

Léon MOINE  
Préfet Honoraire  
Conseil administratif.

Paris, le 29 Octobre 1950  
37, Boulevard Beaumarchais  
TEL : Archives 15-05

*vis*  
*arrivé*

Pièce jointe n°5

Monsieur le MAIRE  
SAINT-MALO.

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me poser la question de savoir quelle est la situation administrative actuelle du lotissement du ROUTHOUAN et si la Ville serait fondée à réclamer du lotisseur une contribution aux travaux d'aménagement .

Votre demande appelle deux observations préalables :

La première, qu'en droit, c'est le lotisseur, et non la Ville qui est tenu des travaux d'aménagement, et que si cette dernière se substituait d'autorité au lotisseur pour les exécuter, celui-ci -sauf accord amiable- ne pourrait être valablement tenu au remboursement de la dépense qu'au moyen d'une décision de justice .

La seconde, que, selon l'interprétation du Conseil d'Etat, les obligations d'un lotisseur consistent à placer ses acquéreurs dans les conditions d'hygiène et de confort dont jouissent les agglomérations de même importance. Les plus voisines . C'est ainsi que la Haute Assemblée a cru devoir annuler un arrêté préfectoral qui imposait à un lotisseur l'établissement d'un égoût alors que la commune du lieu n'en était pas elle-même pourvue .

Ceci dit, les obligations particulières au lotissement du Routhouan, situé dans un quartier qui ne possédait à l'époque ni assainissement, ni adduction d'eau, ni canalisations d'électricité ou de gaz, se résumeraient dans l'établissement pure et simple de la voirie .

C'est ce qu'a décidé l'arrêté préfectoral d'autorisation en date du 1er mars 1926 lorsqu'il n'a fait qu'entériner l'avis favorable de la Ville qui, dans sa délibération du 1er août 1925 se bornait à demander l'établissement d'une voie de 10 mètres de largeur, empierrée sur 0,20 de profondeur, convenablement disposée pour l'évacuation des eaux de surface, et comprenant de part et d'autre de la chaussée un trottoir en terre de 2 m 50 de largeur .

Aux termes de la loi, les travaux devaient être achevés avant la mise en vente des lots, disposition d'ailleurs reprise par l'article 13 du Cahier des Charges qui stipule qu'aucune vente de terrain ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation des travaux .

./

La question que vous avez bien voulu me poser se ramène donc à discriminer dans le devis des travaux, qu'a dû dresser le Service Technique ( et que je ne possède pas) la part qui incombe au lotisseur dans le cadre de la loi et de l'arrêté d'approbation, et d'apprécier si, dans cette part, il s'agit de travaux neufs ou de travaux d'entretien différé.

*dégradé par suite de travaux d'assainissement*

S'il s'agit de l'entretien différé de travaux prévus au cahier des charges (réfection de l'empierrement et du macadam de la chaussée, réfection des trottoirs etc) c'est-à-dire de la remise en état d'une voirie normalement exécutée en son temps mais dégradée faute d'avoir été normalement entretenue, il semble que ce soit à l'Association Syndicale formée entre les acquéreurs et autorisée par l'arrêté préfectoral du 11 septembre 1933, qu'en incomberait exclusivement la charge.

S'il s'agit de travaux neufs, mais non prévus à l'arrêté d'autorisation ni au Cahier des Charges, il est évident qu'aucune obligation ne peut être faite, de ce chef, au lotisseur (Assainissement, eau, gaz, électricité, etc, bordure en pierre ou ciment des trottoirs, etc). Donc, aucune contribution de sa part ne saurait être, obligatoirement envisagée.

S'il s'agit au contraire de travaux neufs prévus au Cahier des Charges et que le lotisseur aurait omis de faire (construction de 80 m de trottoirs de terre rue d'Oran et de 59 m rue d'Alger, au total 139 m), ce serait bien au lotisseur qu'il incomberait d'y procéder et la Ville pourrait lui proposer de s'en charger elle-même sous condition du remboursement de la dépense.

La question se ramène donc, en définitive, à déterminer qui est le responsable actuel du lotissement, et, pour la résoudre, il est nécessaire de reprendre l'historique de l'opération.

Le terrain, objet du présent lotissement, a été acheté le 15 Novembre 1918 par la Société Bernheim Frères et Fils, c'est-à-dire quelques mois avant la promulgation de la loi du 1er mars 1919 qui a fait aux villes obligation d'organiser leur extension au moyen de plans d'ensemble dûment approuvés, et près de six ans avant la promulgation de la loi du 19 Juillet 1924 qui a réglementé étroitement les lotissements.

La Société Bernheim s'est aussitôt mise en devoir d'établir un projet de morcellement, avec plan et cahier des charges, et, au moyen de ce projet qu'elle n'avait pas à soumettre à l'agrément préfectoral, elle a, jusqu'à promulgation de la nouvelle loi du 19 Juillet 1924, passé 24 ventes représentant 14.189 m<sup>2</sup>.

Après la promulgation de cette loi du 19 Juillet 1924, la Société Bernheim n'en a pas moins quelque temps poursuivi ses ventes, clandestinement, c'est-à-dire sans se plier aux formalités d'approbation et de contrôle. C'est ainsi qu'en 1924 et en 1925 elle a procédé à sept aliénations irrégulières, couvrant au total 6.951 m<sup>2</sup>, auxquelles Me SAUVAGE a eu la grande imprudence de prêter le concours de son ministère.

Enfin le 9 mars de la même année 1925, la Société Bernheim a liquidé sa situation en aliénant en bloc la totalité des lots encore invendus, soit 17.282 m<sup>2</sup>, aux consorts LETANG.

Sans doute, dans l'acte du 9 Mars 1925, la Société Bernheim s'est elle bien gardée de faire allusion à un lotissement, elle n'y a parlé que de ventes partielles antérieures, mais, dans ce même acte de vente elle déclarait qu'en achetant, en 1918 elle n'avait eu en vue qu'une opération de lotissement, et que les ventes qualifiées "partielles" qu'elle a consenties, l'avaient bien été en conformité d'un plan d'ensemble et d'un cahier des charges comportant création de servitudes, construction de voies nouvelles dont le sol devait être réservé indéfiniment à cette destination, servitude d'entretien des voies par les acquéreurs et servitude ensuite de cession gratuite lors du classement dans la voirie publique, toutes clauses caractéristiques du lotissement .

Il en résulte qu'en droit, la Société Bernheim ayant acquis en 1918 un terrain, l'ayant morcelé et aménagé selon un cahier des charges générateur de servitudes, et en ayant revendu les parcelles ainsi créées à des tiers, est considérée, dès 1921, comme ayant procédé au lotissement du Routhouan, librement; qu'elle a poursuivi clandestinement ce lotissement après la loi du 19 Juillet 1924, et qu'enfin elle l'a cédé, le 9 mars 1925 à un sieur Létang, à charge par celui-ci de respecter le caractère de lotissement qu'elle n'avait jamais cessé d'y attacher .

Il ne s'agit donc aucunement pour les consorts Létang de l'acquisition pure et simple d'un terrain qu'ils étaient libres de lotir à leur gré, mais de celle d'un lotissement en cours d'exécution, dont ils devaient respecter les conditions .

C'est ce qu'a fait et compris M. Létang lorsque, dans sa demande du 10 Mars 1925, il a déclaré vouloir "continuer " le lotissement Bernheim.

Cette déclaration est très importante.

S'il ne l'avait pas faite, M. Létang, acquéreur en un seul bloc d'un certain nombre de lots, eût pû être tenu pour un simple sous-lotisseur, et le lotisseur principal, la Société Bernheim fut demeuré garant de l'exécution finale de l'ensemble .

Mais le fait d'avoir reconnu lui-même qu'il entendait continuer l'opération, c'est-à-dire se substituer à la Société Bernheim pour ~~achever~~ en ses lieu et place l'entreprise commencée, n'a eu d'autre résultat que de transférer intégralement au sieur Létang les droits et obligations de la Société Bernheim, c'est-à-dire de lui transférer la qualité de lotisseur .

Dans ces conditions, c'est M. François Létang seul qui apparaît comme responsable de la carence de construction des trottoirs.

Il convient d'observer en outre que, s'agissant de travaux neufs et non de réfection, la dépense incombe tout entière à M. Létang sans recours sur ses acquéreurs. La participation financière de ces derniers n'est en effet prévue au Cahier des Charges qu'en ce qui concerne la chaussée seulement, à l'exclusion par conséquent des trottoirs ( Art.2 du Cahier des Charges, dernier alinéa ).

signé : MOINE .