

Réglementation

Urbanisme

Les cahiers des charges de lotissements restent applicables entre colotis malgré la loi Alur

Le législateur a sans doute manqué son objectif : pour les colotis, la simplification du droit attendra !

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

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur du 24 mars 2014, une interrogation essentielle demeure : la caducité des règles régissant les lotissements prévue dans cette loi permet-elle aux colotis de ne plus respecter les stipulations figurant au sein de leurs cahiers des charges de lotissements ?

Avant cette loi pouvaient coexister des règles d'urbanisme contenues dans les documents régissant le droit des sols sur un territoire (PLU par exemple) avec des règles de constructibilité et d'urbanisme propres aux lotissements prévues dans les cahiers des charges. Par la suppression annoncée des règles régissant les lotissements, la loi Alur était présentée comme un remède à cette situation complexe, génératrice de difficultés juridiques et souvent contraire au principe de densification des territoires.

Toutefois, l'application du nouvel article L. 442-9 du Code de l'urbanisme (1) issu de la loi Alur ne permet pas de conclure que l'ensemble des règles régissant les lotissements ont disparu. Bien au contraire, après deux années d'application de la loi, on constate que cette dernière n'a rien modifié à la situation juridique des colotis, ceux-ci étant toujours soumis au respect de leurs cahiers des charges. Cela peut entraîner de lourdes conséquences pour les colotis. L'analyse précise de la situation dans les lotissements, des risques encourus en cas d'infraction aux règles d'un cahier des charges et des moyens de les éviter, apparaît aujourd'hui nécessaire.

Une caducité toute relative

On rappellera qu'un cahier des charges de lotissement peut avoir une double nature. Il est toujours de nature contractuelle (2), qu'il ait été approuvé ou non par le préfet et quelle que soit la date de son approbation. En sus, un cahier des charges peut avoir une valeur réglementaire qui résulte de son approba-



tion par le préfet (3) ; les clauses du cahier des charges ont alors une valeur à la fois réglementaire et contractuelle. Le nouvel article L. 442-9 du C. urb. prévoit des règles de caducité de certaines dispositions des cahiers des charges. Si le législateur a souhaité mettre un terme aux règles d'urbanisme contenues dans les documents du cahier des charges, il n'en demeure pas moins que cette caducité n'a aucun effet sur les colotis. En effet, dès lors que ces derniers ont manifesté leur volonté de maintenir leurs cahiers des charges dans le temps, l'ensemble des clauses qui y sont contenues, étant de nature contractuelle, demeure. Ainsi, pour les colotis, l'ensemble des clauses d'un cahier des charges survit à la caducité annoncée par la loi Alur (4).

Les conséquences du maintien des clauses de nature contractuelle

Par un arrêt récent, la Cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer sur une demande de démolition de l'extension d'un immeuble qui ne respectait pas les stipulations d'un cahier des charges relatives à la superficie des constructions pouvant être édifiées sur chaque lot (5).

Les juges semblent avoir saisi cette occasion pour rappeler le principe selon lequel un cahier des charges « constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis pour toutes les stipulations qui y sont contenues », et ce quelle que soit sa date. Après avoir rappelé ce principe constant, la Cour a jugé qu'il n'y avait pas lieu de renvoyer au juge administratif une

question préjudicielle afin de déterminer si cette clause constituait ou non une règle d'urbanisme susceptible d'être devenue caduque, en application de l'alinéa 1^{er} de l'article L. 442-9 du C. urb.

Destruction de l'ouvrage. Les conséquences pratiques de cette décision ne sont pas négligeables. En effet, la Cour de cassation conclut à la nécessaire destruction de l'extension réalisée en vertu d'un permis de construire au motif qu'elle contrevenait à un article du cahier des charges et constituait donc un trouble manifestement illicite. Surtout, le juge prend soin de préciser que la destruction de l'extension litigieuse devait être totale - et ne se limitait donc pas à la seule superficie excédant celle autorisée par le document de lotissement -, sans que cela puisse être considéré comme une sanction disproportionnée. Il faut en conclure que l'ensemble des clauses des cahiers des charges s'impose aux colotis, lesquels risquent d'être contraints de démolir tout immeuble édifié en non-conformité à ce document.

Les moyens permettant d'écarter l'application de clauses d'un cahier des charges

Trois situations permettraient d'éviter à un coloti de se voir opposer l'application d'un cahier des charges.

Pouvoir discrétionnaire de modification. La première tient dans la mise en œuvre par l'autorité administrative de son pouvoir discrétionnaire (6) de

L'ensemble des clauses des cahiers des charges s'impose aux colotis qui risquent de devoir démolir toute construction non conforme.

modification de l'ensemble des documents de lotissement, incluant également les cahiers des charges non approuvés, afin de les mettre en concordance avec le PLU ou tout document en tenant lieu (7).

Non-opposabilité. La seconde solution consiste à démontrer la non-opposabilité du cahier des charges au coloti. Il convient de rappeler qu'un cahier des charges n'est opposable que s'il a fait l'objet d'une publicité foncière (8). A défaut, le cahier des charges ne sera opposable au coloti que si l'acte d'acquisition de son lot y fait référence, ou s'il peut être démontré qu'il en a eu connaissance et y avait consenti (9).

Caducité quinquennale. La dernière hypothèse est prévue à l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 du C. urb. projetant 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 (10). Néanmoins, ce type de clauses est particulièrement difficile à cerner et certaines - comme les clauses d'interdiction de subdivision de lots - font déjà l'objet de qualifications divergentes (11). En outre, la caducité quinquennale de ces dispositions est conditionnée par l'absence de publication du cahier des charges au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Or, ces modalités de publication doivent être prévues par un décret d'application, lequel n'est toujours pas paru (12). En l'absence de ce décret dans un délai raisonnable permettant la publication de nombreux cahiers des charges avant le 26 mars 2019, il nous paraît très contestable que ces clauses deviennent automatiquement caduques.

Par conséquent, pour les colotis, les solutions échappatoires à l'application d'un cahier des charges sont conditionnées à l'intervention d'éléments extérieurs à la volonté de ces derniers et sont peu aisées à mettre en œuvre. Les cahiers des charges continueront donc encore à régir les lotissements entre colotis. ●

.....
(1) L'alinéa 1^{er} énonce que « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges, s'il a été approuvé, ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges, s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

(2) Cass. 3^e civ., 31 mars 2010, n° 09-10024; Cass. 3^e civ., 8 avril 2008, n° 07-10054.

(3) CE, 10 février 1992, n° 91967.

(4) QE n° 82539, rép. min. JOAN du 10 novembre 2015; et QE n° 94831, JOAN du 5 avril 2016.

(5) Cass. 3^e civ., 21 janvier 2016, n° 15-10566, publié au Bulletin.

(6) CE, 4 mars 1996, n° 098475.

(7) Art. L. 442-11 du Code de l'urbanisme; CE, 7 octobre 2013, n° 361934.

(8) Cass. 3^e civ., 20 décembre 2000, n° 99-14372, 99-14373; Cass. 3^e civ., 23 mai 1991, n° 89-19363.

(9) Cass. 3^e civ., 23 janvier 2002, n° 00-17005.

(10) QE n° 82539, rép. min. JOAN du 10 novembre 2015.

(11) CE, 27 juillet 2012, n° 342908; et QE n° 94831 précitée.

(12) Ce décret devait paraître en septembre 2015.

.....

Ce qu'il faut retenir

► Si le nouvel article L. 442-9 du Code de l'urbanisme se présentait comme le moyen de rendre caduques, et ainsi de faire disparaître, des règles régissant une partie du droit des sols des collectivités, ces nouvelles dispositions ne changent rien dans les rapports entre colotis.

► En effet, les colotis sont contraints de demeurer vigilants et de respecter les cahiers des charges qui les lient les uns aux autres car :

- l'ensemble des clauses d'un cahier des charges demeure opposable aux colotis en ce qu'elles sont toutes de nature contractuelle;
- en cas de non-respect des règles figurant dans un cahier des charges, un coloti risque la démolition de la totalité de la construction édiflée, et ce alors même qu'un permis de construire lui aurait été délivré;
- afin d'éviter l'application d'un cahier des charges, les seuls moyens existants sont la modification discrétionnaire du cahier des charges par l'autorité administrative, l'absence de publication ou le défaut de consentement à un cahier des charges par un coloti, ou encore l'application incertaine de l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme prévoyant une caducité quinquennale.