

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Adopté

AMENDEMENT

N° 1097

présenté par
Mme Linkenheld

ARTICLE 75

Après l'alinéa 4, insérer les quatre alinéas suivants :

« 3° Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« 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 l'entrée en vigueur de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, 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.

« La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

« La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 442-10. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Une personne désirant entreprendre des travaux dans un lotissement peut être titulaire d'un permis de construire légal, au regard des règles d'urbanisme applicables, mais ne pas être en mesure de la mettre en œuvre, en raison de l'existence de règles de droit privé contenues dans le cahier des charges du lotissement (servitudes *non aedificandi*, mode d'utilisation du sol restrictifs etc...).

Les modifications proposées, tant par le projet de loi que par la commission, ne visent que 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".

Aucune disposition n'est prévue pour 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, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement.

Le cahier des charges non approuvé est un document contractuel de droit privé qui ne peut être modifié que par les colotis.

Il en demeure pas moins que le législateur peut tout en respectant le principe de la liberté contractuelle, en limiter les effets dans la mesure où cette atteinte serait justifiée par un motif d'intérêt général.

Il convient donc de trouver un équilibre entre, d'une part, le respect de la liberté contractuelle, et d'autre part, la nécessaire évolution de l'urbanisation des lotissements, urbanisation qui contribue au développement de l'offre de logement.

Cet équilibre pourrait être réalisé en imposant la publicité des cahiers des charges des lotissements non approuvés lorsque les colotis souhaitent un maintien des clauses, ayant pour effet de limiter le droit à construire, contenu dans le cahier des charge non approuvé.

Cette publication pourrait se faire à la majorité requise à l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme.

La publication du cahier des charges et de ses modificatifs permettrait de démontrer, sans ambiguïté, l'existence d'une volonté de contractualisation des règles ayant trait au droit à construire.

Faute de publication dans un délai de 5 ans, 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 cesseraient de produire leurs effets.