



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

lotissements

Question écrite n° 58150

Texte de la question

M. Jean-Michel Couve attire tout particulièrement l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les conséquences de l'application de la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 et les effets pervers qu'elle induit lorsque plusieurs lots contigus appartiennent à plusieurs propriétaires. Dans cette loi, l'article L. 315-2 le du code de l'urbanisme avait pour but une simplification des règles d'urbanisme et le principe, simple en apparence, dispose qu'un plan d'occupation des sols a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ne sont, dès lors, applicables que les dispositions contenues dans le règlement du plan d'occupation des sols. Néanmoins, le même article L. 315-2 1° prévoit qu'une majorité de colotis peut demander le maintien des règles propres au lotissement. Malheureusement, cette possibilité a échappé à un grand nombre de colotis, de sorte que des difficultés considérables sont apparues. En effet, la disparition des règles propres au lotissement autorisé entraîne la disparition du plan de division en lots. Il résulte que les lots contigus, et non vendus par le lotisseur, constitue un seul tènement. Il s'ensuit que le propriétaire de ce tènement, désirant diviser ce terrain en plusieurs parcelles pour les vendre, se voit opposer les dispositions de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme, qui prévoit une autorisation préalable de lotissement, ainsi que celle des articles L. 111-5 et R. 315-54 du même code. Il en résulte donc que ce nouveau lotissement, limité au terrain à diviser constitué d'anciens lots, peut être autorisé, s'il est conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols, mais le contenu des règles du cahier des charges risque d'être différent de celui du lotissement ne remet pas en cause les droits et les obligations régissant des rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement. Ainsi, on arrive à un effet pervers, non prévu par la loi de 1986, consistant à avoir deux cahiers des charges différents dans leur contenu, applicables aux colotis de la même propriété d'origine, d'où des conflits. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui faire connaître sa position sur ce sujet et lui indiquer si le Gouvernement entend prochainement agir et apporter des solutions aux effets pervers induits par la loi du 6 janvier 1986. - Question transmise à Mme la secrétaire d'Etat au logement.

Texte de la réponse

Selon les dispositions de l'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme, notamment le plan de division parcellaire, contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. A moins que la procédure de maintien des règles du lotissement n'ait été menée à bien, elles ne peuvent plus être opposées lors de la délivrance d'une autorisation d'utilisation du sol. Il en résulte notamment, comme le souligne l'honorable parlementaire, que, dans le cas où le lotisseur est resté propriétaire de plusieurs lots contigus, cet ensemble de lots constitue un tènement unique dont la division est subordonnée à la délivrance d'une nouvelle autorisation de lotir. En revanche, les obligations civiles résultant des cahiers des charges du lotissement engagent le lotisseur en ce qui concerne le tènement constitué par les lots non vendus dont il est resté propriétaire. Il en est de même des obligations civiles résultant de l'ancien règlement du lotissement, dès lors que celui-ci a été annexé aux actes de ventes et que les parties au contrat ont clairement

entendu, par cette annexion, conférer une valeur contractuelle à ses dispositions (Cass. Civ. 3°, 15 décembre 1999, Girald). La nouvelle autorisation de lotir concernant les tènements résiduels de l'ancien lotissement ne pourra pas être exécutée si elle ne respecte pas les stipulations contractuelles qui s'imposent au lotisseur : le tribunal de grande instance, sur requête d'acquéreurs de lots issus du premier lotissement, ordonnerait nécessairement l'interruption des travaux. Les mêmes principes sont applicables lors de la délivrance des permis de construire : l'administration qui accorde ou refuse le permis ne vérifie que la conformité du projet aux règles publiques définies par le code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme locaux ou les servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol, mais l'autorisation est accordée « sous réserve du droit des tiers », ce qui signifie que les tribunaux de l'ordre judiciaire peuvent s'opposer à son exécution si le projet est contraire à une stipulation contractuelle ou viole une servitude civile.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Michel Couve](#)

Circonscription : Var (4^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58150

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 février 2001, page 1197

Réponse publiée le : 6 mai 2002, page 2427