

Le Conseil constitutionnel valide, sous réserve, la modification des documents d'un lotissement par l'autorité administrative

[CC 19 octobre 2018 n° 2018-740-QPC](#)

Par une [décision du 18 juillet 2018 remarquée](#), le Conseil d'Etat a renvoyé au Conseil Constitutionnel le soin de se prononcer sur la constitutionnalité de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme au terme duquel :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible »

Pour mémoire, c'est à l'occasion de la contestation d'un

arrêté municipal modifiant le cahier des charges d'un lotissement que des colotis requérants avaient formulé une QPC portant sur les dispositions précitées.

Au soutien de leur argumentation, ces derniers invoquaient la méconnaissance par cet article de la liberté contractuelle, garantie par les articles 4 et 16 de la DDHC, et du droit de propriété, protégé par les articles 2 et 17 du même texte. Selon eux, la faculté de modification dont dispose l'autorité administrative ((En principe, le maire ou le préfet de département)) malgré l'éventuel désaccord d'une partie des colotis n'est pas justifiée par un motif d'intérêt général, ni entourée des garanties protégeant le droit des propriétaires minoritaires.

Sur la base de sa jurisprudence habituelle, le Conseil constitutionnel rappelle que les atteintes portées au droit de propriété et à la liberté contractuelle doivent, d'une part être justifiées par un motif d'intérêt général, d'autre part être proportionnées à l'objectif poursuivi.

En premier lieu, le Conseil a considéré que cette procédure de modification avait pour but de faciliter l'évolution, dans le respect de la politique d'urbanisme, des règles propres aux lotissements qui sont contenues dans leur cahier des charges. Il en a déduit qu'il s'agissait là d'un motif d'intérêt général.

En second lieu, le juge constitutionnel s'est attaché à vérifier qu'il existait des garanties permettant de limiter l'atteinte ainsi portée aux droits et libertés invoqués. Il relève à cet égard :

- Que la modification ne peut pas concerner l'affectation des parties communes du lotissement ;
- Que seules les clauses du cahier des charges contenant des dispositions d'urbanisme, et non celles intéressant les seuls colotis, peuvent être modifiées ;

- Que la modification est subordonnée au recueil de l'accord d'une majorité qualifiée de propriétaires et doit être précédée de l'information précise de l'ensemble des colotis intéressés ;
- Que la modification ne peut être prononcée que si elle est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable et si elle poursuit un motif d'intérêt général en lien avec la politique publique d'urbanisme.

En conséquence, le Conseil constitutionnel estime que l'atteinte portée à l'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle n'est pas disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi.

Ce dernier émet toutefois une réserve d'interprétation quant à la constitutionnalité de l'article L. 442-10 en rappelant que la modification à laquelle l'autorité administrative procède ne saurait aggraver les contraintes pesant sur les colotis sans que cette aggravation ne soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur.

En d'autres termes, une majorité qualifiée de propriétaires ne pourrait , à eux seuls, décider de modifier les dispositions du cahier des charges dans un sens plus contraignant, sauf à ce que cette modification résulte de l'un des documents d'urbanisme applicable.

Sous cette réserve, le Conseil constitutionnel valide donc le processus de modification des documents du lotissement par l'autorité administrative compétente malgré l'éventuelle absence d'unanimité des colotis sur cette évolution.

Rappelons enfin que la [Cour de cassation](#) a récemment confirmé la valeur contractuelle des clauses non réglementaires du cahier des charges en admettant leur modification dès lors que la majorité qualifiée des colotis fixée par l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme est atteinte.