

---

# Le droit, comment ça marche ?

Bienvenue dans ce petit panorama des différentes sources du droit et des juridictions !

Si vous souhaitez vous familiariser avec les fondamentaux du droit je vous recommande :

- *Introduction générale au droit* de François Terré aux éditions Dalloz (11ème édition publiée en 2019)
- *Introduction au droit* de Muriel Fabre-Magnan aux éditions Que Sais-Je (publié en 2018)
- Les chaînes Youtube suivantes : Juris Planet, Jurixio, Le Droit pour tous, Juristudes
- Les formations gratuites en ligne disponibles sur France Université Numérique : <https://www.fun-mooc.fr>
- Le portail universitaire du droit : <https://univ-droit.fr>
- L'Université Numérique Juridique Francophone (UNJF) : <https://cours.unjf.fr>

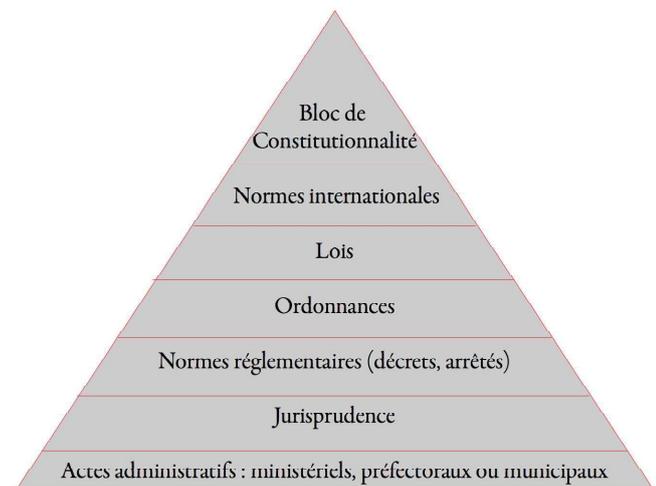
## 1° Les sources de droit

Le droit applicable émane de plusieurs sources, qui sont ici présentées dans leur ordre hiérarchique : le bloc de constitutionnalité s'impose aux règlements européens, qui eux-mêmes s'imposent aux lois et ainsi de suite.

### Le bloc de constitutionnalité

Il est composé de la Constitution de la 5ème République, datant du 5 octobre 1958, ainsi que :

- des textes évoqués dans le préambule de la Constitution (Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, préambule de la Constitution de 1946, Charte de l'environnement de 2004)
- de règles énoncées par la jurisprudence du Conseil constitutionnel : les principes fondamentaux reconnus par les lois de la République et les principes et objectifs à valeur constitutionnelle



### Le droit européen et international

Dans le droit de l'Union européenne se distinguent :

- Les règlements

- 
- Les directives européennes
  - La jurisprudence de la Cour de justice de l'union européenne (CJUE) - pour préciser la notion de jurisprudence, voir plus bas le paragraphe dédié

Les directives s'appliquent indirectement par des textes de loi produits par chaque Etat, qui transpose le contenu de chaque directive dans son droit national. Les règlements, eux, s'appliquent directement dans chaque Etat membre.

Le droit international est lui le produit des traités internationaux et de la jurisprudence des juridictions internationales, comme celle de la Cour pénale internationale.

### **Les lois**

Ce sont les règles écrites adoptées par les deux chambres du Parlement national (Assemblée nationale et Sénat) et promulguées par le président de la République.

### **Les ordonnances**

Le Parlement national peut autoriser le gouvernement (via une loi d'habilitation) à écrire ce type de texte de loi, qui est ensuite soumis à ce même Parlement pour ratification. Cette procédure permet au gouvernement de créer un texte de loi de façon plus rapide que via le processus législatif classique. Dans la hiérarchie des règles de droit, lois et ordonnances sont à égalité.

### **Les décrets**

Les lois et les ordonnances ont bien souvent besoin de précisions pour leur application et c'est la vocation des décrets, écrits par le gouvernement.

### **Les arrêtés**

Ces textes peuvent être créés par un ou plusieurs ministères, un préfet, un conseil communal ou un conseil intercommunal. Ils imposent des règles dans des secteurs d'activité et/ou des territoires particuliers.

### **La jurisprudence**

Ce terme désigne l'ensemble des décisions rendues par les différentes juridictions, qui doivent fréquemment interpréter voire compléter les textes de loi quand ceux-ci présentent des imprécisions, des ambiguïtés ou des manquements. Ces décisions constituent aussi une véritable source du droit.

### **Les circulaires réglementaires et les instructions**

Les ministères émettent un grand nombre de circulaires réglementaires et d'instructions, dont la vocation est d'expliquer et de préciser aux fonctionnaires l'application des lois, ordonnances et décrets.

### **Hors de la hiérarchie des sources de droit : les codes**

Ce sont des livres regroupant l'ensemble des textes de loi applicables dans un secteur particulier. Définis au niveau national, il en existe actuellement 62. Chacun d'entre eux est divisé en livres, eux-mêmes divisés en titres, eux-mêmes divisés en chapitres.

---

Lorsqu'ils sont publiés par des éditeurs ceux-ci complètent le contenu officiel des codes avec des commentaires et des références de jurisprudence.

## 2° Les juridictions



Chaque litige relève d'une juridiction particulière, les juridictions étant groupées en 3 principaux groupes.

### La justice administrative

Elle règle les litiges entre d'une part les personnes privées (particuliers, associations, sociétés...) et d'autre part l'administration, que ce soit pour l'annulation d'un acte administratif (arrêté, délivrance ou refus d'une autorisation d'urbanisme..) ou pour demander la réparation d'un préjudice qu'aurait causé l'administration.

Elle est composée :

- des tribunaux administratifs qui sont la première juridiction à saisir pour la plupart des litiges
- des cours administratives d'appel qui, pour l'essentiel, traitent les demandes d'appel des jugements émis par les Tribunaux administratifs
- du Conseil d'Etat qui traite les recours en cassation, c'est-à-dire les recours où cette juridiction est chargée de vérifier si les autres juridictions administratives ont bien appliqué le droit (elle ne rejuge pas le fond des affaires). Le Conseil d'Etat traite aussi certains recours particuliers comme ceux contestant les décrets et les arrêtés ministériels.

### La justice civile

Les juridictions de la justice civile traitent les litiges entre les personnes privées (particuliers, associations, sociétés...). Ce sont :

- Les tribunaux judiciaires et les tribunaux de proximité, juridictions compétentes pour la plupart des litiges civils
- Les conseils de prud'hommes, tribunaux paritaires spécialisés dans les litiges entre employeurs et salariés
- Les tribunaux de commerce, spécialisés dans les litiges portant sur les actes de commerce des entreprises et les litiges impliquant les banques ou les commerçants
- Les tribunaux paritaires des baux ruraux, spécialisés dans les litiges portant sur les baux ruraux et par extension sur d'autres baux utilisés dans le secteur agricole

- Les Cours d'appel, qui traitent pour l'essentiel les recours contre les jugements rendus par les juridictions civiles de 1er degré listées ci-dessus

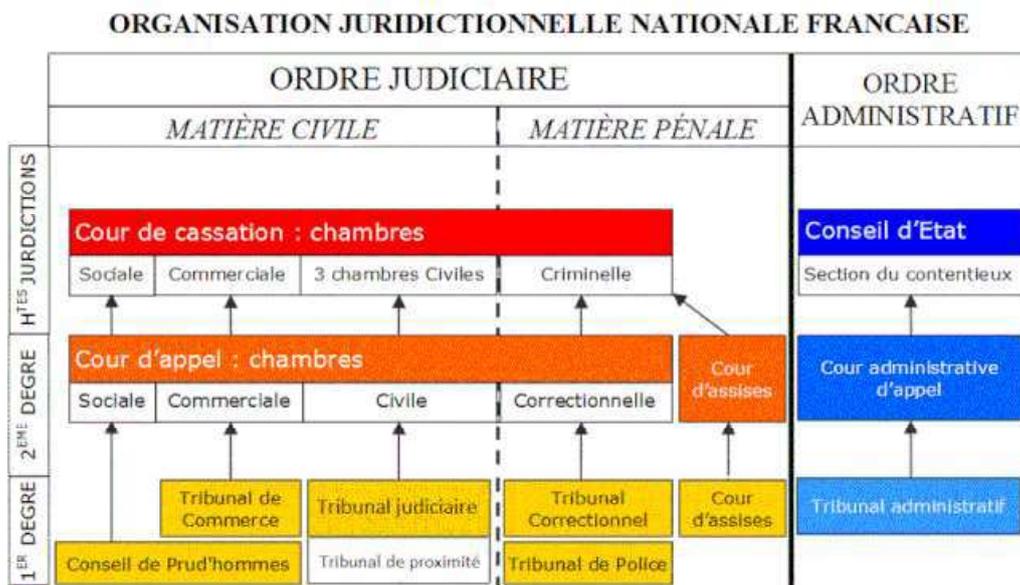
Auparavant il existait également la possibilité de recourir aux juges de proximité mais ceux-ci n'existent plus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

### La justice pénale

Cette justice est spécialisée dans le traitement des violations du droit pénal (infractions, délits et crimes). Elle est composée des tribunaux de police, des tribunaux correctionnels, des Cours d'assise et des Cours d'appel.

### La Cour de cassation

Cette juridiction traite les recours en cassation en matière civile et pénale : cette juridiction est alors chargée de vérifier si les juridictions civiles et pénales ont bien appliqué le droit (elle ne rejuge pas le fond des affaires).



Source : [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

---

# Un peu de vocabulaire juridique

## Achèvement des travaux, réception des travaux et livraison d'un immeuble

L'**achèvement des travaux** est l'accomplissement par un constructeur de la totalité des travaux qui lui ont été confiés – sa définition est précisée par l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation (qui porte sur les ventes à terme et les ventes en l'état futur d'achèvement, mais cette définition peut être étendue aux autres contrats de construction) :

*« L'immeuble [...] est réputé achevé [...] lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15 [du code de la construction et de l'habitation].*

*Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.»*

La **réception des travaux** est la procédure par laquelle le maître d'ouvrage déclare accepter la construction, avec ou sans réserve. Elle doit être formalisée, lors d'une réunion sur site réunissant le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, par un procès-verbal où sont consignées les réserves (c'est-à-dire les malfaçons constatées et devant faire l'objet de reprises par le maître d'œuvre).

La **livraison d'un immeuble** désigne le moment où le maître d'œuvre ou le vendeur d'un bien immobilier permet au maître d'ouvrage ou à l'acheteur d'entrer en possession de ce bien, en pratique via la transmission des clés.

## Condition suspensive

Dans un contrat, une condition suspensive est une clause prévoyant que le contrat ne s'applique pas tant qu'un événement futur et incertain ne s'est pas produit.

Si l'événement en question ne se produit pas, ceci permet à l'une des parties au contrat de se désengager sans pénalité. Par exemple, une condition suspensive dans un compromis de vente peut prévoir que la réalisation définitive de la vente est conditionnée à l'obtention par l'acheteur d'un prêt immobilier.



---

## Destination d'un immeuble

La destination d'un immeuble désigne son usage principal et officiel. Tout immeuble possède une destination et une sous-destination, qui font partie des éléments à mentionner dans toute autorisation d'urbanisme liée à sa création ou sa modification. Comme le précise les articles R 151-27 à R 151-29 du code de l'urbanisme, il existe 5 destinations et pour chacune d'elle plusieurs sous-destinations que voici listées ci-dessous.

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"><li>- Exploitation agricole</li><li>- Exploitation forestière</li></ul>
Habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>- Logement</li><li>- Hébergement</li></ul>
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"><li>- Artisanat et commerce de détail</li><li>- Restauration</li><li>- Commerce de gros</li><li>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li><li>- Cinéma</li><li>- Hôtels</li><li>- Autres hébergements touristiques</li></ul>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"><li>- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li><li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li><li>- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li><li>- Salles d'art et de spectacles</li><li>- Équipements sportifs</li><li>- Autres équipements recevant du public</li></ul>

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie</li> <li>- Entrepôt</li> <li>- Bureau</li> <li>- Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>
---	--

Le choix de la destination et de la sous-destination entraîne de nombreuses conséquences : normes de construction, fiscalité applicable, possibilité ou non d'héberger telle ou telle activité professionnelle, etc.

Lorsqu'un immeuble change d'utilisation officielle principale (par exemple, s'il passe officiellement d'une utilisation agricole à une utilisation comme habitation) ceci est appelé "changement de destination" dans le jargon juridique.

L'usage effectivement réalisé d'un immeuble peut être contrôlé par l'administration et sanctionné s'il ne correspond pas à sa destination - par exemple si un bâtiment à sous-destination "exploitation agricole" est dans les faits utilisé comme logement (voir chapitre 6 pour plus de détails sur la question des contrôles et sanctions en cas d'illégalité).

### **Droit commun de la construction**

Désigne l'ensemble des règles du droit national précisant si un projet de construction, d'installation ou d'aménagement est soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme et si oui laquelle (voir partie 4.2). Ce droit commun de la construction s'applique en principe partout, sauf dans certains espaces et cas particuliers développés dans la partie 2.2 (comme par exemple les habitations légères de loisirs de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher pouvant être implantées sans autorisations d'urbanisme dans les terrains de camping soumis à permis d'aménager).

### **Hypothèque**

L'hypothèque est une garantie créée au profit du créancier d'une dette, cette garantie étant basée sur un bien immobilier appartenant au débiteur de la dette. Si ce débiteur ne règle pas la dette dans les conditions prévues, le créancier titulaire de l'hypothèque a la possibilité de saisir et vendre le bien immobilier pour obtenir le remboursement de sa créance.

### **Immeuble**

Dans le jargon juridique, le terme "immeuble" ne signifie pas la même chose que dans le langage courant (un bâtiment de plusieurs étages). En droit, le terme désigne tout bien matériel qui ne peut être déplacé, tous ses accessoires matériels (les accessoires qui ne peuvent être enlevés sans dénaturer ou dégrader le bien) ainsi que certains des droits qui sont liés à la propriété immobilière du bien (hypothèque, servitude, usufruit...).

---

## Jurisprudence

Ce terme désigne l'ensemble des décisions des tribunaux sur une question juridique. Bien qu'en France les tribunaux ne puissent pas se substituer au législateur pour écrire le droit, la jurisprudence est bien utile lorsque les textes de loi existant ne fournissent pas de réponse claire face à une problématique particulière.

A savoir que plus on monte dans la hiérarchie des tribunaux, plus les jugements de ceux-ci auront du poids en termes d'argumentation juridique. Les jugements des juridictions nationales les plus élevées (Cour de cassation et Conseil d'Etat) ont d'ailleurs vocation à uniformiser la jurisprudence sur tout le territoire national afin qu'il n'y ait pas de différence d'application du droit d'un tribunal à un autre.

## Législateur

Le terme "législateur" désigne l'ensemble des institutions émettant les directives et règlements européens ainsi que les ordonnances, les lois, les décrets et les arrêtés - à savoir le Parlement européen, le Parlement national et le gouvernement.

## Maître d'ouvrage, maître d'oeuvre et assistant à la maîtrise d'ouvrage

Dans un projet immobilier, le maître d'ouvrage (MOA) désigne la personne propriétaire du bien ou le représentant du ou des propriétaires du bien. Elle est la personne décisionnaire, fixant les objectifs, le calendrier et le budget du projet.

Le maître d'oeuvre (MOE) est la personne chargée par le maître d'ouvrage d'assurer :

- La conception du projet
- Et/ou la direction du marché de travaux
- Et/ou la supervision des travaux menés par les différents intervenants (artisans, paysagistes, sociétés de construction...)
- Et/ou de l'assister dans la réception des travaux et dans la supervision des travaux nécessaires à la levée des réserves mentionnées dans le procès-verbal de réception des travaux

Un autre type de professionnel de la construction est l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMOA) : son rôle est d'assister et de conseiller le maître d'ouvrage dans une ou plusieurs phases du projet, de la clarification de celui-ci jusqu'à la réception des travaux en passant par le pilotage des réunions de chantiers. Il peut jouer le rôle d'intermédiaire entre le maître d'ouvrage et le maître d'oeuvre.

## Nue-propriété et usufruit

La propriété d'un bien peut être décomposée en deux parties distinctes : la nue-propriété et l'usufruit - leurs propriétaires s'appellent respectivement le nue-propriétaire et l'usufruitier.

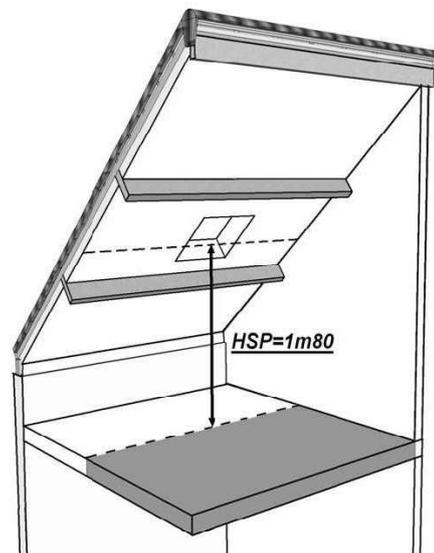
Le nue-propriétaire a le droit de disposer du bien (notamment en le modifiant, en le détruisant, en le vendant, en le donnant ou en le léguant) tandis que l'usufruitier a uniquement le droit d'utiliser ce bien

et d'en tirer profit. La nue-propiété comme l'usufruit peuvent être possédés par plusieurs personnes (via une indivision).

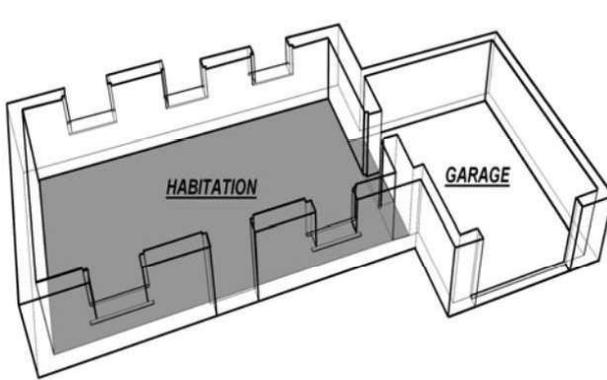
### Surface de plancher, surface habitable, volume habitable et surface d'emprise au sol

La **surface de plancher** a été définie par la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 "améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété" (dite loi Carrez) puis par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 - elle concerne dans les biens en copropriété tous les locaux d'habitation, professionnels ou commerciaux ayant une superficie supérieure ou égale à 8 mètres carrés.

Définie à l'article R 111-22 du code de l'urbanisme et précisée par la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme, elle est égale à la **superficie totale des planchers des locaux clos et couverts avec une hauteur sous plafond au moins égal à 1,8 mètre** (comme illustrée à droite dans cette image tirée de la circulaire du 3 février 2012 où la surface de plancher apparaît grisée).



A cette superficie totale doivent être soustraites les surfaces occupées par :

- Les murs, cloisons et placards encastrés
  - Les marches, cages d'escalier, cages d'ascenseur et gaines
  - Les embrasures de portes et de fenêtres, loggias, terrasses, balcons et jardins
  - Le stationnement des véhicules motorisés ou non motorisés (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) comme dans l'illustration ci-dessous tirée de la circulaire du 3 février 2012.
- 
- Les combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel
  - Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle
  - Les caves et celliers annexes à des logements (à condition qu'ils soient desservis uniquement par une partie commune)
  - Une surface égale à 10 % de la surface de plancher dédiée à l'habitation (après soustraction des surfaces listées ci-dessus) à condition que le logement soit uniquement desservi par des parties communes intérieures

La **surface habitable** a été créée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 « de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » (dite loi Boutin) et se retrouve définie à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle s'applique à tous les biens immobiliers, contrairement à la surface de plancher réservée aux lots de copropriété.

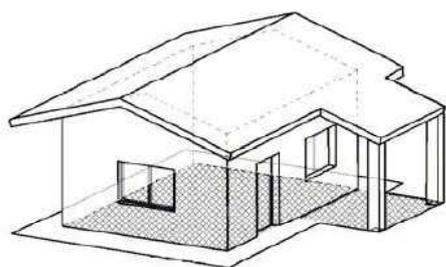
Comme la surface de plancher, elle est égale à la superficie des planchers des locaux clos et couverts avec une hauteur sous plafond au moins égal à 1,8 mètre, après soustraction des surfaces occupées par les murs, cloisons, placards encastrés, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres, loggias, terrasses, balcons, garages, jardins, caves, boxes et parkings.

Mais, à la différence de la surface de plancher, ne sont pas non plus comptabilisées dans la surface habitable les superficies des combles non aménagés, des pièces de sous-sol (autres que caves, parking et garages), des greniers, des réserves, des remises, des séchoirs extérieurs au logement et des vérandas.

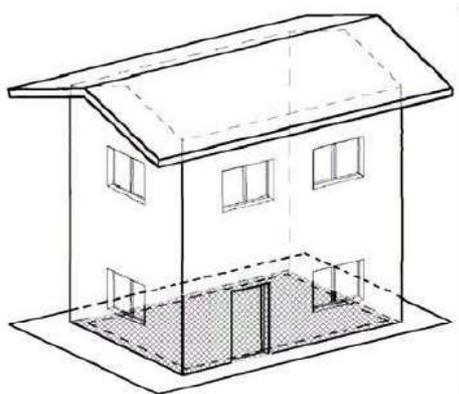
Sa mention est obligatoire dans les contrats de location d'habitation ainsi que dans les dispositifs fiscaux d'aides aux investissements locatifs.

Le **volume habitable** se calcule en multipliant la surface habitable par les hauteurs sous plafond. La surface habitable est exprimée en mètres carrés tandis que le volume habitable est calculé en mètres cubes.

La **surface d'emprise au sol**, définie à l'article R 420-1 du code de l'urbanisme, désigne la superficie de la projection au sol d'un bâtiment, y compris de tous les éléments fixés sur des poteaux (pergolas, porches, abris de voiture...), les terrasses surélevées, les abris extérieurs, les bassins de piscine, les bassins de rétention maçonnés et les rampes d'accès extérieures au bâtiment.



Croquis 19



 : emprise au sol

Le nombre d'étages et la hauteur du bâtiment ne sont ici pas pris en compte.

En revanche ne sont pas comptabilisées les projections au sol des débords de toiture, des marquises non soutenus par des poteaux, des éléments de décor en façade et des terrasses de plain-pied (c'est à dire situées à moins de 60 centimètres de hauteur par rapport au niveau naturel du sol) comme illustrée à gauche par cette image tirée de la circulaire du 3 février 2012.

A noter, les notions de **SHOB** (surface hors œuvre brute) et de **SHON** (surface hors œuvre nette) n'ont plus cours en droit français depuis le 1er mars 2012.

#### Textes de loi

> Articles R 111-22 et 420-1 du code de l'urbanisme

> Article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation

> [Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme](#)

---

# Chapitre 1 Les catégories d'habitats légers

## Partie 1.1 Les habitats légers terrestres

### Section 1.1.1 Les tentes

#### Définition

Il n'existe pas de texte de loi définissant ce qu'est une tente (au sens juridique du terme).

Cependant en pratique il s'agit d'un habitat léger, constitué d'une armature et de parois faites de voiles, facilement et rapidement démontable, servant à un hébergement de loisirs et ne comportant pas d'équipements intérieurs.



Cette catégorie comprend donc les tentes au sens courant du terme y compris des grands modèles comme les tentes-safaris.

#### Implantation

Les tentes peuvent se placer :

- Dans les espaces où la pratique du camping n'est pas interdite
- Dans les camping soumis à permis d'aménager, les campings chez l'habitant ou à la ferme et les aires naturelles de camping
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées

Sur un terrain privé situé hors des zones où la pratique du camping est interdite, une tente peut être implantée sans démarche administrative avec l'autorisation de la personne ayant la jouissance du terrain. Cependant si un terrain accueille régulièrement des tentes :

- Soit il accueille au maximum à tout instant 6 tentes ou caravanes et 20 personnes; dans ce cas le propriétaire du terrain doit réaliser une déclaration préalable de travaux en mairie afin de créer un camping chez l'habitant – c'est ce que prévoit l'article R 421-23 du code de l'urbanisme :

---

*“Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager”*

- Soit il accueille plus de 6 tentes ou caravanes ou plus de 20 personnes, doit ce cas le propriétaire du terrain doit réaliser un demande de permis d'aménager pour la création d'une aire naturelle de camping ou d'un terrain aménagé de camping ou de caravanage ou d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger (voir partie 2.2)

La fréquence et la durée de la pratique du camping rendant cette déclaration obligatoire ne sont pas précisées par la loi et sont donc laissées à l'appréciation des autorités locales (mairie, préfecture) qui peuvent si elles le jugent nécessaire (du fait de la pratique du camping sur un terrain) demander à ce que la pratique du camping cesse ou à ce que soit déposée sans délai une déclaration préalable de travaux pour régulariser la situation.

Si vous souhaitez mettre à disposition un terrain pour y permettre la pratique du camping sans formalités administratives, la pose de tentes doit donc rester occasionnelle et irrégulière, en veillant à ne pas causer ce qui pourrait être perçu par le voisinage comme des troubles anormaux du voisinage (nuisances sonores et olfactives, visibilité des tentes depuis la voie publique et depuis les terrains voisins...).

## Section 1.1.2 Les habitations légères de loisirs (HLL)

### Définition

Les HLL sont *“les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs”* (article R 111-37 du code de l'urbanisme).

Une définition concise, où deux critères sont précisés :

- Le caractère réversible de la construction, qui est soit démontable soit transportable
- L'usage de la construction comme résidence de loisirs et non comme domicile

A condition de respecter ces deux critères, on trouve donc parmi les HLL :

- Les yourtes



- 
- Les tipis
  - Les bungalows
  - Les cabanes
  - Les chalets
  - Les mobil-homes ayant perdu leurs moyens de mobilité

## **Implantation**

Selon l'article R 111-38 du code de l'urbanisme, les HLL peuvent être implantées :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) aménagés pour les accueillir
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées
- Dans les terrains de camping soumis à permis d'aménager (mais pas dans les aires naturelles de camping et les terrains déclarés de camping)

Dans les campings le nombre de HLL doit demeurer inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements et inférieur à 20 % du nombre total d'emplacements si le terrain comprend plus de 175 emplacements.

La superficie au sol d'une HLL (sans prise en compte des auvents et terrasses amovibles) ne doit pas excéder 30% de la superficie d'un emplacement dans un camping et 20% d'un emplacement dans un parc résidentiel de loisirs (articles A 111-7 et A 111-9 du code de l'urbanisme).

Dans les lieux listés à l'article R 111-38 du code de l'urbanisme :

- Il est possible sans formalité administrative d'annexer à ces HLL des auvents, des rampes d'accès et des terrasses, du moment que ces aménagements sont sans fondations définitives et restent rapidement et facilement démontables (articles R 111-39 et R 421-8-2 du code de l'urbanisme).
- Si sa surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup>, une HLL peut y être implantée sans formalités administratives (article R 421-2 b) du code de l'urbanisme).
- Si sa surface de plancher est supérieure à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, son implantation sera soumise à déclaration préalable de travaux (article R 421-9 b) du code de l'urbanisme)

La déclaration préalable de travaux sera également obligatoire, quelque soit la superficie de la HLL, si son emplacement est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, aux abords d'un monument historique ou encore dans un site classé ou en instance de classement (articles R 421-11 II a) et R 421-24 du code de l'urbanisme).

---

Selon l'article R. 111-40 du code de l'urbanisme dans les lieux listés ci-dessus le **droit courant de la construction** s'applique (la HLL ne sera pas soumise à autorisation d'urbanisme ou sera soumise à une des autorisations d'urbanisme, en fonction de ses caractéristiques, voir partie 4.2) si l'emplacement sur lequel est positionné la HLL :

- A été vendu au propriétaire de la HLL
- Est loué au propriétaire de la HLL pour une durée supérieure à 2 ans
- Ou si le propriétaire de la HLL possède des parts sociales dans la structure gérant le village de vacances, la dépendance de maison familiale de vacances agréée ou le terrain de camping, et que ces parts sociales lui donne droit à l'attribution en jouissance ou en propriété de l'emplacement en question.

Attention, le droit courant de la construction ne s'applique pas si la vente de l'emplacement ou des parts sociales ou la conclusion de la location supérieure à 2 ans a été réalisée avant le 1er octobre 2011 ainsi que dans les terrains de camping gérés par des sociétés (dont la possession des parts sociales ou des droits sociaux donnent à leur propriétaire droit à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un ou plusieurs emplacements) créées avant le 1er octobre 2011.

En dehors des terrains de loisirs listés à l'article R 111-38 du code de l'urbanisme, les HLL sont également soumises au droit courant de la construction si elles restent plus de 3 mois sur un même terrain (article R. 111-40 du code de l'urbanisme), en-deçà de cette durée leur implantation n'est pas soumise à une autorisation d'urbanisme.

## Fiscalité

L'article 1380 du code général des impôts (CGI) prévoit que sont soumises à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) les "*propriétés bâties*". Dans sa jurisprudence, le Conseil d'État a précisé l'application de cet article en estimant que sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties :

- Les HLL posées au sol sur un socle de béton et qui n'ont pas vocation à être déplacées ([décision du 28 décembre 2015 n° 266558, Société Foncicast](#)).
- Les HLL fixées à des plots de béton plantés dans le sol ([décision du 9 novembre 2005 n° 265517, 8e et 3e section, Association New Lawn Tennis Club](#)).

Plus globalement, les HLL sont bien soumises à la TFPB, qu'ils soient simplement posés au sol ou installés sur des supports de toute nature.

Si une HLL sert de domicile principal à son utilisateur (bien qu'elle ne soit pas censée servir à cela, par définition), elle est imposable par la taxe d'habitation en application de [l'article 1407 du CGI](#) (et ce même si elle reste facilement et rapidement démontable et transportable).

---

## Section 1.1.3 Les résidences mobiles de loisirs (RML)

### Définition

Sont considérés comme des résidences mobiles de loisirs (RML) “les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d’être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler” (article R 111-41 du code de l’urbanisme).

L’article A. 111-2 du code de l’urbanisme précise qu’un véhicule, pour pouvoir être considéré comme une RML, doit se conformer à la norme NF S 56-410 entrée en vigueur le 20 décembre 1999 (à retrouver dans le sous-dossier de téléchargement “Normes techniques”).

Cette norme prévoit notamment que :

*“Pour être considérée comme mobile, une résidence mobile doit pouvoir être déplacée par simple traction, pouvoir circuler en ligne droite à 5 km/h sur une distance minimale de 100 m et pouvoir prendre un virage d’un rayon de 10 m à 2 km/h. La surface de la résidence mobile ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>.”*

C’est aux constructeurs, installateurs ou importateurs de RML que revient la charge de prouver que leurs RML respectent bien la réglementation (article A. 111-3 du code de l’urbanisme).

Les mobil homes rentrent dans cette catégorie, du moment qu’elles sont utilisées comme un habitat de loisirs et qu’elles respectent cette norme NF S 56-410.



### Implantation

Une RML peut être implantée sans formalités administratives (donc sans autorisation d’urbanisme) :

- 
- Dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) adaptés pour accueillir des RML, à l'exception de ceux créés après le 1er juillet 2007 et dont les emplacements sont vendus à leurs utilisateurs ou loués pour une durée supérieure à 1 an
  - Dans les villages de vacances classés en hébergement léger
  - Sur les terrains de camping, sauf dans les aires naturelles de camping, dans les campings créés par déclaration préalable de travaux ou dans les campings créés par une déclaration en mairie sur le fondement de dispositions du code de l'urbanisme antérieures au 1er octobre 2007. Parmi les campings, l'implantation ne peut donc se réaliser que sur les terrains aménagés (voir section 2.2.2).

En dehors de ces emplacements, l'implantation d'une RML est strictement interdite (article R. 111-42 du code de l'urbanisme).

Attention, l'installation d'une RML sur un emplacement dans un village de vacances classé en hébergement léger ou dans un terrain aménagé de camping est interdite dans les cas suivants :

- Si l'emplacement a été vendu au propriétaire de la RML
- Si l'emplacement est loué par le propriétaire de la RML pour une durée supérieure à 2 ans
- Si le propriétaire de la RML possède des parts sociales dans la société gérant le village de vacances ou le terrain aménagé de camping et que ces parts sociales lui donne un droit d'attribution en jouissance ou en propriété de l'emplacement

Ces interdictions ne s'appliquent pas si la vente de l'emplacement ou des parts sociales ou la conclusion de la location supérieure à 2 ans a été réalisée avant le 1er octobre 2011 ainsi que dans les terrains de camping gérés par des sociétés (dont la possession des parts sociales ou des droits sociaux donnent à leur propriétaire droit à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un ou plusieurs emplacements) créés avant le 1er octobre 2011.

Dans les lieux où les RML peuvent s'implanter, il est possible sans formalité administrative d'annexer à ces RML des auvents, des rampes d'accès et des terrasses, du moment que ces aménagements sont sans fondations définitives et restent rapidement et facilement démontables (article R. 421-8-2 du code de l'urbanisme). La superficie au sol d'une RML (sans prise en compte des auvents et terrasses amovibles) ne doit pas excéder 30% de la superficie d'un emplacement dans un camping et 20% d'un emplacement dans un PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) (articles A. 111-7 et A. 111-9 du code de l'urbanisme).

A moins d'être le gestionnaire d'un de ces espaces, l'utilisateur d'une RML doit conclure un contrat de location auprès du gérant de l'un d'entre eux. Ce type de contrat prévoit que la location est souscrite à titre temporaire (en général pour une durée d'un an tacitement reconductible) et pour un usage comme résidence de loisirs. Il précise également les conditions de l'usage des équipements et l'acquittement des charges.

Selon l'article R. 111-45 du code de l'urbanisme, les RML peuvent être entreposées dans l'attente de leur utilisation :

- sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs