



15ème législature

Question N° : 18752	De M. Guillaume Kasbarian (La République en Marche - Eure-et-Loir)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >Inapplication de la caducité des cahiers des charges de lotissement	Analyse > Inapplication de la caducité des cahiers des charges de lotissement.
Question publiée au JO le : 09/04/2019 Réponse publiée au JO le : 09/07/2019 page : 6515		

Texte de la question

M. Guillaume Kasbarian alerte M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'impact négatif des cahiers des charges des lotissements sur la densification urbaine. Les lotissements sont soumis d'une part, aux règles d'urbanisme de droit commun, et d'autre part, aux documents du lotissement : un règlement et un cahier des charges. Il résulte de cette double soumission que des projets respectant la réglementation de droit commun, et à ce titre susceptible de recevoir un permis de construire peuvent être bloqués par des cahiers des charges vieux de plusieurs décennies. La Cour de cassation a, par une jurisprudence confirmée, adopté une position stricte quant au respect des cahiers des charges. En cas de violation du cahier des charges, et ce malgré l'obtention d'un permis de construire, le détenteur du permis peut voir sa responsabilité contractuelle engagée, et son projet urbanistique condamné à la démolition. Pour y remédier, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » avait prévu un double dispositif qui s'attaquait aux cahiers des charges. Concernant les clauses de nature réglementaire des cahiers des charges, qui sont les clauses par nature relatives aux règles d'urbanisme, celles-ci étaient caduques dans les dix ans suivant leur édicition, si le lotissement était couvert par un plan local d'urbanisme. Concernant les clauses non réglementaires des cahiers des charges, mais affectant le droit de construire, celles-ci devenaient caduques dans les 5 ans suivant la publication de la loi, sauf publication expresse des cahiers des charges (article L. 442-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ALUR). La première caducité, à 10 ans, a été contrecarrée par la Cour de cassation. La caducité est inopposable aux colotis qui peuvent toujours se prévaloir des règles contenues dans des clauses caduques. La seconde caducité, à 5 ans, qui devait intervenir le 24 mars 2019, a été supprimée de la loi par un amendement sénatorial à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN ». Face à l'inefficacité des innovations de la loi ALUR, il lui demande si le Gouvernement envisage de nouvelles mesures pour enfin lever le blocage que constituent les cahiers des charges des lotissements sur la densification urbaine.

Texte de la réponse

À la différence des règlements, opposables aux autorisations d'urbanisme, les cahiers des charges non approuvés, constitués d'un ensemble de règles contractuelles de droit privé s'imposant aux colotis, ne sont pas pris en compte par l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire. Mais la violation de ces règles contractuelles par un coloti expose celui-ci à un risque de recours devant le juge civil. Cette situation peut entraîner des difficultés lorsqu'il existe une discordance entre les règles du plan local d'urbanisme (PLU) et celles du cahier des charges. Le premier alinéa de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme rend caduques les règles d'urbanisme contenues dans les

documents du lotissement à l'expiration d'une période de dix ans suivant la délivrance du permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, la Cour de cassation exclut l'application de cette mesure aux clauses des cahiers des charges, dès lors que, s'agissant d'un ensemble de règles contractuelles mettant exclusivement en jeu les rapports entre les colotis, seuls ceux-ci peuvent en principe en décider la suppression. Les règles internes au lotissement susceptibles de contrevenir aux règles d'urbanisme peuvent ainsi être modifiées sur initiative ou acceptation de la majorité qualifiée des colotis en application de l'article L. 442-10 du code précité. La commune peut également engager, dans les conditions définies à l'article L. 442-11 du même code, la procédure de mise en concordance des documents du lotissement, y compris le cahier des charges non approuvé, avec le PLU. Ces deux dispositifs permettent de concilier la nécessité de faire évoluer les règles propres au lotissement et le respect de la liberté contractuelle et le droit de propriété au regard desquels le Conseil constitutionnel a récemment apprécié la constitutionnalité de l'article L. 442-10 précité (décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018). Toutes les règles de lotissement ayant une portée en urbanisme peuvent ainsi être révisées. Concernant les clauses non réglementaires, c'est-à-dire celles dont l'objet est étranger à l'urbanisme, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové avait organisé, par trois alinéas ajoutés à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, un dispositif de caducité qui devait en principe frapper l'essentiel desdites clauses au 24 mars 2019. Mais ce dispositif présentait une très grande fragilité juridique compte tenu de l'atteinte qu'il portait à la liberté contractuelle et au droit de propriété. Dans ces conditions, l'article 47 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a supprimé les dispositions en cause de l'article L. 442-9. Ainsi, la modification ou la suppression des clauses qui sont sans rapport avec les règles d'urbanisme, donc insusceptibles d'entrer en contradiction avec celles-ci, ne peut intervenir qu'avec l'accord unanime des colotis en application de l'article 1193 du code civil ou, le cas échéant, dans les conditions définies par le cahier des charges.