

Procédures d'intervention foncière – Caducité des clauses des cahiers des charges (art. L. 442-9 du code de l'urbanisme)

[CE 24 juillet 2019 avis n° 430362 : mentionné dans les tables du recueil Lebon](#)

L'avis commenté, mentionné au Recueil, est l'occasion pour le Conseil d'État d'apporter des précisions concernant la caducité des clauses du cahier des charges du lotissement, prévue par l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.

Le Conseil d'État vient ici répondre à une question posée par le tribunal administratif de Nantes dans un jugement du 2 mai 2019 ((TA Nantes 2 mai 2019, req. n° 1607197.)), dans le cadre d'un contentieux portant sur l'annulation pour excès de pouvoir d'une décision de non-opposition à déclaration préalable de création de quatre lots sur un terrain compris dans un lotissement.

Plus précisément, la question était de savoir si « la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans un cahier des charges approuvé d'un lotissement constitue une règle d'urbanisme susceptible d'être frappée de caducité en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ».

Pour mémoire, dans sa rédaction en vigueur à la date de la décision attaquée, l'article [L. 442-9](#) du code de l'urbanisme dispose, en ses trois premiers alinéas, 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 ».

L'article [L. 442-10](#) du même code prévoit, en son premier alinéa, que :

« 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 ».

Et l'article [L. 442-11](#) du même code précise que :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente

peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Précisons enfin qu'en application de l'article [R. 442-21](#) du code de l'urbanisme :

« Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 sauf :

a) Lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu;

b) Lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a de l'article R. 442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation ».

Le Conseil d'État rappelle tout d'abord la décision du 19 octobre 2018 ((CC 19 octobre 2018 n°2018-740-QPC, ayant fait l'objet d'un article au sein de notre [blog](#).)), par laquelle le Conseil constitutionnel a considéré que l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme autorise uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme mais ne permettent pas de modifier des clauses étrangères à cet objet, intéressant les

seuls colotis.

Le Conseil d'État transpose ensuite cette solution aux dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, considérant que celles-ci prévoient la caducité des seules clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme.

Enfin, le Conseil d'État juge que la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement constitue une règle d'urbanisme au sens de l'article L. 442-9 précité. Ceci eu égard à son objet et à ses effets, comme au fait qu'il s'agit d'un des éléments soumis à autorisation lors de la création d'un lotissement.

En conséquence, dès lors cette mention d'un nombre maximal de lots constitue bien une règle d'urbanisme, il en déduit qu'une telle limitation du nombre de lots cesse de s'appliquer, au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, lorsque le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu, de sorte que l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ne peut l'opposer au pétitionnaire.

Bien que caduque, cette stipulation reste toutefois applicable dans les relations entre les colotis. Le Conseil d'État rappelle ainsi que cette clause peut toujours être modifiée par l'autorité compétente, en vertu des pouvoirs qu'elle tient des articles L. 442-10 et L. 442-11 du code de l'urbanisme :

« Les clauses du cahier des charges du lotissement continuant de régir les rapports entre colotis, la caducité prévue par l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ne fait pas obstacle à ce que l'autorité compétente fasse usage des pouvoirs qu'elle tient des articles L. 442-10 et L. 442-11 du même code, ainsi que le prévoit son article L. 442-12 s'agissant des subdivisions de lots, pour modifier un cahier des charges sur ce même point ».