

• Jean-François Vic

• Anne Auriau

• Romain Reveau

AVOCATS ASSOCIES

• Barreau de Nantes

Madame Aurélie UZEEL
Mairie de Saint-Quay-Portrieux
A l'attention de Madame la Commissaire
Enquêtrice
Hôtel de Ville,
52 Bd du Maréchal Foch
22410 ST QUAY PORTRIEUX

NANTES, le 14 janvier 2026

N/REF. A RAPPELER :

BACHOLLET et autres/ST QUAY PORTRIEUX-mise en concordance cahier des charges
JFV/INN - 260009

ligne directe secrétariat : 02.40.71.03.69

Envoi en Recommandé

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Je viens vers vous en ma qualité de conseil d'un collectif comprenant Monsieur et Madame BACHOLLET, Monsieur et Madame CAIGNON, Monsieur CHADIRAC et la SCI BARR AVEL, tous domiciliés à Saint-Quay-Portrieux.

Dans le prolongement de notre échange téléphonique du 5 janvier écoulé, mes mandants souhaitent faire valoir les observations suivantes quant à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de « l'Isnain » avec le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Brieuc-Armor Agglomération (SBAA).

1.- La procédure de modification du cahier des charges du lotissement à l'initiative de l'autorité administrative ne peut être mise en œuvre que si elle poursuit un objectif d'intérêt général.

6 rue Voltaire

44 000 Nantes

Tél. 02 40 71 03 60

contact@mrv-avocats.fr

Case Palais 89

1.1.- Pour mémoire, dès la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, le législateur a prévu deux mécanismes de modification des règles d'un lotissement.

Le premier, inscrit à l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme, permet à l'initiative ou avec l'accord des colotis de demander ou d'accepter la modification des

documents du lotissement, laquelle ne peut avoir lieu que si elle est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

S'agissant du lotissement de « l'Isnain », cette procédure n'a jamais été mise en œuvre, en dépit des nombreux documents d'urbanisme approuvés depuis la création, en 1934, du lotissement.

Le second mécanisme, prévu à l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme, permet à l'autorité administrative, indépendamment de toute demande ou accord des colotis, de modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec le document d'urbanisme approuvé postérieurement à l'autorisation de lotir.

C'est celui qui est ici mis en œuvre.

En instituant ce dispositif de l'article L. 422-11 du Code de l'urbanisme, qui permet à l'autorité administrative de modifier les documents du lotissement sans l'accord des colotis, le législateur a entendu favoriser l'évolution des règles propres au lotissement contenues dans le cahier des charges, afin de permettre la mise en œuvre des politiques publiques d'urbanisme.

En ce sens, les dispositions de l'article L. 411-1 du Code de l'urbanisme ont été modifiées par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), pour permettre la densification des quartiers de lotissement en vue de répondre au besoin de construction de logements.

Les atteintes à la propriété privée et à la liberté contractuelle sont ainsi contrebalancées par la poursuite d'un objectif d'intérêt général.

C'est ce qui ressort expressément de la décision du Conseil constitutionnel du 13 juin 2025 (n° 2025-1142 QPC) :

« 8. En premier lieu, il ressort des travaux préparatoires qu'en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu faciliter l'évolution, dans le respect de la politique publique d'urbanisme, des règles propres aux lotissements contenues dans leurs cahiers des charges afin de favoriser la densification des quartiers de lotissement et de permettre ainsi aux colotis de bénéficier de l'intégralité des droits à construire résultant de la réglementation d'urbanisme applicable. Ce faisant, il a poursuivi un objectif d'intérêt général. »

1.2.- Force est de constater qu'en décidant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de « l'Isnain » avec le PLUi de SBAA, le Maire de Saint-

Quay-Portrieux n'est pas guidé par un motif d'intérêt général en lien avec une politique publique d'urbanisme, mais par des considérations d'intérêt purement privé.

En effet, cette mise en concordance ne poursuit d'autre objectif que de faire échapper le projet d'extension et de rénovation de l'hôtel-restaurant « le Gerbot d'Avoine » poursuivi par la SCI RHS2, à l'application des clauses de nature purement contractuelle intéressant les seuls colotis du lotissement de « l'Isnain ».

Il suffit, pour s'en convaincre, de relever que cette procédure a été lancée par le Maire sitôt que certains des colotis ont saisi le tribunal judiciaire de Saint-Brieuc d'une action tendant à voir faire respecter par la SCI RHS2 les clauses des articles 11 et 12 du cahier des charges, objets de la mise en concordance (Pièce n° 1 : assignation).

Incidentement, on notera que le conseil juridique de la Commune dans la mise en place de cette procédure est le même que celui de la SCI RHS2, caractérisant un évident conflit d'intérêts.

1.3.- De surcroît, l'objectif poursuivi n'est pas de permettre la densification du lotissement de « l'Isnain » en vue de répondre au besoin de construction de logements, et de permettre ainsi aux colotis de bénéficier de l'intégralité des droits d'urbanisme résultant du PLUi de SBAA.

En effet, la mise en concordance concerne une opération hôtelière et non pas la construction de logements.

En outre, ne sont concernées que les seules parcelles composant le terrain d'assiette du projet de la SCI RHS2 incluses dans le périmètre du lotissement, à l'exclusion des autres lots du lotissement.

A cet égard, il convient de faire observer que contrairement à ce qu'affirme la notice de présentation, les besoins en hébergement touristiques sont largement satisfaits sur la Commune de Saint-Quay-Portrieux.

En ce sens, dans le guide "*Classer et/ou labelliser votre hébergement de tourisme*" édité par l'Office de tourisme de la commune, on peut notamment lire : "Saint-Quay-Portrieux est une station littorale « mature » dont la capacité d'accueil est de plus de 10000 lits touristiques (1600 lits marchands, 1000 anneaux au port de plaisance dont 10 % réservés au passage, et près de 7500 lits en résidences secondaires" (<https://www.saintquayportrieux.com/wp-content/uploads/2023/07/plaquette-classer-labelliser.pdf>).

2.- Le cahier des charges du lotissement ne peut être modifié qu'à la seule fin de mettre en conformité tout ou partie de ses clauses avec les règles contenues dans le plan local d'urbanisme.

Dans sa décision précitée, le Conseil constitutionnel a posé le principe suivant :

« 9. En deuxième lieu, lorsque la procédure de mise en concordance est mise en œuvre par l'autorité administrative, le cahier des charges ne peut être modifié qu'à la seule fin de mettre en conformité tout ou partie de ses clauses, y compris celles relatives à l'affectation des parties communes, avec les règles contenues dans le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Les dispositions contestées n'ont ainsi ni pour objet, ni pour effet de permettre la modification des clauses de nature contractuelle intéressant les seuls colotis. »

En l'espèce, la procédure mise en œuvre par le Maire de Saint-Quay-Portrieux n'a pas pour objet de mettre en concordance les articles 11 et 12 du cahier des charges du lotissement de « l'Isnain » avec le règlement du PLUi de SBBA.

En pratique, il s'agit d'exclure l'application de ces stipulations au projet de la SCI RHS2.

Autrement dit, il ne s'agit pas d'une mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi, mais d'une mise en concordance du cahier des charges avec le permis de construire que le Maire de Saint-Quay-Portrieux a accordé le 17 février 2025 à la SCI RHS2.

En outre, lesdites stipulations relatives, respectivement à une « habitation bourgeoise » et à des servitudes *non aedificandi*, ne constituent pas des règles d'urbanisme, seules éligibles à la mise en concordance, mais des clauses purement contractuelles intéressant les seuls colotis.

Au demeurant, on relèvera que le Maire de Saint-Quay-Portrieux justifie de la mise en œuvre de cette procédure par le fait que la réouverture de l'ancien hôtel-restaurant « Le Gerbot d'Avoine » exige d'importants travaux de mises aux normes et de réhabilitation.

Or, ces travaux ne sont rien empêchés par les stipulations du cahier des charges dans, la mesure où l'hôtel-restaurant existant n'est pas compris dans le périmètre du lotissement.

3.- En dernière analyse, il convient de souligner que le permis de construire accordé le 17 février 2025 à la SCI RHS2 l'a été en application non pas du PLUi de SBAA approuvé le 26 juin 2025 et devenu exécutoire le 15 septembre 2025, mais sur le fondement du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Quay-Portrieux.

Or, ce document d'urbanisme avait fait l'objet d'une mise en compatibilité avec une déclaration de projet approuvée le **11 juillet 2019**, précisément pour permettre la rénovation et l'extension de l'hôtel-restaurant « le Gerbot d'Avoine ».

En conséquence, si, comme l'affirme le Maire, l'intérêt général commande une mise en concordance du cahier des charges du lotissement de « l'Isnain » avec les règles d'urbanisme applicables au secteur concerné, on peut s'étonner qu'une telle procédure n'ait pas été mise en œuvre à l'époque, alors que la question se posait dans les mêmes termes.

Encore une fois, la concomitance de la mise en œuvre de cette procédure de mise en concordance du cahier des charges avec la procédure engagée par les colotis en vue de la défense de leurs intérêts de colotis lui ôte tout caractère d'intérêt général.

En conséquence, mes mandants vous invitent à prendre en compte ces différentes observations et à formuler les réserves qui s'imposent par rapport au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de « l'Isnain » avec le PLUi de SBAA.

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Jean-François VIC
Avocat Associé
Spécialiste en Droit Public
jf.vic@mrav-avocats.fr



PJ : assignation devant TJ Saint-Brieuc

PASCAL VIGNAT
COMMISSAIRE DE JUSTICE
10 Villa Vauvenargues
75018 PARIS

SELARL M R V A V O C A T S

6 RUE VOLTAIRE 44000 NANTES - TEL 02 40 71 03 61 - FAX 02 40 69 87 10 - E-MAIL contact@mrv-avocats.fr
www.mrv-avocats.fr



• Jean-François Vic
• Anne Auriau
• Romain Reveau
AVOCATS ASSOCIES

Dossier : 250134 - JFV/INN
BACHOLLET/SCI R.H.S.2

ASSIGNATION DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-BRIEUC

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ et le

VINGT CINQ NOVEMBRE

A LA DEMANDE DE

Monsieur Baudouin BACHOLLET né le 03/07/1960 à NEUILLY SUR SEINE (92200) de nationalité Française, cadre dirigeant à la retraite, demeurant 22ter boulevard du Président Roosevelt 78110 LE VESINET.

Monsieur Théophane BACHOLLET-LIONNET né le 31/05/1996 à PARIS (75012) de nationalité Française, Architecte, demeurant Avenue Collonges 9, 1004 LAUSANNE (SUISSE)

Madame Clotilde BACHOLLET-LIONNET née le 25/09/1998 à PARIS (75012) de nationalité Française, Interne en médecine, demeurant 34 rue de la Bastille 44000 NANTES.

Ayant pour Avocat **Maître Jean-François VIC**, membre de la **SELARL MRV Avocats**, Avocat au Barreau de NANTES, demeurant 6 rue Voltaire - 44000 NANTES chez qui domicile est élu, qui se constitue sur la présente assignation et ses suites.

J'ai Pascal VIGNAT, Commissaire de Justice, audiencier au Tribunal Judiciaire,
demeurant 10 Villa Vauvenargues, 75018 PARIS, soussigné,

DONNÉ ASSIGNATION A

La SCI R.H.S.2 Société civile immobilière immatriculée sous le numéro 918159385 du registre du commerce et des sociétés de PARIS ayant son siège social 10 rue de Penthièvre 75008 PARIS prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ou étant et parlant à

D'AVOIR A COMPARAITE à l'audience et par-devant Mesdames et Messieurs les Président et Juges composant le **TRIBUNAL JUDICIAIRE de SAINT BRIEUC**, sis Parc des Promenades, BP 2357, 22000 SAINT-BRIEUC, siégeant en la salle ordinaire de ses audiences, par ministère d'avocat constitué près dudit Tribunal.

Cette affaire est fixée à l'audience de la chambre civile 1

Du mardi dix-neuf mai deux mille vingt-six à quatorze heures
mardi 19/05/2026 à 14 h 00

TRES IMPORTANT

Dans un délai de QUINZE (15) jours à compter de la date indiquée en tête du présent acte, sous réserve d'un allongement en raison de la distance, conformément aux articles 643 et 644 du Code de procédure civile, vous êtes tenu, en vertu de la loi, de constituer un avocat au barreau de SAINT BRIEUC ou des autres barreaux de la Cour dont dépend le Tribunal saisi, mais ceci seulement si vous n'entendez pas bénéficier de l'aide juridictionnelle ou que la présente affaire ne porte ni sur une saisie immobilière, ni sur un partage, ni sur une licitation et que l'avocat choisi soit l'avocat plaidant, chargé de vous représenter devant le Tribunal.

L'Etat, les départements, les régions, les communes et établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration (article 761 du Code de Procédure Civile).

A défaut, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous sur les seuls éléments fournis par [votre/vos] adversaires.

Il vous est rappelé les dispositions suivantes, tirées de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, et qui sont ici applicables :

Art. 5 : « Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.

Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.

Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie. »

Art. 5-1 : « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 5, les avocats inscrits au barreau de l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny, Créteil et Nanterre peuvent postuler auprès de chacune de ces juridictions. Ils peuvent postuler auprès de la cour d'appel de Paris quand ils ont postulé devant l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny et Créteil, et auprès de la cour d'appel de Versailles quand ils ont postulé devant le tribunal judiciaire de Nanterre.

La dérogation prévue au dernier alinéa du même article 5 leur est applicable. »

Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 sur l'aide juridique, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège du tribunal judiciaire de leur domicile.

Il vous est par ailleurs rappelé les articles suivants du Code de procédure civile :

Art. 641 : « *Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.*

Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours. »

Art. 642 : « *Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.*

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. »

Art. 642-1 : « *Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées. »*

Art. 643 : « *Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :*

1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;

2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger. »

Art. 644 : « *Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger. »*

Vous trouverez ci-après l'objet du procès et les raisons pour lesquelles il vous est intenté.

Conformément aux dispositions de l'article 54 4^e du code de procédure civile, figurent ci-après les mentions relatives à la désignation des immeubles exigées pour la publication au fichier immobilier.

(...)

Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte selon bordereau annexé.

PLAISE AU TRIBUNAL,

I. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Monsieur Baudouin BACHOLLET est propriétaire d'une maison d'habitation édifiée sur les parcelles cadastrées section C sous les numéros 271 et 1248 située 8, Boulevard du Littoral à Saint-Quay-Portrieux (22410).

PIÈCE n° 1 : attestation de propriété de Monsieur Baudouin Bachollet

Par acte authentique du 18 mai 2012, Monsieur Baudouin BACHOLLET a fait donation à son fils Monsieur Théophane BACHOLLET-LIONNET et à sa fille Madame Clotilde BACHOLLET-LIONNET de la nue-propriété de la maison bâtie sur cette unité foncière.

PIÈCE n° 2 : acte de donation-partage

Une partie de l'unité foncière constitue les lots 1 et 3 du lotissement « Dutey » comportant 12 lots.

PIÈCE n° 3 : plan parcellaire du lotissement

Un cahier des charges de ce lotissement a été déposé en l'étude de Maître BERTHO, notaire à Paimpol, le 4 octobre 1933 et il a été régulièrement publié au bureau des hypothèques de Saint-Brieuc le 20 février 1935, volume 2464, numéro 44.

PIÈCE n° 4 : cahier des charges du lotissement

La création de ce lotissement et son cahier des charges ont été approuvés par un arrêté du Préfet des Côtes du Nord en date du 1^{er} juin 1934.

Par une demande enregistrée en Mairie le 27 septembre 2024, la SCI RHS2 a attesté avoir la qualité pour solliciter un permis de construire valant permis de démolir sur un terrain cadastré section C sous les numéros 265, 1099, 1270, 1268, 1098, 1272 et 967 sis 2 Boulevard du Littoral à Saint-Quay-Portrieux.

Ce terrain, d'une superficie totale de 2.795 m², est constitué en partie par les lots n° 2, 4 et partiellement 6 du lotissement.

Sur ce terrain est édifié un hôtel-restaurant « Le Gerbot d'Avoine » qui a cessé de fonctionné depuis de nombreuses années.

La demande de permis de construire porte sur la réhabilitation avec extension et démolition partielle de cet hôtel en vue d'y créer 43 chambres d'hôtel, 1 restaurant-bar sur 2 niveaux d'une capacité de plus de 200 personnes, 1 piscine, 1 spa, et la construction d'un parc de stationnement de 51 places.

La surface de plancher créée est de 1.970 m².

Par un arrêté en date du 17 février 2025, le Maire de Saint-Quay-Portrieux a fait droit à cette demande et délivré à la SCI RHS2 un permis de construire n° PC 022325 24Q0027.

PIÈCE N° 5 : arrêté de permis de construire

Ce permis de construire, comme toute autorisation d'urbanisme, est délivrée sous réserve des droits des tiers.

Cependant, ainsi que cela sera démontré, le projet de la SCI RHS2 méconnaît plusieurs des stipulations du cahier des charges du lotissement « Dutey ».

Aussi, Monsieur Baudouin BACHOLLET, Monsieur Théophane BACHOLLET-LIONNET et Madame Clotilde BACHOLLET-LIONNET qui, en tant que colotis du lotissement « Dutey » ont qualité pour se prévaloir du cahier des charges et sont fondés à invoquer la méconnaissance de ses stipulations quand bien même ils ne subiraient aucun préjudice du fait de cette violation ou quand bien même ils méconnaîtraient eux-mêmes ces dispositions, entendent-ils en obtenir le respect.

II. DISCUSSION

Les stipulations du cahier des charges du lotissement « Dutey », qui sont opposables à tous les colotis eu égard à leur nature contractuelle de droit privé, sont méconnues par le projet de construction de la SCI RHS2 tel qu'autorisé par le permis de construire n° PC 022325 24Q0027 délivré le 17 février 2025 par le Maire de Saint-Quay-Portrieux.

II.1.- Sur l'opposabilité du cahier des charges

En premier lieu, il ressort expressément de l'attestation de propriété dressée le 5 octobre 1988 par Maître DAUCHEZ, notaire à Paris, que le cahier des charges du lotissement a été publié à la conservation des hypothèques de Saint-Brieuc le 20 février 1935, volume 2464, numéro 44.

En conséquence de cette publication, il est opposable en toutes ses stipulations, à l'ensemble des colotis, ainsi qu'en a expressément jugé la Cour de Cassation :

« Mais attendu qu'ayant relevé que l'article 9 du cahier des charges du lotissement stipulait que " bien que restant la propriété des acquéreurs des neuf lots, des portions de terrains constitueront un espace vert privé à l'usage commun et exclusif de ces acquéreurs ou de leurs ayants droit. Le périmètre seul de cet ensemble pourra être clôturé ", et ayant constaté que le cahier des charges avait été publié à la conservation des hypothèques, la cour d'appel a pu en déduire que le cahier des charges était opposable à l'ensemble des colotis, de même que le plan parcellaire auquel il renvoyait, et que l'objet de la convention était déterminé et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision. »

Cass. 3^{ème} civ., 20 décembre 2000, n° 99-14.372 et 99-14.373.

En deuxième lieu, le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues (Cass. 3^{ème} Civ., 21 janvier 2016, n°15-10.566).

Par suite, le permis de construire n° PC 022325 24Q0027 du 17 février 2025 ayant été accordé à la SCI RHS2 sous réserve des droits des tiers, Monsieur Baudouin BACHOLLET, Monsieur Théophane BACHOLLET-LIONNET et Madame Clotilde BACHOLLET-LIONNET ont qualité à contester le droit à construire de la SCI RHS2 au regard de la violation des stipulations du cahier des charges du lotissement « Dutey » où se situe le projet de construction, indépendamment du contrôle de la légalité dudit permis de construire.

II.2.- Sur la nature contractuelle des stipulations du cahier des charges

Aux termes de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme :

« 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. »

Il ressort desdites dispositions que si les règles d'urbanisme qui peuvent être édictées soit dans un règlement, soit dans un cahier des charges approuvé, soit dans une clause de nature réglementaire d'un cahier des charges non approuvé, deviennent caduques au terme de dix années si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, il n'en demeure pas moins que le cahier des charges quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, celles-ci ayant force de loi entre les parties dès lors que l'intention de contracter des restrictions au droit de construire est non équivoque : Cass. 3e civ., 18 décembre 1991, n° 89-21.046 ; Cass. 3e civ., 8 juillet 2014, n° 13-20.031 ; Cass. 3e civ., 16 octobre 2016, n° 15-23.674.

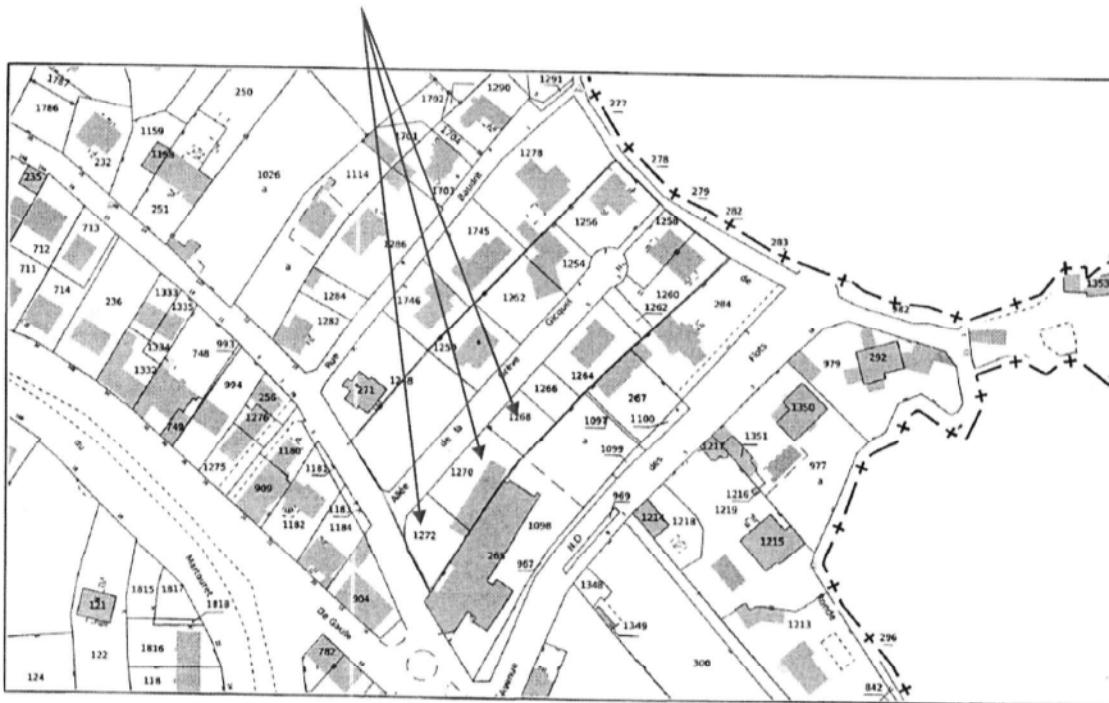
Il s'en déduit que le cahier des charges du lotissement « Dutey » reste applicable nonobstant l'existence du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Quay-Portrieux sur le fondement duquel le permis de construire du 17 février 2025 a été accordé à la SCI RHS2.

II.3.- Sur la méconnaissance des stipulations du cahier des charges par le projet de construction de la SCI RHS2

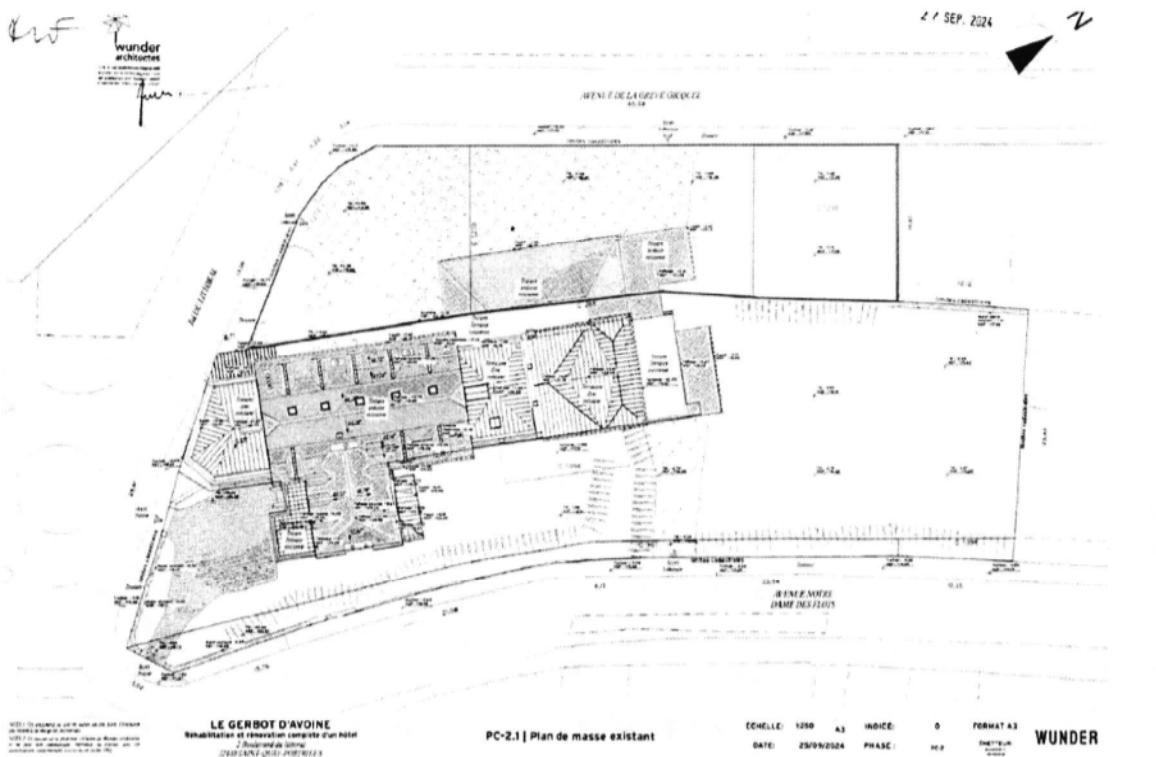
II.3.1.- Les stipulations du cahier des charges sont des règles contractuelles de droit privé qui ne sont pas prises en compte par l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire puisque celui-ci est délivré sous réserve des droits des tiers.

Ainsi que cela a été relevé *supra*, le terrain d'assiette du projet de construction de la SCI RHS2 est constitué pour partie des lots 2, 4 et partiellement 6 du lotissement « Dutey ».

Ces lots correspondent aux parcelles cadastrées section C sous les numéros 1268, 1270 et 1272, pour une surface de 855 m².

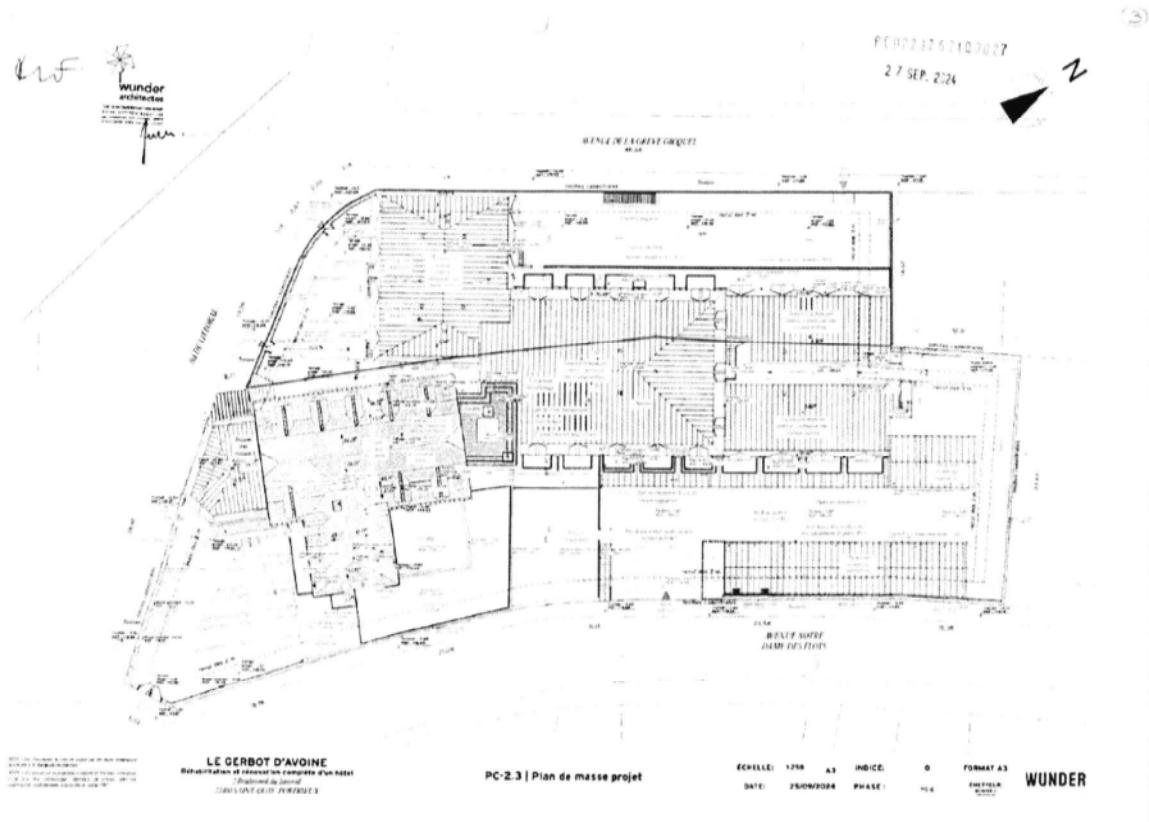


PIÈCE n° 6 : Extrait cadastral avec les limites du lotissement



PIÈCE n° 7: plan de masse de l'existant avec les limites des lots 2, 4 et partiellement 6

A l'examen du plan de masse annexé au dossier de permis de construire, il apparaît qu'une partie significative du projet d'extension de l'hôtel-restaurant « Le Gerbot d'Avoine » sera édifiée sur l'emprise du lotissement « Dutey » :



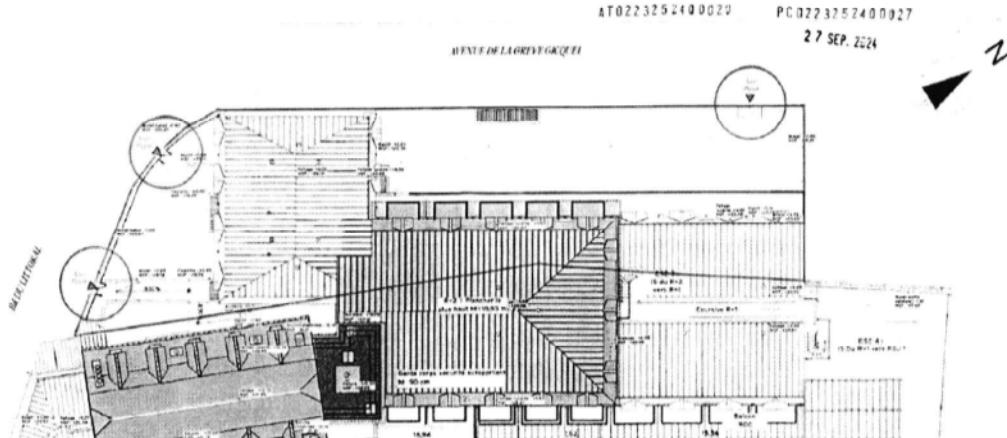
PIÈCE n° 8 : plan de masse du projet

L'emprise au sol des surfaces bâties sur le lotissement dans le cadre du projet s'élève à 569 m² (y compris cour anglaise), représentant 66,5% de la superficie des parcelles C1268, C1270 et C1272.

Or, les constructions ainsi projetées méconnaissent plusieurs stipulations du cahier des charges du lotissement.

II.3.2.- En premier lieu, aux termes de l'article 10 du cahier des charges : « *aucune porte ne devra se développer sur le chemin du lotissement.* »

Or, l'examen du plan de masse du projet fait apparaître qu'une porte est prévue sur le chemin du lotissement, à savoir l'allée de la Grève Gicquel.



PIÈCE n° 9 : plan de masse du projet PC 40.0

II.3.3.- En deuxième lieu, l'article 11 du cahier des charges stipule ce qui suit :

« La propriété lotie étant uniquement destinée à être habitée bourgeoisement, il est interdit aux acquéreurs, et ce, à titre de servitude perpétuelle réciproque d'édifier d'autres genres de constructions que des maisons de campagne, habitations bourgeoisées, ou maison de rapport à louer bourgeoisement, mais sont formellement défendus les établissements placés par la loi et règlements de police au nombre des établissements dangereux insalubres ou incommodes alors même qu'après enquête de commodo et incommodo une autorisation administrative aurait été accordée, les débits de boissons et autres commerces, à l'exception faite pour les hôtels et pensions de famille ».

S'agissant, tout d'abord, de la notion « d'habitations bourgeoises » telle que visées ci-dessus, la Cour de cassation a précisé qu'elle « *n'a pas pour seul effet d'exclure les locaux à usage commercial ou industriel, [mais] que cette notion implique une exigence de confort, d'aisance, de tranquillité et d'indépendance empreinte d'un certain individualisme, le tout en harmonie avec le milieu existant, qu'il s'agisse du cadre naturel ou du parti constructif environnant, [dès lors] que le milieu consiste en un site littoral auquel a été conférée une vocation de villégiature, le lotisseur ayant eu la volonté d'assurer à l'ensemble des colotis une vue sur la mer, et dont l'ancienneté se traduit par la répartition extérieure d'un habitat exclusivement résidentiel* » : Cass. Civ 3^{ème} 24 octobre 2007, n° 04-15.924.

Autrement dit, la notion « d'habitations bourgeoises » induit un mode d'occupation des sols gage de tranquillité et d'harmonie avec le milieu naturel, *a fortiori* dans une commune littorale.

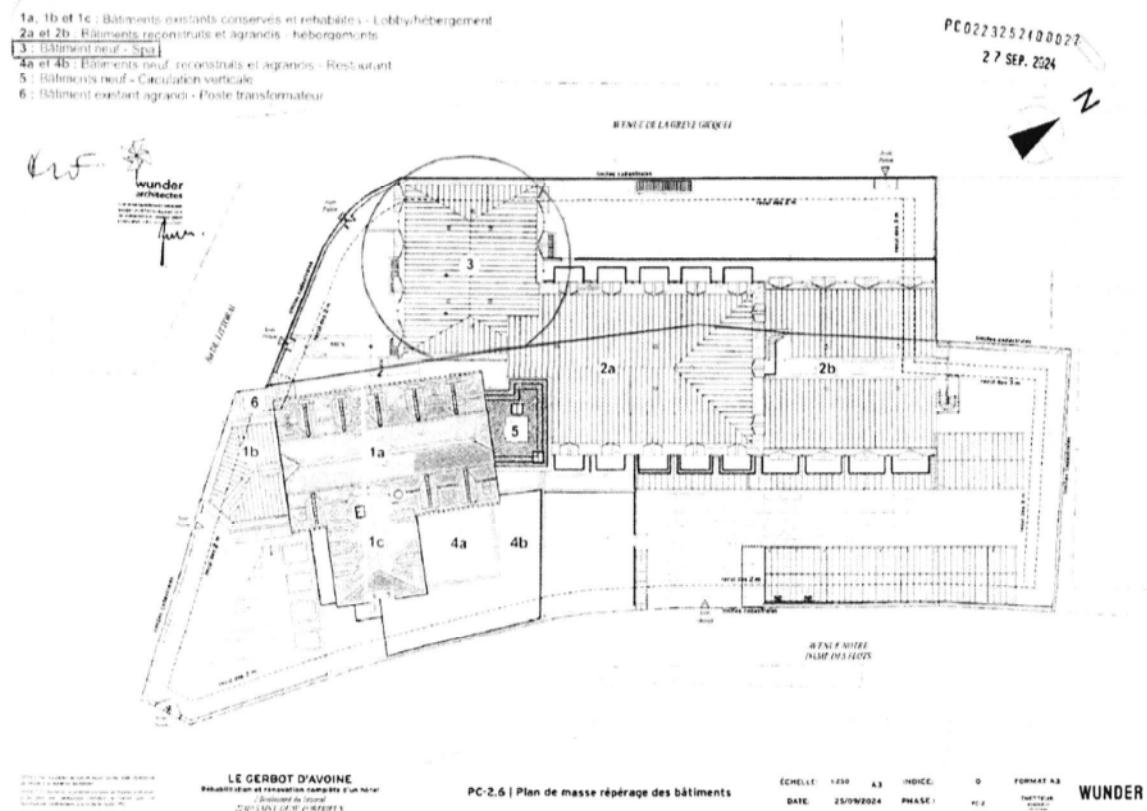
Ensuite, il résulte également de la jurisprudence que les clauses d'un cahier des charges de lotissement doivent être lues les unes par rapport aux autres, conformément à leur objet à la date de leur élaboration :

« Les clauses du cahier des charges doivent être lues les unes par rapport aux autres, conformément à leur objet qui était, lors de son élaboration en 1899, de préserver un usage d'habitation, l'article 9 alinéa 2 stipulant que le lotisseur se réserve le droit de désigner les emplacements pour l'exercice de certains commerces ou industries, spécialement ceux qui seront nécessaires aux besoins domestiques. » (CA Paris, 22 Novembre 2024, n° 23/04675).

Il s'ensuit, que s'agissant de la notion « d'hôtels et de pensions de famille » retenue par le cahier des charges du lotissement « Dutey », elle doit être comprise au regard de ce qu'était ce type d'établissement en 1934 et en cohérence avec l'objet du lotissement qui porte sur la création de maisons d'habitation.

Au regard de ces éléments, les constructions projetées par la SCI RHS2 sur les lots 2, 4 et partiellement 6 du lotissement sont incompatibles, non seulement avec la notion d'habitation bourgeoise, mais également avec celle d'hôtel ou de pension de famille telles qu'entendues en 1934.

II.3.3.1.- En l'espèce, le bâtiment 3 projeté sur les lots 2 et 4 du lotissement sont destinées à accueillir un spa, une piscine, un sauna, des cabines de massage et des vestiaires.



PIÈCE n° 10 : plan de masse PC 2.6 de repérage des bâtiments n° 1

Un spa, une piscine, un sauna, des cabines de massage et des vestiaires ne constituent pas des équipements relevant d'une habitation bourgeoise, et pas davantage d'un hôtel ou d'une pension de famille.

De surcroît, ils sont en lien avec une activité commerciale expressément proscrite par le cahier des charges.

Ce bâtiment 3 comprend au niveau sous-sol une chaufferie de forte puissance (170 kw) pour le chauffage et la climatisation de tout l'édifice, constituée d'une pompe à chaleur air-air, ainsi qu'un local CTA double flux pour assurer le traitement de l'air dans le spa, avec extraction d'air de moyenne puissance (25 kw).

PIÈCE n° 11 : plan PC 5.1 du rez-de-jardin

De tels équipements contreviennent à la notion d'habitation bourgeoise et sont susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec ce mode d'occupation.

II.3.3.2.- La création des trois accès sur la rue du lotissement, non seulement méconnaît les stipulations de l'article 10 du cahier des charges, ainsi que cela a été relevé ci-dessus, mais générera un flux significatif de circulation de piétons incompatible avec la tranquillité d'un quartier résidentiel.

II.3.3.3.- Le projet comprend une terrasse aménagée pour la clientèle de l'hôtel, située dans l'emprise du Jardin d'avoine à l'angle sud-ouest, qui serait accessible par le lobby et ouverte à des clients, notamment des consommateurs du bar situé dans le lobby.

Il prévoit également l'existence de baies avec ouvrants qui donneraient directement sur la piscine ainsi que pas moins de 19 balcons-terrasses qui se situeraient sur les façades des bâtiments 2a et 2b aux niveaux rez-de-chaussée, R+1 et R+2.

Toutes ces implantations seraient situées sur l'emprise du lotissement d'habitation.

Elles contreviennent manifestement aux prescriptions de l'article 11 « Habitation bourgeoise » du cahier des charges (cf p. 29), de par les nuisances visuelles et sonores qu'elles ne manqueraient pas de susciter, qui viendraient là encore troubler la tranquillité des autres colotis.

La terrasse aménagée contrevient même doublement à ce même article 11 du cahier des charges, en ce qu'il exclut formellement tous les commerces et notamment « les débits de boissons ».

PIÈCE n° 12 : plan PC 40.2 du RDC

PIÈCE n° 13 : plan PC 40.3 du R+1

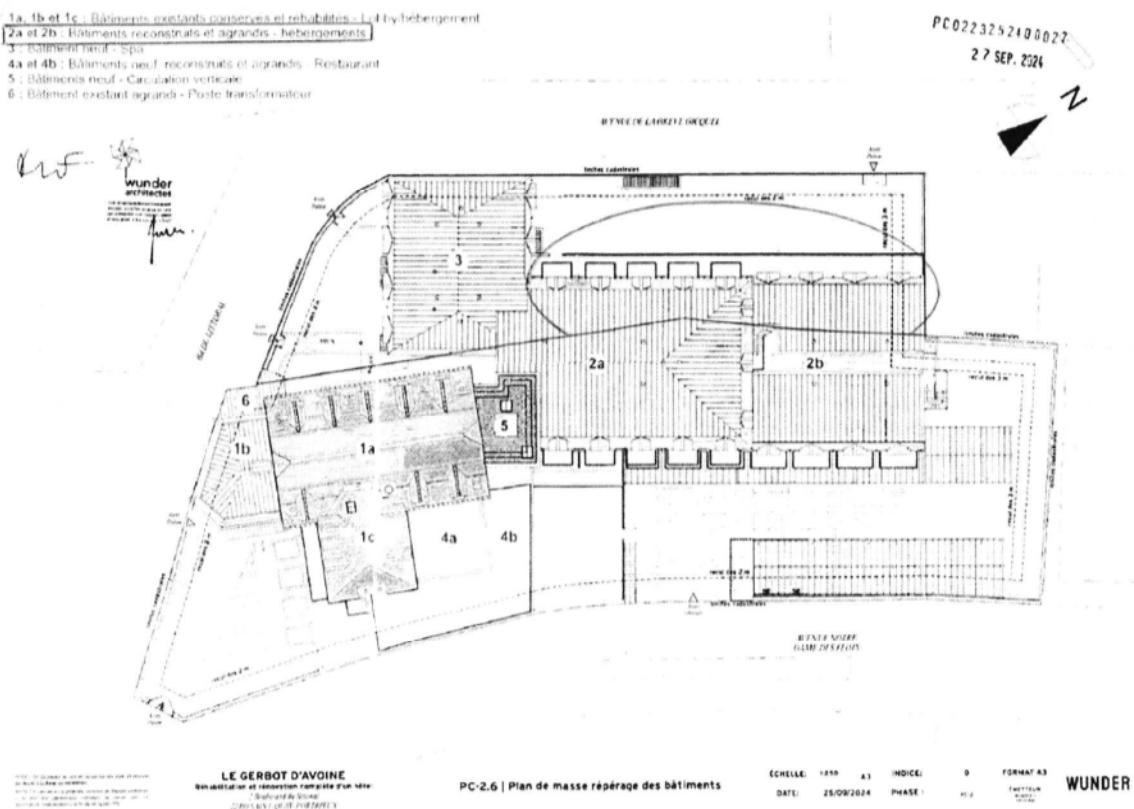
PIÈCE n° 14 : plan PC 40.4 du R+2

Autant d'occupations des sols qui ne sont pas conformes à la clause d'habitation bourgeoise de l'article 11 précité et qui ne relèvent pas davantage de l'activité d'un hôtel ou d'une pension de famille.

II.3.4.- En troisième lieu, l'article 12 du cahier des charges prévoit l'instauration d'une servitude *non aedificandi* en ces termes :

« A titre de servitude perpétuelle de non aedificandi réciproque entre les chacun des lots mis en vente il devra être laissé libre de toute construction en bordure de la route de Fonteny, de la route du lotissement, un passage et un chemin de ronde un espace de deux mètres et sur les côtés séparant les lots un espace de un mètre de leur limite »

II.3.4.1.- Au cas particulier, les bâtiments 2a et 2 b, constitués de chambres (à l'exception d'un parking semi-enterré au niveau inférieur), forment une barre de longueur totale égale à 39 mètres, sans discontinuité en ce qui concerne son emprise au sol.



PIÈCE n° 15 : plan de masse PC 2.6 de repérage des bâtiments n° 2

Partant, l'espace de 1 mètre qui doit être laissé libre de toute construction entre les lots 2, 4 et 6 n'est pas respecté.

II.3.4.2.- Dans le même sens, le bâtiment 3 et une cour anglaise sont édifiés le long de l'allée de la Grève Gicquel en violation des stipulations du même article 12 qui institue une servitude non aedificandi sur une profondeur de 2 mètres le long de la route du lotissement.

Un recul de 2 mètres de ces constructions s'impose donc.

Aux termes des articles 1103 et 1104 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits et doivent être exécutés de bonne foi.

Ainsi, c'est à bon droit que Monsieur Baudouin BACHOLLET, Monsieur Théophane BACHOLLET-LIONNET et Madame Clotilde BACHOLLET-LIONNET sollicitent qu'il soit interdit à la SCI RHS2 et à toute personne pouvant s'y substituer :

- d'exécuter le permis de construire n° PC 022325 24Q0027 que le Maire de Saint-Quay-Portrieux lui a accordé en tant qu'il méconnaît les stipulations du cahier des charges du lotissement « Dutey »,
- d'édifier toute construction dans la zone non aedificandi des lots n° 2, 4 et 6,
- d'édifier toutes constructions autres que celles autorisées par l'article 11 du cahier des charges du lotissement « Dutey ».

SUR L'ARTICLE 700 DU CPC :

Il serait particulièrement inéquitable de laisser à Monsieur Baudouin BACHOLLET, à Monsieur Théophane BACHOLLET-LIONNET et à Madame Clotilde BACHOLLET-LIONNET l'entièvre charge des frais irrépétilbles qu'ils ont dû engager pour obtenir justice.

En conséquence, la SCI RHS2 sera condamné à leur verser une somme de 5.000 euros par application de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Vu le cahier des charges du lotissement, et notamment ses articles 10, 11 et 12,

Vu les articles 1103 et 1104 du Code civil,

Vu l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme,

Il est demandé au Tribunal judiciaire de SAINT BRIEUC de :

JUGER recevables et bien-fondés les demandeurs en leurs prétentions,

JUGER que les règles édictées par le cahier des charges du lotissement « Dutey » sont des règles contractuelles de droit privé opposables à tous les colotis,

JUGER non-conforme au cahier des charges du lotissement le projet de construction autorisé par le permis de construire n° PC 022325 24Q0027 accordé le 17 février 2025 par le Maire de Saint-Quay-Portrieux à la SCI RHS2 sur les lots n° 2,4 et 6 et dans la zone non aedificandi,

INTERDIRE toute construction dans la zone non aedificandi des lots n° 2, 4 et 6,

INTERDIRE toutes constructions autres que celles autorisées par l'article 11 du cahier des charges.

ORDONNER à la SCI RHS2 ou à toute autre personne pouvant s'y substituer l'interdiction d'exécuter les travaux objet du permis de construire n° PC 022325 24Q0027 et de toute autre éventuelle autorisation d'urbanisme en tant que celles-ci sont contraires au cahier des charges du lotissement « Dutey ».

CONDAMNER la SCI RHS2 à verser à Monsieur Baudouin BACHOLLET, Monsieur Théophane BACHOLLET-LIONNET et Madame Clotilde BACHOLLET-LIONNET la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamner le même aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DES PIECES JUSTIFICATIVES

1. Attestation de propriété de Monsieur Baudouin BACHOLLET
2. Acte de donation partage
3. Plan parcellaire du lotissement « Dutey »
4. Cahier des charges du lotissement
5. Arrêté de permis de construire du 17 février 2025
6. Extrait cadastral avec les limites du lotissement
7. Plan de masse de l'existant avec les limites des lots 2, 4 et 6
8. Plan de masse du projet
9. Plan de masse du projet PC 40.0
10. Plan de masse PC 2.6 de repérage des bâtiments n° 1
11. Plan PC 5.1 du rez-de-jardin
12. Plan PC 40.2 du RDC
13. Plan 40.3 du R+1
14. Plan PC 40.4 du R+2
15. Plan de masse PC 2.6 de repérage des bâtiments n° 2

Pascal VIGNAT
Commissaire de Justice

10, Villa Vauvenargues
75018 PARIS

01 40 25 03 02

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



COUT DE L'ACTE	
Emolument	18,28
SCT	9,40

H.T.	27,68
Tva 20 %	5,54
Timbres	2,37

Coût de l'acte	35,59

REFERENCES A RAPPELER:
MD:43172 - MV
26/11/2025

PROCES VERBAL DE REMISE ETUDE

Requérant : Monsieur Baudouin BACHOLLET, Monsieur Théophane BACHOLLET-LIONNET, Madame Clotilde BACHOLLET-LIONNET

Titre de l'acte signifié : une ASSIGNATION DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-BREIUC

Date de signification : 25 novembre 2025

Destinataire : S.C.I. RHS 2, 10 rue de Penthièvre 75008 PARIS

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

Le domicile étant certain ainsi qu'il résulte des vérifications suivantes :

- ✓ secrétaire de la société de domiciliation DIGIDOM confirme le siège social

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ La personne présente confirme l'adresse mais refuse de recevoir le pli.
- ✓ L'avis de passage a été remis au secrétaire

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au domicile capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par clerc assermenté sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre mon sceau apposé sur la fermeture du pli, en mon Etude.

Conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile, un avis de passage conforme aux prescriptions de l'article 655 a été laissé ce jour à l'adresse du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Le présent acte n'est pas soumis à taxe fiscale et comporte 10 feuilles sur l'original et 10 feuilles sur la copie.

Les mentions relatives à la signification sont visées par le Commissaire de Justice.

Pascal VIGNAT

