

<http://www.syndicpro.fr/2016/03/12/de-limpact-incertain-de-loi-alur-lotissements/>

## De l'impact incertain de la loi ALUR sur les lotissements

Le droit des lotissements dans le cadre des modifications apportées par la loi ALUR sous le titre "Mobilisation des terrains issus de lotissements" a été transformé en vue de permettre la densification de ces zones, notamment en favorisant la construction de logements neufs, principalement destinés aux populations les plus défavorisées.

La loi ALUR a donc revisité les procédures d'évolution des lotissements prévues dans le code de l'urbanisme afin de favoriser la densification de ces zones

Ainsi l'**article L.442-9 du code de l'urbanisme** prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements deviennent caduques au terme des dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager (PA) si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu

Outre les règles issues des règles et des cahiers des charges approuvés de lotissements, la loi ALUR précise que la caducité des documents des lotissements s'applique aux clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés par l'autorité administrative.

La loi ALUR a supprimé en outre la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles issues des documents du lotissement à l'issue du délai précité des dix ans à compter de la délivrance du PA

La loi ALUR a par ailleurs introduit une nouvelle règle de caducité, applicable aux stipulations non réglementaires des cahiers des charges de lotissements non approuvés ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination d'un immeuble.

La loi ALUR prévoit que ces stipulations cesseront de régir les rapports entre les colotis à compter du 26 mars 2019, sauf si le cahier des charges du lotissement est publié au bureau des hypothèques ou au livre foncier avant cette date.

Un décret est prévu précisant la procédure d'information des colotis concernés.

Cette procédure aura pour objet d'avertir les colotis de l'application de la date butoir du 26 mars 2019 à leur lotissement, elle portera également à leur connaissance la possibilité de maintien des stipulations en cause, via publication du cahier des charges avant le 26 mars 2019.

Comme l'indiquent Maîtres France Charbonnel et Elina Asika, avocates à la Cour, du cabinet Seban & Associés, dans un article intitulé "[Lotissements objectif en partie manqué pour le législateur en quête de foncier](#)", les règles régissant les lotissements ont le plus souvent eu pour objectifs de préserver la constructibilité d'un territoire et de le protéger de toute intervention extérieure d'où la volonté des colotis d'adopter un cahier des charges de lotissement qui est un contrat privé, érigeant des règles visant à contraindre les possibilités de construction, conservant de fait leur environnement et leur droits.

Cette position est incompatible avec la volonté des pouvoirs publics en quête de foncier permettant de nouvelles constructions.

La double nature juridique des documents précités qui en effet toujours de nature contractuelle, peuvent néanmoins avoir une valeur réglementaire pouvant résulter de leur approbation par le préfet leur octroyant de fait une valeur réglementaire et contractuelle.

Pour Maîtres France Charbonnel et Elina Asika: " *le nouvel article L.442-9 du code de l'urbanisme vise à faire disparaître les règles régissant une partie du droit des sols des collectivités et ainsi permettre la densification des territoires. Toutefois, on peut s'interroger sur le point de savoir si l'objectif de suppression des règles régissant les lotissements a été réellement atteint par le législateur. L'analyse précise de l'article L.442-9 nous permet d'en douter, plus précisément s'agissant des lotissements les plus anciens.*"

Maitre Didier Aréna, Ancien Membre du Conseil de l'Ordre, spécialisé en Droit Immobilier, professeur à l'I.C.H. – C.N.A.M – P.A.C.A, Avocat Associé de la SCP Delage-Arena, avocats au barreau de Grasse, dans le cadre de l'interview ci après, accordée à l'association Procolloquium qui organise le 25 MARS 2016 un colloque intitulé "[La copropriété à l'épreuve des lois ALUR et Macron](#)", fait une rapide présentation d'un des thèmes sur lesquels il interviendra au cours du colloque sur l'impact de la loi Alur sur les lotissements en général et sur l'article 442-9 du code de l'urbanisme en particulier.