



15ème législature

Question N° : 7614	De Mme Sarah El Haïry (Mouvement Démocrate et apparentés - Loire-Atlantique)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >Loi ALUR et lotissements	Analyse > Loi ALUR et lotissements.
Question publiée au JO le : 17/04/2018 Réponse publiée au JO le : 09/10/2018 page : 9075 Date de renouvellement : 28/08/2018		

Texte de la question

Mme Sarah El Haïry attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la question de l'application de la loi ALUR aux lotissements. La loi ALUR a modifié l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, afin de permettre une densification des espaces urbanisés, et ainsi de contribuer à la limitation de l'étalement urbain sur les espaces naturels et agricoles. Certaines de ses dispositions sont cependant difficilement interprétables et peuvent conduire à des situations d'incertitude juridique notamment dans les lotissements. Le 5ème alinéa de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme dispose désormais que « Toute disposition non réglementaire 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, 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 n° 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 ou au livre foncier ». Cependant, le 3ème alinéa du même article dispose que « Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co-lotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. ». Faut-il interpréter le 5ème alinéa à l'aune des dispositions du 3ème ? Dans ce cas, les stipulations du cahier des charges conserveraient leur portée contractuelle, et pourraient servir de fondement à un contentieux devant le juge judiciaire, notamment concernant les projets de divisions de lots. Cette interprétation conduirait alors à le priver de toute utilité, puisque son objectif affiché est de permettre une densification des constructions dans ces lotissements. Les dispositions de la loi ALUR entraînent-elles la caducité des stipulations contractuelles du cahier des charges, dans leurs rapports entre les co-lotis, concernant les restrictions du droit de construire, à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ? Elle souhaite connaître la position du Gouvernement sur ces questions.

Texte de la réponse

Les trois derniers alinéas de l'article L. 442-9 rendent caduques certaines clauses des cahiers des charges non approuvés des lotissements au 24 mars 2019 sauf si, avant cette date, les colotis ont procédé à une publication du cahier des charges au service de la publicité foncière. Ce dispositif affecte nécessairement les rapports entre les colotis puisque les cahiers des charges non approuvés sont des documents contractuels de droit privé non opposables aux autorisations d'urbanisme. À cet égard, il présente une grande fragilité juridique, principalement au regard de l'atteinte qu'il porte à la liberté contractuelle, constitutionnellement protégée. C'est pour cette raison que le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), encore en cours d'examen par le Parlement, prévoit de supprimer les trois derniers alinéas de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme. Il est



toutefois rappelé que les règles internes au lotissement susceptibles de contrevenir aux règles d'urbanisme peuvent toujours être modifiées sur initiative ou acceptation de la majorité qualifiée des colotis, en application de l'article L. 442-10 du code précité, ou encore dans le cadre de la procédure de mise en concordance avec le plan local d'urbanisme sur le fondement de l'article L. 442-11 du même code.