



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

PLU

Question écrite n° 84016

Texte de la question

M. Jacques Cresta attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la valeur juridique des droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans les cahiers des charges de lotissement approuvés par l'autorité préfectorale depuis la promulgation de la loi ALUR. En effet, l'un des objectifs de celle-ci est de donner la primauté exclusive du plan local d'urbanisme (PLU), ou du document d'urbanisme en tenant lieu, sur des contrats de lotissement anciens, afin de libérer des terrains à la construction de logements. Or le maintien, dans sa rédaction d'origine par la loi ALUR, de l'article L. 442-9 alinéa 3 du code de l'urbanisme, stipulant que « les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement », tend à laisser penser que la situation antérieure reste inchangée, et contredit par là-même l'alinéa précédent de l'article. En effet, l'analyse qui découle de cette lecture est que toutes les dispositions contenues dans les pièces du lotissement restent applicables dans les rapports entre colotis, la caducité ne concernant que l'opposabilité à l'autorité administrative. Dès lors, l'objectif de la loi ALUR ne peut être atteint. Aussi, il lui demande si des précisions peuvent lui être apportées en la matière, afin de déterminer qui des anciens cahiers des charges de lotissement approuvés et des documents d'urbanisme prédominent dans le cadre de l'application de loi ALUR.

Texte de la réponse

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme dispose que les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges s'il a été approuvé deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Dans la mesure où les dispositions relatives à la caducité des documents du lotissement de l'article L. 442-9 portent uniquement sur les règles d'urbanisme, elles ne sauraient remettre en cause les stipulations de cahier des charges de lotissement régissant les rapports entre colotis. La Cour de cassation considère en effet que le cahier des charges d'un lotissement constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues et que ses dispositions continuent à s'imposer contractuellement entre lots, même si elles sont devenues caduques pour l'administration (Cass, civ 3e, 21 janvier 2016 no 15-10566). Elles relèvent ainsi de la liberté contractuelle dont jouissent les colotis. Par ailleurs, elles ne peuvent pas par définition, entrer en contradiction avec les règles édictées dans un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Ces documents ont en effet pour objet d'édicter des règles d'urbanisme, par essence de portée générale, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit que les clauses non réglementaires d'un cahier des charges de lotissement non approuvé ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire sur les lots, cesseront quoi qu'il en soit de produire leurs effets le 26 mars 2019, sauf si le cahier des charges a fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques avant cette date. Cette publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme ; les modalités de la publication vont faire l'objet d'un décret en cours d'examen par le Conseil d'État.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Cresta](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 84016

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 juin 2015](#), page 4934

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2782