



## Lotissements

### Objectif en partie manqué pour le législateur en quête de foncier

Les nouvelles règles de caducité des cahiers des charges, issues de la loi Alur, n'ont des effets que relatifs.

Par France Charbonnel et Elina Asika, avocates à la Cour, Seban & Associés

**L**es lotissements ont toujours présenté l'aspect séduisant de préserver la constructibilité d'un territoire et de le protéger de toute intervention extérieure. Pour ce faire, les colotis adoptent un cahier des charges de lotissement, contrat de droit privé, afin d'ériger une multitude de règles visant à contraindre les possibilités de construction, et ainsi conserver leur environnement et leurs droits.

Ces cahiers des charges posent des difficultés pour le législateur en quête de foncier. La difficulté juridique tient essentiellement à la double nature de ces documents. Toujours de nature contractuelle (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 31 mars 2010, n° 09-10024), ces derniers peuvent avoir une valeur réglementaire qui résulte de leur approbation par le préfet (CE, 10 février 1992, n° 91967). Dans cette hypothèse, les clauses du cahier des charges ont alors une valeur réglementaire et contractuelle.

Face à cette nature complexe, le nouvel article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014, vise à faire disparaître des règles régissant une partie du droit des sols des collectivités, et ainsi permettre la densification des territoires. Toutefois, on peut s'interroger sur le point de savoir si l'objectif de suppression des règles régissant les lotissements a été réellement atteint par le législateur. L'analyse précise de l'article L. 442-9 nous permet d'en douter, plus précisément s'agissant des lotissements les plus anciens.

#### Règles d'urbanisme ou « de caractère réglementaire » des cahiers des charges

L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme dispose que les règles d'urbanisme, ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé,

deviennent caduques au terme d'un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si à cette date le lotissement est couvert d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou de tout document en tenant lieu. Selon une interprétation littérale de ce texte, la date de délivrance d'une autorisation de lotir constitue le point de départ du délai de caducité.

En revanche, le texte est silencieux sur l'hypothèse selon laquelle un lotissement n'aurait pas fait l'objet d'une autorisation de lotir. Pourtant, cela concerne un certain nombre de lotissements. C'est le cas de ceux créés avant la loi du 19 juillet 1924, laquelle a institué le principe de l'autorisation de lotir. Avant cette date, les cahiers des charges ne faisaient pas l'objet d'une autorisation de lotir et n'avaient donc aucune valeur réglementaire (1). La doctrine est unanime sur ce point : elle estime que la caducité ne leur est pas applicable (2). A l'encontre de la volonté législative de clarifier la situation dans les lotissements, il en ressort que les clauses de nature réglementaire régissant les lotissements les plus anciens demeurent applicables. S'agissant des lotissements postérieurs à 1924, dont les clauses réglementaires seraient frappées de caducité en application des nouvelles dispositions : ces clauses conserveront leur caractère contractuel, compte tenu de leur double nature. Elles demeureront donc opposables aux seuls colotis, s'ils ont manifesté leur volonté de les maintenir.

La règle de caducité prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 442-9 est donc toute relative.

### Règles purement privées

Il ressort, en outre, de l'alinéa 3 de l'article L. 442-9 que ni les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges de lotissement ni le mode de gestion des parties communes ne sont remis en cause. Par conséquent, les clauses de nature purement privée ayant pour vocation de régir les relations entre colotis demeurent dans l'ensemble des lotissements, et ce, en dépit de la loi Alur.

### Clauses non réglementaires régissant le droit des sols

Les dispositions de l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 prévoyant la caducité, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi Alur, de certaines clauses non réglementaires régissant le droit des sols sont innovantes et sembleraient aller dans le sens de la volonté du législateur. Sont visées les dispositions non réglementaires « ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenues dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement ». Cette règle s'applique à tous les lotissements, y compris ceux antérieurs à 1924. Néanmoins, il existe deux grands doutes quant à la mise en œuvre de cet alinéa et à la caducité desdites clauses.

**Difficultés d'interprétation.** En premier lieu, ce type de clauses est particulièrement difficile à cerner. Il semblerait qu'elles puissent être des règles insusceptibles d'être contenues dans un document d'urbanisme (3), telles que les clauses d'interdiction de subdivision de lots (CE, 27 juillet 2012, n° 342908). Un amendement lors du vote de la loi Alur a précisé que l'alinéa 5 viserait les règles de droit privé telles que « les servitudes *non aedificandi*, les modes d'utilisation du sol

restrictifs » (4). Néanmoins, les servitudes civiles ne sont souvent pas identifiées comme telles au sein du cahier des charges.

Il y aura alors bien des difficultés à identifier les clauses concernées par la caducité de cet alinéa 5.

**Modalités de publication encore inconnues.** En second lieu, les alinéas 5 et 6 de l'article L. 442-9 précisent que la publication d'un cahier des charges au bureau des hypothèques ou au livre foncier avant le 26 mars 2019 permettra d'éviter cette caducité quinquennale. Il conviendra toutefois de lever un certain nombre d'écueils.

D'abord, pour publier un acte aux hypothèques, il faut que celui-ci soit un acte authentique, un acte administratif ou judiciaire (5). Or, les cahiers des charges ne relevant d'aucune de ces catégories, ils ne peuvent en l'état faire l'objet d'une telle publication. En outre, l'authentification d'un acte est coûteuse et nécessitera soit l'accord à l'unanimité de l'ensemble des colotis, soit, à défaut, une autorisation judiciaire de faire procéder à l'authentification puis à la publication du cahier des charges.

Enfin et surtout, un décret d'application doit prévoir les modalités de publication des cahiers des charges. Toutefois, ce texte n'est pas encore paru (il est attendu pour septembre). A défaut de publication de ce dernier dans un délai raisonnable permettant la publication de nombreux cahiers des charges avant 2019, il nous paraît contestable que ces clauses deviennent automatiquement caduques. ●

(1) Jean-Philippe Meng, « Le nouveau régime des lotissements », Editions Berger-Levrault, 2010.

(2) Patrick Hocreitere, « L'urbanisme et les collectivités locales », T. 1, fasc. 2.16, n° 126, édition novembre 2013.

(3) Claire-Lise Coupinot, « En finir avec les cahiers des charges ? », « BJD », 6/2014.

(4) Amendement n° 1097 du 6 septembre 2013 d'Audrey Linkenheld.

(5) Patrice Cornille, « De l'impact sans précédent de la loi Alur sur le dossier de lotissement », « Construction-Urbanisme » n° 5, mai 2014.

## Ce qu'il faut retenir

► Le législateur, soucieux de dégager du foncier sur les territoires peu denses, a organisé, via la loi Alur, la caducité des règles édictées par les colotis dans des cahiers des charges de lotissement.

► Néanmoins, si le nouvel article L. 442-9 du Code de l'urbanisme vise à faire disparaître des règles régissant une partie du droit des sols des collectivités et à permettre la densification des territoires, l'objectif n'est pas atteint. Chacun des alinéas contient, en effet, des lacunes, permettant le maintien de la plupart des clauses :  
- clauses réglementaires : seules les clauses des lotissements postérieurs à 1924 sont concernées, et elles peuvent, en tout état de cause, conserver leur nature contractuelle ;  
- clauses purement privées : elles ne sont pas remises en cause ;  
- clauses non réglementaires interdisant ou restreignant le droit de construire ou d'affecter l'usage ou la destination d'un immeuble : leur caducité quinquennale peut être évitée par la publication du cahier des charges, selon des modalités encore inconnues.