu'il soit ajouté à la fin de l'Art.46 de la loi de 1965 un alinéa rédigé en ces termes :
« Lorsque le vendeur recourt à un professionnel pour procéder au mesurage du lot, ce dernier est tenu à son égard d'une obligation de garantie. En cas de mauvaise exécution de son contrat, ayant entraîné une action en diminution du prix à l'encontre du vendeur, le professionnel doit l'indemniser forfaitairement du montant du prix ainsi restitué.»

Quatrième commission – 4^e Proposition «La publication du cahier des charges comme condition de sa permanence»

CONSIDERANT :

Que les articles L315-2-1 (devenu L442-10) et L111-5 du Code de l'Urbanisme n'ont pas permis à la Cour de Cassation ni au Conseil d'Etat de se départager et de définir clairement ce qui est contractuel dans un cahier des charges de lotissement et ce qui ne l'est pas,
Qu'une construction, édifiée en vertu d'un permis de construire régulièrement obtenu, ne doit pas être remise en cause par l'existence d'un cahier des charges non publié et inconnu du pétitionnaire,
Que pour qu'un contrat, qui fait peser des servitudes réelles sur l'ensemble des parcelles d'un lotissement, soit opposable, il doit avoir été publié de manière autonome,
Que seule la publication du cahier des charges et de ses modificatifs peut apporter une certitude quant à la volonté des colotis de contractualiser les règles qui y sont contenues.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que soit complété l'Art.L111-5 du Code de l'Urbanisme, par l'insertion de deux alinéas supplémentaires :
« A défaut de publication autonome du cahier des charges à la conservation des hypothèques sur l'ensemble des parcelles du lotissement, les dispositions du cahier des charges s'éteindront

automatiquement à l'issue d'une période de dix années à compter de l'obtention de l'autorisation de lotir ou d'aménager.

Pour les lotissements ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée plus de cinq ans avant la mise en application du présent texte, les colotis bénéficieront d'un délai de cinq ans à compter de la mise en application du présent texte, pour décider, à la majorité calculée comme il est dit à l'Art.L442-10 du Code de l'Urbanisme, la publication autonome du cahier des charges et de ses modificatifs éventuels. Cette publication devra être réalisée par le notaire choisi par les parties au vu d'un plan définissant le périmètre du lotissement. »

Quatrième commission – 5^e Proposition

«La reconnaissance d'une possible scission en volume»

CONSIDERANT :

Que la scission est un remède efficace aux copropriétés en difficulté et que ses conditions d'application doivent être développées,

Que l'Art.28 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas adapté aux besoins de la pratique en imposant, pour la réalisation d'une scission, le cumul des critères de la pluralité de bâtiments et de la possible division de la propriété du sol,

Que la ligne divisoire ne s'entend pas nécessairement d'une ligne verticale mais pourrait également se matérialiser par une ligne horizontale voire une ligne épousant la forme d'un volume indépendant,

Qu'il n'y a donc pas lieu de limiter la scission à un partage de bâtiments totalement séparés par une ligne divisoire exclusivement verticale,

Qu'il convient avant tout de favoriser la scission des copropriétés et de permettre d'isoler des lots ou groupes de lots indépendants, dans des volumes distincts.

LE 103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

De modifier l'Art.28 de la loi du 10 juillet 1965, en permettant la scission d'une copropriété en volumes distincts, sans contrevenir aux dispositions de l'Art.1 de la loi du 10 juillet 1965.