



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## réglementation

Question écrite n° 10317

### Texte de la question

M. Jean-Claude Viollet appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la contrainte que peut représenter l'obligation de respect du cahier des charges d'une copropriété alors même que cette dernière a été dissoute. La Cour de cassation, dans sa jurisprudence, a en effet jusque-là indiqué que la dissolution d'une copropriété de lotissement n'entraînerait pas la caducité du cahier des charges. Ainsi, les anciens copropriétaires, devenus propriétaires de leur lot, doivent continuer à respecter les dispositions du cahier des charges dans la mesure où les règles d'urbanisme y figurant présentent un caractère contractuel en raison de leur reproduction dans les actes de vente de chaque lot. Or, lorsqu'elles sont trop restrictives, certaines de ces règles peuvent se révéler être de véritables obstacles pour les nouveaux propriétaires désireux d'effectuer des travaux et donner lieu à des procédures judiciaires multiples. C'est pourquoi il lui demande son avis sur cette question et, le cas échéant, quelles mesures pourraient être prises afin d'assouplir la contrainte du cahier des charges d'une copropriété de lotissement après dissolution, dès lors que toutes les parties communes ont été vendues et qu'il n'existe plus de charges financières en commun.

### Texte de la réponse

Il faut bien distinguer le régime de la copropriété de celui du lotissement. Selon le régime de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la dissolution de la copropriété suppose l'unanimité de tous les copropriétaires. Elle entraîne la disparition du règlement de copropriété. Le cahier des charges d'un lotissement est un document contractuel de droit privé qui lie les parties en fonction des règles stipulées. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L111-5 selon lequel « la seule production ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel ». L'objectif poursuivi est d'éviter la contractualisation fortuite des règlements d'urbanisme. Cette règle est d'application immédiate. La rédaction retenue par l'article législatif n'empêche, par contre, pas les parties contractantes, liées par le cahier des charges, d'intégrer dans leurs relations contractuelles les règles d'urbanisme. En effet, en vertu de la liberté contractuelle, seules les parties contractantes peuvent décider de l'évolution des règles régissant leurs rapports contractuels.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Claude Viollet](#)

**Circonscription :** Charente (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 10317

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement

**Ministère attributaire :** équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 20 janvier 2003, page 290

**Réponse publiée le** : 28 avril 2003, page 3346