



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

lotissements

Question écrite n° 82169

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann demande à Mme la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, si les dispositions de l'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme relatives à la caducité des règles d'un lotissement peuvent remettre en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux tels qu'ils résultent du code civil.

Texte de la réponse

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme a abrogé l'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme mais a inséré dans celui-ci l'article L. 442-9, modifié ultérieurement par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, qui reprend le principe de la caducité des règles de lotissement. En effet, aux termes du premier alinéa de cet article, « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ». Ainsi, seules les règles d'urbanisme approuvées par l'administration deviennent caduques dix ans après la délivrance de l'autorisation de lotir. A contrario, et ainsi que le précisent les dispositions du troisième alinéa du même article, cette caducité ne s'applique pas au cahier des charges du lotissement, document de nature contractuelle, qui n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative, ni au mode de gestion des parties communes. Elle n'affecte pas davantage les droits et obligations résultant des dispositions du code civil en matière de plantation, bornage et mitoyenneté. Les règles d'intérêt privé ou collectif qui figurent dans le cahier des charges, ainsi que les servitudes issues du code civil destinées à régir les relations entre colotis et les relations entre le lotisseur et les acquéreurs demeurent donc en vigueur à l'issue des dix ans. En conséquence, les colotis ou l'assemblée syndicale pourront s'en prévaloir devant le juge judiciaire.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 82169

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Justice et libertés (garde des sceaux)

Ministère attributaire : Justice et libertés (garde des sceaux)

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 juin 2010, page 6865

Réponse publiée le : 16 novembre 2010, page 12487