



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

lotissements

Question écrite n° 43643

Texte de la question

M. William Dumas attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur le règlement des lotissements. L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente de modifier les dispositions du cahier des charges du lotissement sur demande des colotis réunissant la majorité prévue à l'alinéa 1 du même article. L'unanimité des colotis n'est donc pas requise pour modifier le cahier des charges. Il souhaiterait savoir si cette disposition est applicable à tous les lotissements, même ceux autorisés depuis plus de dix ans pour lesquels, conformément à l'article 442-9, les règles d'urbanisme sont devenues caduques, du fait de la mise en oeuvre du PLU et de l'absence de décision pour les colotis du maintien de leurs règles propres. Par ailleurs, l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme impose la description résultant d'un bornage pour les terrains à bâtir dépendant d'un lotissement ou d'une ZAC. En pratique, la réalisation d'un bornage contradictoire de toutes les limites du terrain se heurte souvent à une impossibilité pour diverses causes (impossibilité de trouver un propriétaire notamment). Il lui demande donc comment concilier cette situation de fait avec les exigences de cet article qui requiert le bornage à peine de nullité de l'acte de cession, et si l'on peut se contenter d'un bornage partiel des limites, compte tenu des difficultés liées à la durée et au coût d'un bornage judiciaire.

Texte de la réponse

L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme dispose que tout ou partie des documents relatifs à un lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente dès lors qu'une majorité qualifiée de colotis demandent ou acceptent cette modification. Cette disposition est applicable aux documents approuvés de lotissements encore en vigueur. Dès lors que les règles d'urbanisme contenues dans ces documents sont devenues caduques en application de l'article L. 442-9 du même code, il n'y a plus lieu de les modifier et de faire application de l'article L. 442-10. Par ailleurs, l'obligation de faire procéder à un bornage des lots issus d'un lotissement avant leur vente constitue une sécurité juridique importante pour les acquéreurs. De très nombreux permis de construire ont été en effet annulés dans le passé à cause d'une incertitude sur la limite exacte du terrain. La difficulté de faire effectuer un bornage en cas de désaccord du voisin est parfaitement réelle, mais c'est précisément dans cette situation que les risques ultérieurs pour le permis de construire sont considérables. Enfin, il est possible de recourir au bornage judiciaire. Les lotisseurs peuvent éviter la principale difficulté en faisant procéder à un bornage contradictoire du terrain initial du lotissement avant la vente des différents lots. Le bornage des futurs lots à l'intérieur du lotissement ne pose alors plus de problème.

Données clés

Auteur : [M. William Dumas](#)

Circonscription : Gard (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 43643

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 3 mars 2009, page 1949

Réponse publiée le : 20 avril 2010, page 4489