ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

lotissements

Question écrite n° 94831

Texte de la question

M. Franck Riester attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la portée de l'application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme. Cet article, modifié par la loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014, vise la levée de certaines restrictions afin de favoriser la densification dite « douce » de certains quartiers, et optimiser les droits à construire de certains lots immobiliers. En effet, en son alinéa 5, cet article prévoit la caducité, dans un délai de cinq ans suivant la promulgation de la loi, de certaines clauses non réglementaires régissant le droit des sols insérées dans les cahiers des charges non approuvés, sans toutefois évoquer le cas des cahiers des charges approuvés. Pourtant, la jurisprudence (Cour de cassation, chambre civile 3, audience du 16 décembre 2008) a indiqué que l'interdiction de diviser n'était pas une règle d'urbanisme en tant que telle, ce qui semble montrer que l'interdiction en tant que règle conventionnelle survivrait à la caducité du cahier des charges. Face à l'apparition de nombreux cas d'espèce, les particuliers ainsi que les professionnels du notariat s'interrogent sur l'interprétation de cet article L. 442-9 du code de l'urbanisme, et sur les complications éventuelles qui pourraient en résulter, et entraver l'instruction des demandes d'autorisation de division et de constructions par les services compétents des collectivités locales. Alors même que la loi ALUR avait pour objectif de favoriser le développement de l'offre de logement par la densification « douce » de ces quartiers, ces difficultés pourraient bloquer de nombreux projets d'urbanisme et de constructions viables. Pour ces raisons, il souhaite l'interpeller sur son interprétation de l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, et l'interroge sur la possibilité de sa modification afin d'étendre le principe de caducité à l'ensemble des cahiers des charges, approuvés ou non.

Texte de la réponse

Le Conseil d'État, dans un arrêt du 27 juillet 2012 (CE no 342908) a rappelé qu'un plan local d'urbanisme (PLU) a pour objet de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Il précise que ces règles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones à urbaniser ou à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, pouvant être fixées dans un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu. Pour le Conseil d'État, il apparaît qu'une clause de cahier des charges de lotissement qui s'oppose à une subdivision de lot ne saurait être considérée comme une disposition de nature règlementaire complétant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols pouvant être fixées dans un PLU ou un document en tenant lieu. De plus, il convient de relever, conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation (Ccass, ch civile 3e no 07-14307, 16 décembre 2008), que 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. 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 règlementaire ; - 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 règlementaire 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. Une stipulation interdisant la subdivision de lot constitue une « disposition (…) ayant (…) pour effet (…) de restreindre le droit de construire » au sens de cet article. Par conséquent, 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.

Données clés

Auteur : M. Franck Riester
Circonscription : Seine-et-Marne (5e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 94831
Rubrique : Urbanisme
Ministère interrogé : Logement et habitat durable
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 5 avril 2016, page 2646
Réponse publiée au JO le : 21 mars 2017, page 2450