



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

lotissements

Question écrite n° 94150

Texte de la question

Mme Cécile Untermaier appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la sécurité juridique des projets de division de terrain en vue de construire dans les lotissements soumis à cahier des charges. Poursuivant l'objectif de densifier le tissu urbain, la loi ALUR rend caduques les stipulations contenues dans les cahiers des charges des lotissements, approuvés ou non. Cependant, la loi n'a pas abrogé l'article L. 442-9 alinéa 3 du code de l'urbanisme aux termes duquel « les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement » ne sont pas remis en cause. Le maintien de cette disposition met concrètement en échec la portée de la caducité de ces documents instaurée par le législateur et, par voie de conséquence, l'objectif de densification du tissu urbain. Dans la pratique, les notaires refusent ou déconseillent de conclure une vente portant sur un terrain à construire dans un lotissement en cas de contrariété avec une stipulation du cahier des charges. Pourtant, en réaffirmant la prédominance du PLU sur le cahier des charges du lotissement, l'État incite les lotis à diviser leurs terrains en vue de construire, mais les expose dans le même temps à un recours des autres colotis devant le juge judiciaire pour violation du cahier des charges. Dans la mesure où l'objectif de la loi ALUR ne peut actuellement être accompli qu'en faisant porter le risque d'un contentieux en indemnisation ou en démolition sur le coloti qui veut construire, elle souhaiterait savoir quelles mesures sont envisagées pour sécuriser juridiquement la situation des personnes dont le projet s'inscrit pleinement dans l'objectif d'intérêt général de « densification du tissu urbain » posé par la loi ALUR. Enfin, dès lors que la procédure de mise en concordance prévue par l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme ne présente qu'un caractère facultatif, elle souhaiterait également savoir si des dispositions sont envisagées pour inciter les autorités administratives à mettre en œuvre cette procédure.

Texte de la réponse

Pour la Cour de cassation (cass, ch. civile 3e no 07-14307, 16 décembre 2008), l'interdiction de diviser ne relève pas des dispositions d'urbanisme mentionnées à l'article L. 426-1 du code de l'urbanisme. Elle relève du droit dont disposent les propriétaires de lots de jouir librement de leur bien, selon des modalités de gestion particulières qu'ils se fixent d'un commun accord pour eux-mêmes. De telles stipulations sont ainsi dépourvues de portée générale pour demeurer strictement de nature conventionnelle. Une stipulation interdisant la subdivision de lot constitue une « disposition (...) ayant (...) pour effet (...) de restreindre le droit de construire » au sens de l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme. Dès lors, l'avis positif des colotis est nécessaire avant qu'il soit procédé à une vente concernant un terrain à construire dans un lotissement dont le cahier des charges comporte une telle clause. Ainsi, les règles attachées au droit des contrats doivent s'appliquer. Les colotis peuvent modifier le cahier des charges : - pour les cahiers des charges approuvés, selon la majorité qualifiée de l'article L. 442-10 alors même que le cahier des charges prévoit d'autres conditions ; - pour les cahiers des charges non approuvés : - à la majorité qualifiée pour les clauses de nature réglementaire ; - à l'unanimité pour les autres clauses dont celles relatives à la subdivision de lots. Toutefois, l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que « toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire (...) contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un

lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques (...). » La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme ; les modalités de la publication vont faire l'objet d'un décret. Par ailleurs, outre le fait que les colotis ont déjà le pouvoir de procéder à la suppression de la clause du cahier des charges de lotissement interdisant la subdivision de lots, à défaut d'accord entre eux pour procéder à cette suppression, la clause en question tombera d'elle-même le 26 mars 2019, à moins que d'ici cette date butoir les colotis décident de publier le cahier des charges au bureau des hypothèques. Toutefois, pour parvenir à cette publication, les colotis doivent se mettre d'accord à la majorité qualifiée de la moitié d'entre eux détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou, inversement, à la majorité qualifiée des deux tiers d'entre eux détenant ensemble la moitié au moins de la superficie d'un lotissement. Enfin, la mise en concordance des documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges approuvé ou non, prévue par l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, est une procédure à la diligence des collectivités territoriales, afin de densifier les constructions sur certaines parties de leur territoire.

Données clés

Auteur : [Mme Cécile Untermaier](#)

Circonscription : Saône-et-Loire (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94150

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [15 mars 2016](#), page 2135

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2449