

## concilier environnement & urbanisme & énergie – avocats

### **Caducité des clauses réglementaires d'un cahier des charges de lotissement : L'article L442-9 du code de l'urbanisme suite à la loi ALUR**

<https://coussyavocats.com/2015/08/10/caducite-des-clauses-reglementaires-dun-cahier-des-charges-de-lotissement-larticle-l442-9-du-code-de-lurbanisme-suite-a-la-loi-alur/>

Les dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme organisent le régime de caducité des règles d'urbanisme contenues dans les documents d'urbanisme d'un lotissement : le règlement, le cahier des charges notamment. La loi Alur du 24 mars 2014 a modifié cet article afin d'étendre la caducité à plus de règles encore, dans le but affiché de permettre la densification des espaces. Cependant le TGI de Grasse semble n'avoir pas tiré toutes les conséquences de cette loi en maintenant le régime jurisprudentiel en vigueur jusqu'alors, en se fondant sur la lettre du texte, qui suite à la loi est restée ambiguë.

#### Principe de la caducité

L'article L442-9 du code de l'urbanisme, en ses alinéas 1 à 3, et 5, dispose que :

*« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, 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.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*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, ni le mode de gestion des parties communes.*

(...)

*Toute disposition non réglementaire ayant 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, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier. »*

Une loi du 6 janvier 1986 avait organisé la caducité des règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges approuvés par l'autorité administrative. Ce sont les cahiers des charges édictés suite à une loi du 19 juillet 1924 relative aux lotissements, jusque dans les années 1970. La jurisprudence les avait déclarés réglementaires par nature (CE, 10 févr. 1992, n° 91967).

Suite à la loi de 1986 les clauses d'un tel cahier des charges approuvé étaient donc caduques, sauf si les colotis décidaient de leur maintien. L'intérêt et l'apport de la loi Alur sont doubles en la matière :

- Elle étend le principe de la caducité aux clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés (alinéa 1er de l'article L442-9 précité)
- Elle supprime la faculté de maintien desdites clauses par les colotis (alinéa 2).

Par conséquent, au vu de ces seules dispositions, les clauses de nature réglementaire d'un cahier des charges, notamment approuvé en 1926, devraient être frappées de caducité et donc ne plus s'appliquer. Le TGI de Grasse en a décidé autrement, en se fondant sur la jurisprudence de la Cour de cassation en la matière, et sur le troisième alinéa de l'article L442-9, qui n'a étonnamment pas été modifié par la loi Alur.

### Controverses jurisprudentielles

Le Conseil d'État a toujours su tirer les conséquences des règles de caducité édictées par la loi de 1986, puis l'ordonnance de 2005. Mais l'office du juge administratif en la matière s'arrête au contentieux de la délivrance des autorisations d'urbanisme, et ne concerne pas les rapports contractuels entre colotis. C'est là l'office du juge judiciaire.

Or la Cour de cassation s'est toujours fondée sur l'alinéa 3 précité pour estimer que la caducité ne frappait que la portée réglementaire des clauses, et non leur portée contractuelle. Dès lors, lesdites clauses n'étaient plus opposables aux autorités administratives délivrant les permis de construire, par exemple, mais l'étaient encore au pétitionnaire coloti, vis-à-vis des autres colotis. Ainsi une action en démolition à l'encontre d'une construction édiflée en méconnaissance d'une disposition d'un cahier des charges était recevable, nonobstant la caducité d'une telle disposition, en raison des rapports contractuels entre les colotis.

L'alinéa 3 n'ayant pas été modifié, le TGI de Grasse a décidé, dans un jugement en date du 13 avril 2015, de continuer à appliquer cette jurisprudence, pour un cahier des charges édicté en 1926.

Le tribunal n'a aucunement tiré les conséquences de l'esprit de la loi Alur, dont le but est de densifier les espaces et donc de supprimer les règles visant à restreindre la construction là où le droit commun du PLU l'autoriserait. Le retour au droit commun du PLU est l'objectif final, mais le tribunal ne l'a pas entendu de cette façon.

En outre, et pour finir, l'alinéa 5 de l'article L442-9 précité organise la caducité des clauses non réglementaires, c'est-à-dire contractuelles, visant à restreindre ou interdire la construction, dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi Alur, soit en 2019, si les colotis n'ont pas décidé du maintien de ces règles en publiant le cahier des charges au bureau des hypothèques ou au livre foncier. En se fondant sur cet alinéa on pourrait estimer l'ambiguïté (résultant du maintien de l'alinéa 3 par la loi Alur) levée. En effet, les clauses contenues dans un cahier des charges non approuvé, même de portée contractuelle, seront frappées de caducité si les colotis ne réalisent pas les diligences légales. Or l'on conçoit difficilement que de telles clauses puissent être frappées de caducité, et non les clauses contenues par les cahiers des charges approuvés, ou les clauses de nature réglementaire d'un cahier des charges non approuvés, dont précisément la nature réglementaire a été levée par la caducité.

Il reste à espérer que l'arrêt d'appel, le cas échéant, infirme ce jugement, mais c'est à la Cour de cassation de revenir expressément sur sa jurisprudence antérieure.

L'ambiguïté de l'article L442-9 reste donc entière, et ce n'est pas faciliter les choses aux conseils en matière d'urbanisme qui, ne voulant pas engager leur responsabilité, hésiteront fortement à inciter à la construction en méconnaissance des clauses d'un cahier des charges, approuvé ou non, de nature réglementaire ou non.

MISE A JOUR 09/02/16 (cf. article ci-dessous)

La Cour de cassation s'est prononcée le 21 janvier 2016, dans un arrêt n°15-10566, dans le même sens que le TGI de Grasse (mais dans une espèce différente). Ce n'est donc pas aujourd'hui que la densification des espaces urbains va pouvoir s'opérer. Il faudra attendre 2019 (5 ans après l'entrée en vigueur de la loi Alur sur ce point) pour pouvoir construire en violation des stipulations d'un cahier des charges de lotissement non approuvé, sous réserve que ce dernier n'ait pas été publié au bureau des hypothèques.

Réf : TGI de Grasse, 13 avril 2015, n°2015/117. Loi n°2014-366, dite loi ALUR, du 24 mars 2014

# Caducité des clauses réglementaires d'un cahier des charges de lotissement : la Cour de cassation campe sur sa position antérieure

<https://coussyavocats.com/2016/02/09/caducite-des-clauses-reglementaires-dun-cahier-des-charges-de-lotissement-la-cour-de-cassation-campe-sur-sa-position-anterieure/>

Dans un but de densification des espaces urbains, la loi Alur du 24 mars 2014 a étendu les dispositions du code de l'urbanisme relatives à la caducité des règles d'urbanisme d'un cahier des charges de lotissement.

Cependant, la Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 21 janvier 2016, exprime clairement sa volonté de ne pas suivre l'esprit de la loi, mais de s'en tenir à la lettre du texte.

Examinant le pourvoi d'un requérant contre l'arrêt de cour d'appel ayant ordonné la démolition de sa construction, réalisée en infraction des règles du cahier des charges de lotissement, mais en accord avec les règles d'urbanisme contenues dans le PLU, la Cour de cassation décide de lui donner tort, en affirmant que « le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues ».

Ainsi la cour d'appel pouvait valablement condamner le requérant à démolir son bâtiment.

La Cour de cassation s'est certainement fondée sur les dispositions encore ambiguës de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, notamment son alinéa 3 : « 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, ni le mode de gestion des parties communes. »

*« (...) Attendu que la société Beval fait grief à l'arrêt de la condamner sous astreinte à faire procéder aux travaux de démolition de l'extension du bâtiment « L'Oliveraie », édifiée en vertu d'un arrêté de la commune d'Antibes en date du 7 décembre 2010 et de dire que l'astreinte provisoire de 500 euros par jour de retard s'appliquerait à nouveau, sans limitation de durée, à compter de la signification de l'arrêt, alors, selon le moyen, que constitue une règle d'urbanisme toute disposition relative aux conditions d'utilisation du sol et notamment à la surface des constructions ; qu'en retenant que la clause du cahier des charges réglementant la surface des constructions autorisées dans le lotissement n'était qu'une convention de droit privé et n'instituait pas une règle d'urbanisme – qualification qui aurait justifié la position d'une question préjudicielle à la juridiction administrative ou emporté caducité de la règle concernée du fait de la couverture du domaine de la Bague par le plan d'occupation des sols puis le plan local d'urbanisme de la ville d'Antibes-, la cour d'appel a violé l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ;*

*Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, la cour d'appel a décidé à bon droit qu'il n'y avait pas lieu à question préjudicielle devant la juridiction administrative et que ces dispositions continuaient à s'appliquer entre colotis (...). »*