

ASL ET AFUL : LA NOTION DE CAHIER DES CHARGES APPROUVÉ

Le 17 mars 2017 / par [jeromenaletavocat](#)

En juin 2016, je suis revenu sur ce qui différencie un cahier des charges et un règlement de lotissement.

A cette occasion, j'ai cité et commenté l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Les lecteurs les plus attentifs auront remarqué qu'il n'y est pas simplement question de règlements de lotissements ou de cahiers des charges, mais également de cahiers des charges approuvés.

En réalité, la notion de cahier des charges approuvé est ancienne : née avec une loi du 19 juillet 1924, elle a été remplacée par le règlement de lotissement selon un Décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, entré en vigueur le 1er janvier 1978. L'objectif était alors de mettre fin à la double nature (à la fois administrative et civile, réglementaire et conventionnelle) de ce document.

Compte tenu de la rédaction actuelle de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme (telle qu'issue de la loi dite ALUR du 24 mars 2014), un cahier des charges approuvé ne devrait plus avoir de force obligatoire dans un lotissement : les derniers ayant été rédigés au mieux en 1977, ils auraient dû devenir caducs dans les dix ans de l'autorisation de lotir ou lors de l'entrée en vigueur de la loi ALUR, même dans l'hypothèse où une majorité de colotis en aurait demandé le maintien (voir la version actuelle de l'article L.442-9, 2ème alinéa).

C'est sans compter sur la position de la Cour de Cassation, dans un arrêt dont j'ai parlé le mois dernier (3ème Chambre Civile, 13 octobre 2016, n° de pourvoi 15-23674).

Selon elle, « (...) les clauses du cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, approuvé ou non, revêtent un caractère contractuel et engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues (...). »

La notion pouvait donc paraître obsolète, mais il n'en est rien : sur le plan civil, le cahier des charges approuvé est un contrat qui continue à s'appliquer entre colotis, ce dans sa globalité et malgré les dispositions de l'article L.442-9 précité.

Mais le plus étonnant est ailleurs...

Bien que je n'aie pas encore eu le temps d'approfondir la jurisprudence administrative relative à cette notion, le hasard a voulu que je tombe il y a peu sur un arrêt du Conseil d'Etat en date du 17 octobre 2014 (n°359459) qui, si je le lis correctement, ne manque pas

de piquant et montre que le caractère hybride du cahier des charges approuvé va bien au-delà de ce que l'on pourrait penser.

Il y est question d'un lotissement sur la Commune de Bornes-les-Mimosas, régi par un cahier des charges ayant fait l'objet d'une approbation du Préfet le 16 septembre 1958.

L'arrêté litigieux est du 3 août 2010, de sorte que la version applicable de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme est celle antérieure à la loi ALUR, période à laquelle le maintien des règles d'urbanisme était encore possible.

Il semble bien que nous nous situions dans cette hypothèse, l'arrêt mentionnant expressément que le cahier des charges approuvés a été « maintenu en vigueur en application de l'article L.442-9 (...) ».

Si certains aspects du litige sont clairement administratifs, l'une des clauses du cahier des charges approuvé aurait pu être considérée comme ne constituant pas une règle d'urbanisme :

« L'ensemble du terrain restera sans clôture de quelque nature que ce soit. Les voies, passages et chemins créés sur le terrain devront permettre au profit des copropriétaires et à perpétuité la libre circulation tant pour les véhicules de toute sorte que pour les piétons.
»

En effet, elle est clairement à vocation civile (elle concerne les colotis et non, par exemple, les engins de lutte contre l'incendie) et introduit une restriction au droit de se clore (consacré par l'article 647 du Code Civil).

Cela n'empêche pas le Conseil d'Etat de considérer qu'elle a été méconnue par l'arrêté, qui ne s'est pas opposé à la mise en place de barrières à l'entrée du lotissement, donc de la considérer comme une règle d'urbanisme.

J'en déduis qu'il se reconnaît le droit de contrôler un cahier des charges approuvé dans sa globalité, sans distinguer les règles d'urbanisme de celles qui ne le seraient pas.

Si cela ne vaut a priori que pour les cahiers des charges approuvés dont le maintien aurait été voté par la majorité requise des colotis avant la loi ALUR, cette position fait curieusement écho à celle de la Cour de Cassation, chacune des deux juridictions s'estimant compétente pour contrôler l'application de ces documents dans leur globalité sans considération de durée.

En conclusion et contre toute attente, la notion de cahier des charges approuvé conserve sa force et son actualité...