



Le point sur

La caducité des règles du lotissement



Octobre 2016



1.

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové [loi ALUR], nous avons pu observer que colotis et collectivités principalement mais également aménageurs et constructeurs étaient en proie à de nombreuses interrogations concernant la caducité des règles du lotissement.

2.

On se souvient que la loi ALUR vise à limiter l'étalement urbain au profit d'une plus grande densification.

Elle s'inscrit à ce titre dans la philosophie BIMBY « Build in My Back-Yard » [BIMBY] qui vise à favoriser la division des parcelles bâties afin de construire ou de laisser construire « *dans mon jardin* » [in my back-yard].

Cette démarche concerne tout particulièrement les lotissements : la loi ALUR a entendu éradiquer toute forme d'obstacle à l'application du PLU dans les lotissements.

3.

Le procédé est pour le moins violent puisque l'éradication s'est faite du jour au lendemain, et a concerné des dispositions anciennes comme récentes, implicites ou explicites, d'origine réglementaire comme purement conventionnelle.

4.

Afin de mesurer la portée de la loi ALUR, nous commencerons par rappeler le régime antérieur.

Dans un second temps, nous présenterons le nouveau régime qui, disons-le d'emblée, est d'une rare inintelligibilité et dont les incertitudes sont renforcées par la jurisprudence récente.

Dans ce contexte, il est bien difficile de s'y retrouver... Nous essayerons donc ci-après de faire montre de synthèse, de pédagogie, et d'humilité au risque de simplifier à outrance un sujet qui mériterait des pages d'explications.

5.

A partir de 1978, le législateur a distingué deux documents bien distincts dans leur contenu et leur nature : d'un côté le règlement du lotissement, d'un autre côté, un cahier des charges.

Mais avant 1978, était bien souvent rédigé un seul document ou deux documents aux contours pas très clairs, lequel ou lesquels faisaient l'objet d'une approbation par l'autorité administrative [cahier des charges approuvé].

Qu'il s'agisse du régime ante-ALUR ou post-ALUR, les règles de caducité diffèrent donc en fonction de la date à laquelle a été autorisé le lotissement.

Par suite, dans notre présentation, nous présenterons le régime ante-ALUR en distinguant les lotissements autorisés avant et après 1978 et nous présenterons le régime post-ALUR en distinguant également les lotissements autorisés avant et après 1978.

Rappel du régime applicable avant la Loi ALUR



CE QU'IL FAUT RETENIR

Avant la loi ALUR, les règles d'urbanisme devenaient caduques sur le plan réglementaire, passé un délai de 10 ans [sauf opposition des colotis].

Concrètement donc, les règles d'urbanisme du lotissement ne s'imposaient plus au service instructeur ni ne pouvaient fonder une annulation du permis.

En revanche, d'un point de vue contractuel, ces règles pouvaient perdurer, soit qu'elles aient été expressément contractualisées, soit que la juridiction civile [en contradiction avec la jurisprudence administrative] leur dénie toute caducité.

1. Caducité des règles des lotissements autorisés APRES 1978

A partir de 1978, le législateur a distingué deux documents bien distincts dans leur contenu et leur nature : d'un côté le règlement du lotissement, d'un autre côté, un cahier des charges.

Les règles de caducité étaient de ce fait différentes.

Règlement

Contenu : règles d'urbanisme.

Valeur : réglementaire.

Caducité : au bout de 10 ans sauf opposition des colotis.

Cahier des charges (non approuvé)

Contenu :

- Dispositions bilatérales (lotisseur/colotis) et réciproques (entre colotis).
- Règles d'urbanisme si contractualisation claire et volontaire (L. 111-5).

Valeur : contractuelle.

Caducité : aucune.

2. Caducité des règles des lotissements autorisés AVANT 1978

Avant 1978, était bien souvent rédigé un seul document ou deux documents aux contours pas très clairs, lequel ou lesquels faisaient l'objet d'une approbation par l'autorité administrative (cahier des charges approuvés).

Contenu :

- Dispositions bilatérales (lotisseur/colotis) et réciproques (entre colotis).
- Règles d'urbanisme.

Valeur : Double valeur, contractuelle et réglementaire, de toutes les dispositions.

Caducité

- Des règles d'urbanisme au niveau réglementaire au bout de 10 ans sauf opposition des colotis.
- Des règles d'urbanisme au niveau contractuel : divergence des juridictions administratives et judiciaires. Pour la Juridiction judiciaire : survivance (aucune caducité contractuelle). Pour la Juridiction administrative : caducité.
- Des autres règles : aucune caducité.

3. Conséquences

Des règles comme :

- l'interdiction de subdiviser les lots ;
- une superficie minimale pour construire ;
- interdiction de plus d'une maison sur un lot ;
- limitation de la superficie au sol des constructions.

Qu'elles soient qualifiables d'urbanisme ou non, ces règles pouvaient demeurer en vigueur des années par :

- l'opposition des colotis à la caducité du règlement (maintien de l'opposabilité aux AOS) ;
- leur intégration (règle non qualifiable d'urbanisme) ou de leur contractualisation claire et volontaire (pour les règles d'urbanisme) au sein du Cahier des charges ;
- décision de la juridiction judiciaire.

Et permettaient de conserver un cadre de vie, de rester « entre soi ».

Rappel des objectifs de la Loi ALUR



CE QU'IL FAUT RETENIR

La « Loi ALUR » du 24 mars 2014 a eu notamment pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain existant et, à cet effet, en particulier, de s'attaquer aux documents de lotissements qui limitent les possibilités de construire sur les lots.

L'objectif, dit autrement, est la suppression des obstacles ayant la nature de règles d'urbanisme, s'opposant à la construction sur des lots ou à subdivision de ceux-ci.

Cela s'est traduit par la réécriture de l'article L. 442-9 : relatif à la caducité des règles du lotissement.

Modifications apportées par ALUR et difficultés d'application



CE QU'IL FAUT RETENIR

Après la loi ALUR, les colotis ne peuvent plus demander le maintien des règles d'urbanisme au niveau réglementaire. Et s'ils l'avaient demandé et obtenu, la loi ALUR a rendu ces règles caduques.

Au niveau contractuel, la loi rend caduque :

- *à partir du 26 mars 2019 les dispositions non réglementaires interdisant ou restreignant le droit de construire figurant dans les cahiers des charges non approuvés [sauf publication aux hypothèques sous réserve que le gouvernement publie un décret en précisant les modalités] ;*
- *depuis le 24 mars 2014 les règles d'urbanisme figurant dans les cahiers des charges approuvés.*

On observe toutefois en pratique une réticence des notaires à reconnaître cette caducité contractuelle et des jurisprudences récentes semblent en effet refuser que des dispositions contractuelles puissent devenir caduques.

Nous reprenons ici à l'identique la présentation faite en première partie en faisant apparaître en rouge les modifications apportées par la loi ALUR.

1. Régime des lotissements autorisés APRES 1978

Rappel : après 1978 : deux documents bien distincts dans leur contenu et leur nature.

Règlement

Contenu : règles d'urbanisme.

Valeur : réglementaire.

Caducité : au bout de 10 ans ~~sauf opposition des colotis.~~

Plus d'opposition possible des colotis

Et pour les lotissements où les colotis se sont antérieurement opposés (avant la loi ALUR) : caducité immédiate le 24 mars 2014 (au mépris de la volonté exprimée par les colotis).

Cahier des charges (non approuvé)

Contenu :

- Dispositions bilatérales (lotisseur/colotis) et réciproques (entre colotis).
- Règles d'urbanisme si contractualisation claire et volontaire (L. 111-5).

Valeur : contractuelle.

Caducité : ~~aucune.~~

Règles d'urbanisme de nature réglementaire : caducité au bout de 10 ans.

Disposition non réglementaire interdisant ou restreignant le droit de construire (ex du Ministre : clause interdisant subdivision) : caducité le 26 mars 2019 sauf si publication aux hypothèques (après vote des colotis).

Pb : pas de décret d'application donc impossible d'échapper aujourd'hui à la caducité

Mais jurisprudences récentes [TGI Grasse, 13 avril 2015 et C. Cass. 21 janvier 2016 sur le nb de m² autorisés par le CC au sol] et position des notaires en pratique : **survivance**

Autres règles : aucune caducité

2. Régime des lotissements autorisés AVANT 1978

Rappel : avant 1978 : un seul document ou deux documents aux contours pas très clairs, lequel ou lesquels faisaient l'objet d'une approbation par l'autorité administrative (cahier des charges approuvés).

Contenu :

- Dispositions bilatérales (lotisseur/colotis) et réciproques (entre colotis).
- Règles d'urbanisme.

Valeur : double valeur, contractuelle et réglementaire, de toutes les dispositions.

Caducité

- Des règles d'urbanisme au niveau réglementaire au bout de 10 ans ~~sauf opposition des colotis.~~

Caducité immédiate le 24 mars 2014
(au mépris de la volonté exprimée par les colotis)

- Des règles d'urbanisme au niveau contractuel : Divergence des juridictions administratives et judiciaires. Pour la Juridiction judiciaire : survivance (aucune caducité contractuelle). Pour la Juridiction administrative : caducité.

Esprit de la Loi ALUR (mais texte mal rédigé) : caducité contractuelle.

Mais en pratique, les notaires sont réticents à reconnaître cette caducité et des jurisprudences récentes (TGI Grasse, 13 avril 2015 et C. Cass. 21 janvier 2016) semblent leur donner raison. Par conséquent, **les règles d'urbanisme survivraient au niveau contractuel...**

- Des autres règles : aucune caducité.



Pierrick CARADEUX
Avocat associé
p.caradeux@caradeux-consultants.fr

Claire NICO - GALLOIS
Avocate – Docteur en Droit
c.nico@caradeux-consultants.fr