

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 1197

présenté par

M. Masson, Mme Anthoine, Mme Bazin-Malgras, M. Bouchet, Mme Valérie Boyer, M. Cordier, Mme Kuster, M. Leclerc, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Pauget, M. Straumann, M. Vialay, M. de la Verpillière, M. Fasquelle et M. Viala

ARTICLE 24

Après l'alinéa 1, insérer les trois alinéas suivants :

I AB. – Le troisième alinéa de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les mots : « remettent pas » sont remplacés par les mots : « pouvant remettre » ;

2° Sont ajoutés les mots : « les signataires doivent expressément mentionner dans ledit cahier des charges que ce dernier est caduc dans les mêmes délais que le règlement précisé au premier alinéa. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Après deux années d'application de la loi ALUR, la situation juridique des lotissements, n'a pas été modifiée s'agissant du respect des cahiers des charges.

En effet, les lotissements ont la possibilité d'être régis par un règlement éventuellement complété par un cahier des charges.

Cette possibilité pour les colotis d'être soumis tant au règlement qu'au cahier des charges peut constituer une source de contentieux.

En effet, le cahier des charges est un document de nature contractuelle et d'ordre privé, qui se prescrit par trente ans s'il n'est pas interrompu.

À la différence du règlement de lotissement qui définit des règles communes et se prescrit dans tous les cas par dix ans, le cahier des charges définit les droits et les obligations de chacun.

Ainsi, les règles et les servitudes qu'il contient sont destinées à régir les relations entre les propriétaires, le lotisseur et les acquéreurs de lots.

Une confusion s'opère dans l'esprit de citoyen qui ne distingue pas forcément la différence.

Parallèlement, les professionnels du Droit jouent sur cette situation pour fixer les règles dans le cahier des charges alors qu'elles devraient figurer dans le règlement de lotissement.

Auparavant, le règlement de lotissement était automatiquement caduc à l'expiration d'un délai de 10 ans. Les propriétaires colotis étaient alors soumis aux règles du Plan Local d'Urbanisme. Ils pouvaient toutefois demander le maintien du règlement. La loi ALUR a supprimé ce droit.

Mais le code de l'urbanisme ne prévoyant aucune limite dans la durée de vie du cahier des charges le cahier des charges peut potentiellement continuer de produire ses effets au-delà de 10 ans.

Or, même si la loi ALUR a imposé la suppression, d'ici le 26 mars 2019, de toutes les clauses non réglementaires du cahier des charges lorsqu'elles ont pour objet de limiter le droit à construire, il n'en demeure pas moins que cette caducité n'a aucun effet sur les colotis. En effet si ces derniers ont manifesté leur volonté de maintenir le cahier des charges dans le temps, l'ensemble des clauses qui y sont contenues, étant de nature contractuelle, demeure.

Ainsi, par un arrêt récent, la Cour de cassation a eu l'occasion de 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 ». Après avoir rappelé ce principe, la Cour a refusé de transmettre une question préjudicielle afin de déterminer si cette clause constituait ou non une règle d'urbanisme susceptible d'être devenue caduque. (Cass., 3^{ème} Civ., 21 janvier 2016, n°15-10.566).

La haute juridiction ne faisant que reprendre les dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme qui édicte dans son premier alinéa que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement sont caduques dix ans après la délivrance de l'autorisation de lotir si à cette date le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu, mais précise dans son alinéa 3 que cette disposition ne remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement.

La coexistence d'un règlement, acte de nature réglementaire, et d'un cahier des charges, de nature contractuelle, est l'une des raisons de la complexité du droit des lotissements.

De ce fait, il en découle que la situation conduit à la création d'un climat générateur de difficultés.

C'est afin de mettre fin à cette complexité juridique que le présent amendement vise à remplacer l'article L 442-9 dans son alinéa 3 du code de l'urbanisme tel que mentionné ci-dessus.