

**N° 359459**

**Association syndicale libre  
des propriétaires du  
lotissement « de la Baie du Gaou Benat »**

**6<sup>ème</sup> et 1<sup>ère</sup> sous-sections réunies  
Séance des du 22 septembre 2014  
Lecture du 17 octobre 2014**

## **CONCLUSIONS**

**Mme Suzanne von COESTER, rapporteur public**

L'Association syndicale des propriétaires d'un lotissement situé en bord de mer, à Bormes-les-Mimosas, a décidé en août 2009, par délibération de son assemblée générale, de renouveler la barrière levante installée à l'entrée du lotissement et d'en installer de nouvelles à deux autres points d'accès au domaine.

Un an plus tard, en août 2010, le maire de la commune a décidé de ne pas s'opposer à cette installation, par un arrêté que la propriétaire d'une villa située dans le lotissement a attaqué devant le tribunal administratif de Toulon, lequel a fait droit à son recours en annulation.

Le TA nous semble en l'espèce avoir été un peu vite en annulant l'arrêté litigieux pour incompetence au motif qu'il n'était pas établi que son signataire, adjoint au maire, avait reçu une délégation en bonne et due forme en matière d'urbanisme. La commune avait en effet pris la peine de répondre sur ce point, en faisant état dans son mémoire du 6 mai 2011 de la production de l'arrêté du 17 mars 2008 portant délégation de signature, du justificatif de sa réception par la préfecture et d'un extrait du recueil des actes administratifs de la commune. Or, ces pièces, annoncées comme jointes, ne se trouvaient pas au dossier.

Dès lors qu'elles étaient annoncées comme jointes au mémoire et que c'était donc vraisemblablement un oubli, il nous semble qu'il incombait au TA de signaler ce point à la commune en sollicitant une copie des pièces manquantes. Vous l'avez jugé pour la justification de l'accomplissement des formalités de notification requises à l'article R.600-1 du code de l'urbanisme, par une décision *Mme K...* du 26 mai 2009, n°316252, mentionnée aux tables : « *il appartient au greffe du tribunal, si les justificatifs annoncés ne figurent pas dans l'enveloppe reçue du requérant, d'en aviser ce dernier* ». Il ne s'agit certes pas ici d'apprécier la recevabilité de la requête mais le caractère fondé d'un moyen ; mais il nous semble que le juge doit aussi, dans ce cas, et dès lors que la production de la pièce manquante peut être déterminante pour l'issue du litige, au moins chercher à savoir ce que contenaient ces pièces manquantes. Il ne peut pas statuer comme si la commune s'était abstenue de produire.

Or, c'est ce qu'a fait ici le tribunal administratif en se fondant sur l'absence de justificatif d'une délégation de signature en bonne et due forme pour annuler l'arrêté.

Cette irrégularité n'affectant que l'un des deux motifs retenus par les juges du fond, il faut vous intéresser à l'autre motif d'annulation, tiré de la méconnaissance des prescriptions du cahier des charges du lotissement.

Les barrières telles que celles ici en cause sont de fait de plus en plus répandues à l'entrée des lotissements privés, pour en réserver l'accès aux résidents. Elles sont installées sur des bornes implantées dans le sol, en l'espèce à proximité d'une cabine de gardien, et peuvent être actionnées au moyen d'un badge. Elles ne sont pas, à notre avis, du simple mobilier urbain, mais servent à restreindre l'accès au lotissement.

En tant que clôtures, elles exigent donc, en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, de solliciter une déclaration préalable pour leur édification dans un secteur soumis à une protection particulière - et notamment dans un site inscrit, ce qui est le cas en l'espèce s'agissant du site inscrit du Cap de Bormes. Contrairement à ce qu'allègue la commune, l'installation de barrières n'était donc pas dispensée de toute formalité mais requérait bien une déclaration préalable.

Ce point étant précisé, qu'en est-il des prescriptions du cahier des charges du lotissement, datant de 1958 mais toujours en vigueur à la date de l'arrêté litigieux ?

Il comporte des dispositions interdisant les clôtures dans le lotissement, dans le sous-titre « E. Espaces libres et différentes voies » du chapitre sur les servitudes. Le paragraphe se lit comme suit : « *L'ensemble du terrain restera sans clôture de quelque nature que ce soit. Les voies, passages et chemins créés sur le terrain devront permettre au profit des copropriétaires et à perpétuité la libre circulation tant pour les véhicules de toute sorte que pour les piétons* ».

Pour l'application de ces dispositions, il nous semble que ce qui importe est la libre circulation des copropriétaires, en véhicule ou à pied, sur l'ensemble des voies créées au sein du domaine. Rappelons en effet que le cahier des charges du lotissement a pour objet de définir « les droits et obligations régissant les rapports entre colotis », d'après les termes mêmes de l'article L.442-8 du code de l'urbanisme. Il s'agit notamment d'interdire le morcellement du lotissement en sous-ensembles propres à quelques villas, à l'initiative de quelques propriétaires et au détriment de ceux qui ne pourraient plus accéder à l'ensemble du domaine.

Les barrières ici en cause échappent donc à notre avis à un double titre à cette interdiction : parce qu'elles se trouvent à l'entrée et non au sein du domaine, et surtout parce qu'elles n'entravent pas la libre circulation des copropriétaires, qui peuvent bien sûr tous accéder au lotissement, à pied ou en voiture.

Nous vous invitons donc à juger que c'est au prix d'une erreur de droit sur l'objet des prescriptions du cahier des charges que le tribunal administratif a cru pouvoir les interpréter comme visant aussi les barrières d'accès au domaine, sans rechercher si elles entravaient la libre circulation des propriétaires.

Réglant l'affaire au fond après cassation, vous pourrez sans difficulté écarter les moyens soulevés par la propriétaire requérante, qui a bien intérêt à agir mais n'est pas fondée à contester la compétence du signataire de l'arrêté non opposition, lequel a été pris sur le fondement du plan d'occupation des sols alors en vigueur, ne porte pas atteinte au site dans lequel sont implantées les barrières et ne constitue pas par lui-même une modification du cahier des charges du lotissement.

**PCMNC à l'annulation du jugement attaqué, au rejet de la requête de Mme D... et au rejet, dans les circonstances de l'espèce, de l'ensemble des conclusions présentées sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative.**