



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

PLU

Question écrite n° 101362

Texte de la question

M. Jean-Louis Costes attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur l'article 442-9 du code de l'urbanisme. Depuis 30 ans, le législateur a souhaité réduire puis supprimer la portée de documents très anciens régissant des lotissements approuvés à une époque où la planification communale n'existait pas. Ainsi, la loi du 6 janvier 1986 indique que « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, deviennent caduques au terme de 10 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 ». L'article 442-9 de la loi ALUR avait pour objectif de clarifier et préciser le régime de caducité : « Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co-lotis définis dans le cahier des charges du lotissement ni le mode de gestion des parties communes ». Or, dans un arrêt du 21 janvier 2016, la Cour de cassation applique un cahier des charges en tant que contrat écartant sa caducité. La jurisprudence semble donc en contradiction avec la volonté du Gouvernement de voir disparaître de tout l'ordonnancement juridique les cahiers des charges. Il lui demande donc de clarifier la position du Gouvernement sur le sujet et notamment les dispositions de l'article 442-9 de la loi ALUR.

Texte de la réponse

Les conditions de caducité des règles propres aux lotissements fixées à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ont été modifiées par l'article 159 de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Dorénavant, la caducité au terme d'un délai de dix ans à compter de l'autorisation de lotir ne concerne plus seulement les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés, opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, mais également les clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés. La loi ALUR a également réglé la question des stipulations des cahiers des charges non approuvés qui ont pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble. Aux termes du 5e alinéa de l'article L. 442-9, ces clauses seront caduques au 24 mars 2019, sauf si les colotis décident à la majorité qualifiée définie à l'article L. 442-10 de procéder, avant cette date, à la publication du cahier des charges au service de la publicité foncière ou au livre foncier. En revanche, les clauses des cahiers des charges approuvés n'entrent pas dans le cadre de ces nouvelles dispositions (cf. arrêt du 21 janvier 2016 rendu par la Cour de cassation concernant un lotissement autorisé entre 1924 et 1959, dont le cahier des charges avait fait l'objet d'une approbation administrative).

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Costes](#)

Circonscription : Lot-et-Garonne (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 101362

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et habitat durable
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 14 février 2017

Question publiée au JO le : [13 décembre 2016](#), page 10234

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2802