



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique de l'urbanisme

Question écrite n° 8903

Texte de la question

Mme Valérie Pécresse attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les conséquences de l'article 13 de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU), qui modifie l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme. Elle s'interroge sur la portée des changements induits par la loi SRU sur les cahiers des charges des lotissements antérieurement en vigueur. Continuent-ils de s'appliquer ou sont-ils devenus caducs depuis sa promulgation ? Par ailleurs, elle s'inquiète de voir disparaître la possibilité qui existait pour les associations syndicales libres de copropriétaires, régies par la loi du 21 juin 1865, de fixer contractuellement des règles dérogatoires au code de l'urbanisme et aux règlements locaux.

Texte de la réponse

L'article L. 111-5 nouveau du code de l'urbanisme précise que la seule reproduction 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 un caractère contractuel. Cette disposition est destinée à éviter notamment les inconvénients pour les acquéreurs de lots d'un lotissement d'une contractualisation fortuite des règles publiques concernant l'urbanisme. La loi du 6 janvier 1986 a prévu que, lorsqu'il existe un plan d'occupation des sols (POS), ou aujourd'hui un plan local d'urbanisme (PLU), les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements cessent de s'appliquer aux termes d'un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf lorsqu'une majorité qualifiée de colotis s'y oppose. Il s'agissait d'éviter que l'application de réglementations anciennes et mal connues rende inconstructibles les terrains issus d'un lotissement, lorsque les règles d'urbanisme propres au lotissement sont contradictoires avec celles issues d'un POS ou d'un PLU. L'application complète de cette loi a néanmoins été limitée par la jurisprudence des tribunaux civils qui, dans un premier temps, ont estimé que les règles qui devenaient ainsi caduques demeuraient opposables aux colotis, d'un point de vue contractuel, dès lors qu'elles étaient mentionnées dans les actes de vente (Cass. 3e civ., 20 mai 1998, Bull. Civ. III, n° 107). Il en résultait une situation extrêmement défavorable aux colotis : lorsqu'une construction était conforme au règlement du POS, mais ne respectait pas l'ancien règlement du lotissement devenu caduc, le maire était tenu de délivrer le permis de construire, mais le constructeur risquait d'être condamné à démolir sa construction au motif que l'ancien règlement avait conservé un caractère contractuel. La nouvelle rédaction du code de l'urbanisme n'interdit pas aux colotis de s'imposer contractuellement entre eux, à titre réel, des restrictions de droits de propriété résultant de règles d'urbanisme spécifiques, mais elle prévoit que ces obligations doivent faire l'objet de dispositions explicites du contrat et ne peuvent pas avoir un caractère implicite. La jurisprudence de la cour de cassation, dans la dernière période, avait évolué à ce sujet : la cour estimait en effet qu'il appartenait aux juges du fond de vérifier si les auteurs du contrat avaient entendu, par la reproduction d'un document d'urbanisme dans les actes de ventes, conférer à celui-ci un caractère contractuel (Cass. Civ. III, 15 décembre 1999, époux Giralt ; Cass. Civ. III, 21 juin 2000, consorts Thirion). Le nouvel article L. 111-5 confirme et précise cette évolution jurisprudentielle. En ce qui concerne les règles d'urbanisme annexées aux actes de vente antérieurement à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), il convient, conformément à la jurisprudence précitée, de vérifier au cas par

cas si les colotis ont réellement eu l'intention de conférer à ces règles un caractère contractuel. Enfin, l'article L. 111-5 nouveau du code de l'urbanisme est sans effet sur le contenu des règles particulières que les colotis peuvent s'imposer de façon contractuelle. Ces règles particulières n'ont jamais eu la possibilité de déroger aux dispositions des POS ou des PLU. Elles ne pouvaient qu'être plus contraignantes que ces dernières.

Données clés

Auteur : [Mme Valérie Pécresse](#)

Circonscription : Yvelines (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8903

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 décembre 2002, page 4899

Réponse publiée le : 10 mars 2003, page 1847