

# **L'évolution du lotissement après la réforme des autorisations d'urbanisme**

Par V. Zalewski, Maître de conférences HDR, Université de Corse<sup>1</sup>

Pour traiter un sujet tel que l'évolution du lotissement, deux possibilités sont ouvertes : soit déterminer de quelle façon les dernières réformes ont transformé le lotissement soit simplement examiner comment le lotissement peut évoluer au cours du temps. C'est cette seconde voie que j'ai choisie de retenir en distinguant, d'une part, l'évolution matérielle du lotissement et, d'autre part, l'évolution des règles du lotissement, cela dans le cadre d'une série de questions-réponses.

## **I. L'évolution matérielle du lotissement**

Par évolution matérielle du lotissement, nous visons, d'une part, la modification des limites, internes ou externes du lotissement, et, d'autre part, les constructions pouvant être édifiées sur un lot de lotissement.

### **A. Les limites, internes ou externes, du lotissement**

Les limites d'un lotissement, telles qu'elles sont établies initialement au moyen du plan parcellaire, peuvent être amenées à évoluer au cours des années. Deux types d'évolution sont envisageables, interne ou externe.

#### **1°) L'évolution interne : la subdivision d'un lot<sup>2</sup>**

**Faut-il que la division du lot soit faite en vue de l'implantation d'un bâtiment pour être considéré comme une subdivision ? NON.** La difficulté est que l'article R. 442-21 ne définit pas la notion de subdivision. Par conséquent, la première tendance peut être de se référer à la notion même de lotissement et donc de prendre en considération toute division en jouissance ou en propriété en vue de l'implantation d'un bâtiment. Dès lors, la division d'un lot qui ne serait pas faite en vue de l'implantation d'un bâtiment ne donnerait pas lieu à application de l'article R. 442-21. Pour autant, dès lors que l'article R. 442-21 prend le soin de préciser que ne sont pas concernées les hypothèses de détachement-rattachement à un lot contigu, il semble possible d'en déduire que l'intention importe peu ici et que seule la division doit être prise en compte.

**Qu'en est-il en cas de réunion de deux lots ?** il est souvent prétendu que suivant la doctrine administrative, la réunion de lots contigus ne constitue pas une modification des documents

---

<sup>1</sup> Communication au colloque : « Réflexions autour de la réforme des autorisations d'urbanisme », le 10 avril 2009, à Corte. La forme orale de la participation a été conservée.

<sup>2</sup> M. Plaidy, La procédure de subdivision de lot en lotissement : entre insécurité et inefficacité juridique, BJD.4/2008, p. 226 ; D. Colas-Nuret, Les subdivisions de lots d'un lotissement, Fiche Nota-Bene, février 2009, n° 141.

du lotissement<sup>3</sup>. Il est certain qu'en toute hypothèse, il ne s'agit pas d'une subdivision. A vrai dire, il convient de distinguer entre la réunion de fait et la réunion de droit. S'il s'agit d'une réunion de droit entre deux lots, il conviendra de respecter la procédure de modification des documents du lotissement<sup>4</sup>.

**Y a-t-il subdivision lorsque le propriétaire d'un lot y construit plusieurs maisons en vue de les louer ?** NON, ainsi que le juge tant la Cour de cassation<sup>5</sup> que le Conseil d'Etat<sup>6</sup>, il ne peut y avoir de division en jouissance au moyen d'un bail que si celui-ci confère au preneur le droit de construire. Il s'agira donc soit d'un bail ordinaire avec autorisation donnée au preneur de construire soit d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique. Par contre, dans l'hypothèse où le propriétaire voudrait par la suite céder les maisons louées en divisant le terrain, il conviendra de respecter l'article R. 442-21.

**Le recours à des volumes permet-il d'y échapper ?** OUI mais encore faut-il que le recours à la division en volumes ne cache pas une division du sol. Certes, il est vrai qu'une décision du Conseil d'Etat du 30 novembre 2007 pourrait faire douter de la solution<sup>7</sup>. Dans l'affaire qui lui était soumise, une société d'aménagement, propriétaire d'une unité foncière, avait cédé, dans un premier temps, une partie de celle-ci, puis, dans un second temps, avait divisé le reliquat en trois volumes distincts portant chacun sur une surface spécifique et autorisant la construction par volume d'un bâtiment. Pour censurer l'arrêt de la CAA, le conseil d'Etat a retenu que « *la division de ces lots entre les futurs copropriétaires des immeubles collectifs autorisés par les permis de construire litigieux n'emporte pour eux ni propriété ni jouissance exclusive et particulière du sol d'assiette de la parcelle* », en précisant, que par les termes « *ces lots* », le Conseil d'Etat vise les volumes. Il apparaît ainsi que le Conseil d'Etat fait une appréciation par rapport aux futurs copropriétaires et non par rapport aux volumes. Il ajoute ensuite que l'édification de ces constructions sur cette parcelle ne saurait être regardée comme constitutive d'un lotissement. Il me semble donc que c'est le fait que les deux volumes aient été acquis par une même société qui fait obstacle à la division en jouissance. De plus, si l'on examine la situation de l'unité foncière d'origine, l'on constate que celle-ci a été divisée une première fois au profit d'une SCI puis que la jouissance du reliquat a été divisée en deux entre le propriétaire et l'acquéreur. Si le propriétaire n'avait pas l'intention de construire, il n'y avait pas alors lieu de prendre en compte la partie du terrain qu'il conservait. Au total, en admettant que la SCI, premier acquéreur, ait bien eu l'intention de construire, il en résulte

<sup>3</sup> RM. JO Sénat, 9 juin 1982, p. 2624 ; Avis du Conseil d'Etat, Etude et documents du Conseil d'Etat, 1979, p. 182.

<sup>4</sup> RM. 1<sup>er</sup> mars 1982, JCP.1982.Prat. 8452-8.

<sup>5</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 17 novembre 2004, Bull. n° 203.

<sup>6</sup> CE, 29 décembre 1993, Rec. T., p. 865 ; 7 mars 2008, BJDJ 1/2008, p. 37, conc. Y. Struillou.

<sup>7</sup> BJDJ 5/2007, p. 367, conc. L. Olléon.

qu'il n'y avait pas plus de deux lots à prendre en compte. Dès lors, une autorisation de lotir n'était pas nécessaire.

**Est-il besoin de respecter l'article R. 442-21 lorsqu'il s'agit d'un lotissement à la carte, à la demande, comportant des macro-lots ou des îlots ?** la technique des macro-lots qui consiste à autoriser le lotisseur à procéder à la répartition des lots, à l'intérieur des macro-lots, au moment de la conclusion des actes de vente, le lotisseur devant alors remettre à chaque acquéreur une attestation mentionnant ladite surface attribuée.

Cette technique est proche de celle du lotissement « à la carte » ou « à la demande » puisque dans cette seconde hypothèse, la liberté du lotisseur de composition des lots porte sur la totalité du lotissement et non sur une partie seulement, technique qui n'a pas été remise en cause par la réforme des autorisations d'urbanisme, le plan de division étant demeuré facultatif<sup>8</sup>, du moins n'est-ce vrai que pour les lotissements soumis à permis d'aménager, l'article R. 441-10 imposant la remise d'un plan parcellaire pour le lotissement soumis à déclaration préalable. Le demandeur doit alors préciser le nombre maximum de lots et la surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement (article R. 442-3 du code de l'urbanisme). La SHON maximale autorisée peut être répartie entre les différents lots, soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots (article R. 442-10 du code de l'urbanisme). Lorsque la répartition de surface de plancher hors œuvre nette maximale est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot (article R. 442-11 du code de l'urbanisme).

Si une telle technique a été utilisée, ce que vous pouvez vérifier en examinant l'arrêté de lotir, qui autorisera un nombre maximum de lots (ancien article R. 315-4, alinéa 2, du code de l'urbanisme), sans que ce seuil soit atteint initialement si l'on comptabilise les lots et les macro-lots, il en résulte que le lotisseur est en droit, sans demander l'accord des colotis, de procéder à la division des macro-lots, sans dépasser le nombre maximum de lots autorisés, les colotis ne pouvant faire valoir aucun droit acquis, en fournissant aux acquéreurs un certificat indiquant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot. Aucune autorisation spécifique de division n'est nécessaire puisque celle-ci a déjà été obtenue et qu'il est possible de considérer qu'il n'y a pas eu véritablement de modification du lotissement.

Précisons également qu'une instruction du 30 août 1979 a fixé les modalités particulières de publicité foncière dans cette hypothèse. Elle prévoit plusieurs étapes : établissement d'un

---

<sup>8</sup> D. Larralde, Lotissement : composition du dossier de permis d'aménager ; S. Pérignon, Le nouveau régime des divisions foncières, p. 81, Le Moniteur, 2008 ; Lamy Droit immobilier 2007, n° 1086.

document d'arpentage de base faisant disparaître le parcellaire ancien, publication au fichier immobilier de l'arrêté d'autorisation et du document d'arpentage, mise à jour des fichiers administratifs au fur et à mesure des ventes<sup>9</sup>.

**Y a-t-il subdivision si le lot fait l'objet d'un démembrement de propriété, la nue-propriété étant partagée et l'usufruit revenant à une seule personne ?** OUI, en effet, peu importe que la subdivision du lot intervienne dans l'intention d'implanter un bâtiment.

**L'obtention d'un permis valant division permet-elle de se dispenser d'avoir à respecter l'article R. 442-21 ?** S'agissant de la subdivision du lot (en propriété ou en jouissance, peu importe), lorsqu'un permis valant division a été demandé et obtenu, l'administration a été en mesure d'effectuer un contrôle sur la division projetée. Par conséquent, il semble possible de soutenir que le propriétaire n'aurait pas, en outre, à mettre en œuvre la procédure de subdivision des lots du lotissement, prévue par l'article R. 442-21.

Pour autant, cette position ne peut être valablement défendue parce que lorsqu'un lot est divisé en deux terrains, il est absolument nécessaire d'obtenir l'accord des colotis. Le contrôle de l'administration n'intervient qu'après la décision des colotis. Or, cet accord n'existe pas lorsqu'un permis de construire valant division est demandé. Et l'on peut ajouter qu'il n'est pas indifférent à un colotis de pouvoir contrôler le nombre de lots du lotissement dans lequel il se trouve et de pouvoir donner son avis en cas de modification du lotissement.

Par conséquent, le coloti qui désire construire plus de deux bâtiments sur son lot destiné à être divisé en jouissance ou en propriété doit non seulement obtenir l'accord des colotis et l'approbation de l'autorité administrative, conformément à l'article R. 442-21, mais également un permis de construire valant division, suivant l'article R. 431-24<sup>10</sup>.

**Le recours à la copropriété horizontale doit-il être assimilé à une division en jouissance ?**

OUI Les rapports entre les règles du lotissement et celles de la copropriété horizontale ont toujours été compliqués mais il est possible aujourd'hui de constater que la majorité de la doctrine considère que le recours à une copropriété horizontale entraîne division en jouissance<sup>11</sup>. La position de l'administration s'inscrit dans le même courant hostile à la méthode de la copropriété horizontale. Ainsi, une réponse ministérielle<sup>12</sup> souligne que "*la pratique consistant à placer provisoirement un terrain sous le régime de l'indivision en vue de l'obtention d'un ou plusieurs permis de construire tout en reconnaissant, y compris après l'obtention des permis de construire à chacun des coïndivisaires un droit de construire sur un*

---

<sup>9</sup> JCP.N.1979, prat. 7269.

<sup>10</sup> V. en ce sens : CAA Nantes, 29 novembre 2005, req. n° 04NT00116.

<sup>11</sup> F. Bouyssou, La copropriété horizontale sans division en jouissance : mythe, réalité ou fraude ?, RDI.1996, p. 329 ; R. Cristini, J.-Cl. Collectivités territoriales, Fasc. 1222, Lotissement, 2003.

<sup>12</sup> N° 21030, JOAN, 8 avril 1994, p. 1429.

*emplacement déterminé quelles que soient les modalités de cette reconnaissance...ne permet pas à ses auteurs de se dispenser de respecter la réglementation des lotissements".*

La jurisprudence semble également hostile à l'utilisation du régime de la copropriété horizontale pour échapper aux règles relatives au lotissement ou à celles du permis valant division. Ainsi, le Conseil d'État a jugé qu'une indivision ayant édifié trois pavillons par trois maîtres d'œuvre différents sur un même terrain, en vue d'attribuer à chaque indivisaire la propriété exclusive et particulière d'un pavillon, devait obtenir un permis de lotir préalable<sup>13</sup>. Cette jurisprudence a été appliquée à une subdivision de lotissement<sup>14</sup>.

Il convient toutefois de remarquer que lorsque la jouissance exclusive d'une partie du terrain n'est pas expressément prévue, il n'est pas certain que la solution soit identique alors même, qu'à mon sens, elle devrait l'être.

**Le recours à la société d'attribution permet-il d'échapper à l'article R. 442-21 ?** NON, mais seulement selon la Cour de cassation dès lors qu'à chaque groupe de parts sociales correspond un lot de copropriété dont l'acquéreur a immédiatement la jouissance<sup>15</sup>. Pour le Conseil d'Etat, au contraire, il convient d'attendre soit la dissolution de la société soit le retrait d'un associé<sup>16</sup>.

**Quelle est la procédure à suivre ?** Il convient de se référer à l'article R. 442-21 qui précise que les subdivisions de lot sont assimilés aux modifications de lotissements prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11. Dès lors, la subdivision devra recueillir l'assentiment des 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie d'un lotissement ou les 3/4 des propriétaires détenant ensemble les 2/3 de cette superficie<sup>17</sup> et devra donner lieu à approbation par l'autorité compétente.

**Cette procédure doit-elle être suivie dans le cadre d'un lotissement soumis à déclaration préalable ?** NON, l'article R. 442-21 précise expressément que la procédure que je viens de décrire ne concerne que les lotissements soumis à permis d'aménager. En résulte-t-il pour autant que la subdivision d'un lot de lotissement peut intervenir librement sans aucune autorisation ? Non, il conviendra de respecter le droit commun des divisions foncières. Par conséquent, suivant les situations, il conviendra d'obtenir soit une décision de non-opposition à déclaration préalable soit un permis d'aménager.

---

<sup>13</sup> CE, 26 sept. 1990, Épx Seguin et a. : JCP.1991.II.21685, obs. P. Cornille ; v. également les conc. de Y. Struillou, ss. CE, 7 mars 2008, BJDU 1/2008, p. 37.

<sup>14</sup> CAA Nantes, 2e ch., 31 mai 1995, SNC Les Rouges-gorges : BJDU 5/1995, p. 379, concl. P. Cadenat.

<sup>15</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 9 janvier 1973, Bull. civ. n° 34.

<sup>16</sup> CE, 3 mai 2004, BJDU 4/2004, p. 284, conc. Mitjaville.

<sup>17</sup> Sur le détail de cette procédure, v. infra.

**La procédure de l'article R. 442-21 doit-elle être doublée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager suivant le nombre de lots créés ?** la réponse n'est pas certaine. Pour M. Benoit-Cattin, la procédure de l'article R. 442-21 se suffit à elle-même : « *la subdivision résultera d'un arrêté de l'autorité compétente sur la demande ou avec l'accord d'une majorité qualifiée des colotis calculée comme le prévoit l'article L. 442-10 (art. L. 315-3 ancien), sans référence à l'insaisissable « atteinte aux droits des coattributaires de lots tels qu'ils peuvent résulter de documents régissant le lotissement »*<sup>18</sup>. A l'inverse, pour M. Pérignon, cette autorisation devra être cumulée soit avec une déclaration préalable, soit avec un permis d'aménager : « *la demande de permis d'aménager doit s'accompagner d'une demande de modification du lotissement présentée par les colotis du lotissement initial à la majorité requise par l'article L. 442-10* »<sup>19</sup>. Cette dernière solution nous semble seule protectrice des intérêts des futurs acquéreurs des lots. En effet, il suffit d'envisager l'hypothèse suivante pour se rendre compte des conséquences désastreuses qui pourrait résulter de l'absence d'un nouveau permis d'aménager : soit un lotisseur qui, après obtention d'un permis d'aménager, divise en trois lots son unité foncière après réalisation des travaux visés au permis. Il a effectué la déclaration d'achèvement des travaux et aucune contestation n'a été émise par l'administration. Il peut donc librement commercialiser les lots. Il cède deux lots et conserve le lot le plus important. Il obtient l'accord des colotis pour la subdivision du lot qu'il a conservé<sup>20</sup>, en dix nouveaux lots. Il suit donc la procédure de l'article R. 442-21 et obtient l'approbation de l'administration. Pour desservir les nouveaux lots, des travaux sont nécessaires. En admettant que ceux-ci lui soient imposés par l'administration, il n'en résultera pas moins qu'il pourra librement commercialiser les nouveaux lots avant d'avoir effectué les travaux nécessaires aux nouveaux lots puisqu'il a achevé les travaux initiaux et procéder à la déclaration de leur achèvement. Les acquéreurs sont donc dépourvus de toute protection parce que, suivant la première position, il n'y a pas alors de sous-lotissement qui rendrait de nouveau nécessaire de respecter les règles de commercialisation telles qu'elles auront dû être respectées lors de la vente des lots initiaux.

**Cette procédure doit-elle être suivie lorsqu'il n'y a ni règlement ni cahier des charges ou si ceux-ci ne contiennent aucune clause s'opposant à la subdivision des lots ? OUI,** puisque l'article R. 442-21 ne fait pas de distinction et ne soumet nullement son respect à l'existence d'un cahier des charges ou d'un règlement.

---

<sup>18</sup> Le régime du lotissement revu... mais non corrigé, Constr.-Urb. 2007, Etude 9.

<sup>19</sup> Le nouveau régime des divisions foncières, p. 186, Editions Le Moniteur, 2008.

<sup>20</sup> Bien entendu, le lotisseur a tout intérêt à obtenir l'accord informel des acquéreurs avant de leur vendre les lots. Il est également possible d'imaginer un recours à des sociétés dans lesquelles le lotisseur aura voix prédominante.

**Faut-il toujours respecter l'article R. 442-21 lorsque les documents du lotissement sont caducs ?** NON, le Conseil d'Etat, dans une décision du 28 avril 2000, a considéré que la procédure de subdivision ne s'appliquant que tant que perdure les règles propres au lotissement<sup>21</sup>. Cette décision est parfaitement logique puisqu'une fois les documents du lotissement frappés de caducité, le terrain retourne dans le champ du droit commun. Toutefois, il conviendra de vérifier ce que prévoit le cahier des charges.

**Convient-il de respecter cette procédure lorsqu'il y a rectification de limite entre deux lots ?** NON, l'article R. 442-21 précise expressément qu'échappent à son domaine d'application les subdivisions consistant à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu.

**Le cahier des charges peut-il interdire la subdivision des lots et le plan parcellaire peut-il être contractualisé ?** OUI, le cahier des charges peut parfaitement interdire la subdivision des lots et il peut également préciser que le plan parcellaire a valeur contractuelle.

En cas de violation, tous les colotis, même s'il n'en résulte pour eux aucun préjudice<sup>22</sup> pourront demander non seulement des dommages et intérêts mais également une sanction en nature des violations du cahier des charges, les tribunaux ne pouvant refuser de prononcer une telle sanction<sup>23</sup>. Par conséquent, si les colotis la demandent, l'annulation de la vente pourra parfaitement être prononcée<sup>24</sup>. Précisons, en dernier lieu, qu'il peut être déduit d'un arrêt de la Cour de cassation que la vente d'un terrain issu d'une subdivision non autorisée d'un lot de lotissement peut être frappée de nullité pour absence d'objet certain<sup>25</sup>.

## **2°) L'extension et la réduction du périmètre du lotissement**

**Un lotissement peut-il faire l'objet d'une extension ?** Pour que la question puisse se poser, il faut d'abord admettre qu'un propriétaire puisse déposer un permis d'aménager ou une déclaration préalable sur une partie seulement de l'unité foncière, donc de faire un lotissement partiel. S'agissant du permis d'aménager, l'article R. 441-4 prévoit expressément que le permis d'aménager peut ne concerner qu'une partie de l'unité foncière. Par contre, cette même précision ne se retrouve pas pour la déclaration préalable relative à une opération d'aménagement. Il pourrait en être déduit que le périmètre du lotissement soumis à déclaration préalable doit nécessairement couvrir tous les terrains à bâtir. Toutefois, cela n'est

---

<sup>21</sup> n° 185336.

<sup>22</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 24 octobre 1990, Bull. n° 201.

<sup>23</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 27 mars 1991, n° 89-19667.

<sup>24</sup> Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 18 décembre 1967, Bull. civ. 1, n° 369 ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 19 mars 1997, Defrénois 1997, p. 1209.

<sup>25</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 déc. 1998, Constr.-urb. 1999, comm. n° 161 obs. P. Cornille ; Gaz. Pal. 1999, pan. jurispr. p. 104 ; RD imm. 1999, p. 115.

nullement certain et la question de l'extension pourrait se poser tant pour les lotissements soumis à permis d'aménager que pour ceux soumis à déclaration préalable.

La difficulté est que le contenu de l'ancien article R. 315-4 qui permettait la régularisation du reliquat par une autorisation de lotir ne concernant que le reliquat n'a pas été repris.

Dès lors, la jurisprudence pourra opter entre plusieurs solutions : soit elle refusera toute régularisation avant l'achèvement du délai de 10 ans soit elle admettra qu'intervienne une autorisation de régularisation qui concernera soit uniquement le reliquat, s'agissant alors d'un lotissement autonome, soit l'ensemble des terrains, ce qui nécessitera d'obtenir l'accord des premiers acquéreurs, ce qui paraîtrait étonnant dès lors que les divisions initiales auront fait l'objet de déclarations préalables, sauf bien entendu s'il s'avérait qu'un permis d'aménager était, en réalité, nécessaire.

Afin d'éviter une telle difficulté, le lotisseur devra préférer faire porter sa demande sur l'ensemble de l'unité foncière, en comptant donc le reliquat comme un lot. S'il se situe toujours dans le champ de la déclaration préalable, il pourra alors diviser le reliquat sans avoir à obtenir l'accord des autres colotis.

**Est-il possible de réduire le périmètre d'un lotissement ?** OUI, le Conseil d'Etat a jugé que la réduction du périmètre du lotissement constitue une modification au sens des articles L. 442-10 et L. 442-11<sup>26</sup>.

### **B. Les constructions dans le lotissement**

Le permis d'aménager ou la décision de non-opposition ne valent pas en elles-mêmes autorisation d'édifier des bâtiments sur les lots créés<sup>27</sup>. Il sera donc nécessaire d'effectuer une demande de permis de construire

**Quelles seront alors les règles d'urbanisme applicables ?** le permis de construire doit respecter les règles d'urbanisme tant du PLU que du règlement du lotissement. Toutefois, suivant l'article L. 442-14, dans les cinq ans qui suivent l'achèvement du lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanismes intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Précisons qu'il importe peu que le certificat d'achèvement des travaux ait ou non fait l'objet d'une publicité<sup>28</sup>.

Passé ce délai, la cristallisation des règles du PLU applicables ne peut plus être imposée. Ainsi, si un lot est devenu inconstructible passé le délai de 5 ans, il ne sera plus possible d'y

---

<sup>26</sup> CE, 17 octobre 1980, Lebon, p. 370.

<sup>27</sup> CE, 13 mars 1998, req. n° 178-041.

<sup>28</sup> CE, 19 novembre 2008, req. n° 297382.



construire<sup>29</sup>. Ajoutons qu'il conviendra également de tenir compte des clauses du cahier des charges qui peuvent parfaitement limiter la nature des constructions réalisables. Il est ainsi possible d'interdire l'édification d'immeubles collectifs ou bien encore, de prévoir une clause d'habitation bourgeoise<sup>30</sup>.

**Les locaux annexes peuvent-ils être édifiés librement ?** Tout dépendra de la précision du règlement et du PLU, ainsi que l'a précisé le CE<sup>31</sup> dans une décision du 29 octobre 2008. Dans l'espèce qui lui était soumise, un coloti avait obtenu un permis de construire autorisant la construction d'un garage en limite séparative du lot. Le voisin a tenté d'obtenir l'annulation du permis en se fondant sur le règlement du lotissement qui disposait que « *les constructions principales devront être implantées dans le respect du plan de règlement graphique* ». Se posait donc la question de savoir si cette clause du règlement pouvait être étendue à un garage, construction annexe ? La CAA de Nantes a répondu positivement en prenant en considération l'intitulé du chapitre sous lequel se trouvait ledit article, à savoir « Implantation des constructions » et que dès lors que rien n'était prévu pour les constructions annexes, il convenait de leur étendre les règles applicables aux constructions principales. Sa décision est censurée par le Conseil d'Etat pour erreur de droit. Il résulte de cette décision qu'il n'y a pas lieu de faire une application extensive des règles contenues dans un règlement de lotissement. En leur absence, il conviendra de vérifier si cette édification est possible au regard du PLU.

**Est-il possible de construire sur un espace vert, propriété des colotis ou de l'association syndicale ?** NON, sauf à obtenir la modification des documents du lotissement prévoyant l'affectation de cet espace à cette utilisation. Il s'agira principalement du plan de composition du lotissement et du cahier des charges.

**Est-il possible d'édifier une construction en frontière sur deux lots ?** Il n'est pas possible de répondre ici de façon tranché. Tout dépendra de ce que prévoient les documents du lotissement. Cette construction en frontière sur deux lots pourra nécessiter une modification des documents du lotissement. Il en ira ainsi, par exemple, si la partie construite sur l'un des lots dépasse la SHON affectée à ce lot.

**Est-il possible de réaliser des constructions sur un lotissement de fait ?** NON, il convient d'abord d'obtenir la régularisation du lotissement<sup>32</sup>. Le permis délivré sur un lotissement de fait est illégal<sup>33</sup>. Il s'agit ici de la transposition de la règle suivant laquelle un permis de construire ne peut être accordé sur une construction édifiée sans autorisation, celle-ci devant

---

<sup>29</sup> CE, 19 novembre 2008, Constr.-urb. 2009, Comm. 6, P. Cornille.

<sup>30</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 24 octobre 2007, Constr.-urb. 2008, comm. 136, G. Godfrin.

<sup>31</sup> BJDU 5/2008, p. 315.

<sup>32</sup> CE, 20 novembre 1995, BJDU 1/1996, p. 37.

<sup>33</sup> CE, 16 décembre 1966, Lebon, p. 672.

d'abord faire l'objet d'une régularisation. Si le Conseil d'Etat a jugé que cette régularisation ne serait nécessaire que si et seulement si à la date où la demande de permis de construire est faite, le lotissement de fait entre toujours dans le champ d'application du lotissement<sup>34</sup>, il n'en demeure pas moins que dès lors que désormais toute division en vue de bâtir entre dans le champ du lotissement, une déclaration préalable ou un permis d'aménager sera nécessaire. Précisons toutefois qu'une telle régularisation est inutile une fois passé le délai de 10 ans de l'article L. 480-16.

**L'acquéreur d'un lot dans un lotissement de fait peut-il réclamer au lotisseur une autorisation de lotir ?** OUI, et s'il n'obtient pas satisfaction, il pourra demander l'annulation de la vente, conformément à l'article L. 480-15 du code de l'urbanisme, action qui se prescrit par dix ans à compter de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la vente (article L. 480-16). Toutefois, cette action n'est plus possible lorsque l'acquéreur a obtenu un permis de construire. Ce permis devra avoir un caractère définitif et ne pas pouvoir être retiré pour fraude, ce qui suppose que l'acquéreur ignorait, lors de la vente, la nécessité pour le vendeur d'obtenir une autorisation de lotir. Si l'acquéreur ne mettait pas en œuvre le permis de construire avant son expiration, il ne pourra par la suite obtenir la nullité de la vente<sup>35</sup>.

**Que se passera-t-il en cas d'édification non conforme au règlement du lotissement ?** En ce cas, il conviendra de faire application de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme.

**Un tiers au lotissement peut-il demander le respect par les colotis du règlement d'un lotissement ?** OUI, sur le fondement de la responsabilité délictuelle. Il ne lui suffira pas, pour obtenir gain de cause, de prouver la violation du règlement. Il conviendra également qu'il établisse l'existence d'un préjudice personnel<sup>36</sup>. S'il veut obtenir la démolition, il conviendra de respecter l'article L. 480-13, sauf s'il agit sur le fondement d'un trouble du voisinage.

**Que se passera-t-il en cas d'édification non conforme au cahier des charges ?** Tous les colotis, même s'il n'en résulte pour eux aucun préjudice<sup>37</sup>, pourront demander non seulement des dommages et intérêts mais également une sanction en nature des violations du cahier des charges, les tribunaux ne pouvant refuser de prononcer une telle sanction<sup>38</sup>. Par conséquent, si les colotis la demandent, la démolition de la construction devra être prononcée<sup>39</sup>. Il ne sera ici nullement nécessaire de respecter l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme dès lors que,

---

<sup>34</sup> CE, 18 juin 2007, BJDU 3/2007, p. 194, conc. C. Vérot.

<sup>35</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 9 novembre 2005, BJDU 2/2006, p. 110, obs. F. Nési.

<sup>36</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> mars 2006, BJDU 3/2006, p. 182, obs. F. Nési.

<sup>37</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 24 octobre 1990, Bull. n° 201.

<sup>38</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 27 mars 1991, n° 89-19667.

<sup>39</sup> Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 16 septembre 2003, Constr. urb. 2004, Comm. 16.

pour la Cour de cassation, celui-ci n'est pas applicable dans cette hypothèse<sup>40</sup>. Ajoutons que les colotis ne pourront, une fois leur préjudice réparé par une indemnisation, agir ensuite en démolition<sup>41</sup>.

**Quel est le délai de prescription ?** avant la loi du 17 juin 2008, il était fait application du délai trentenaire de droit commun<sup>42</sup>. Aujourd'hui, il convient de distinguer suivant qu'il y a eu violation d'une servitude ou d'une obligation personnelle. Dans le premier cas, le délai sera toujours de trente ans, dans le second, de 5 ans.

Toutes les évolutions matérielles que nous venons d'examiner ne seront pas toujours réalisables, compte tenu notamment des règles applicables au lotissement, définies par les documents du lotissement. Il s'avèrera alors nécessaire de faire évoluer ces règles.

## **II. L'évolution des règles applicables au lotissement**

Nous distinguerons l'évolution volontaire de l'évolution subie des règles applicables au lotissement.

### **A. L'évolution volontaire des règles applicables au lotissement**

Cette évolution peut concerner tant le règlement que le cahier des charges.

#### **1°) Le règlement**

Rappelons que le règlement peut ajouter aux règles contenues dans le PLU et contenir des règles plus sévères que le PLU. Par contre, il ne peut alléger les règles du PLU. Le permis de construire devra donc respecter tant le PLU que le règlement.

**Ce document est-il obligatoire ?** NON, le règlement est un document facultatif. S'il est établi, il devra être joint au dossier de lotissement et approuvé par l'autorité administrative.

**Est-il possible de prévoir un règlement dans le cadre d'un lotissement soumis à déclaration préalable ?** NON du moins si l'on s'en tient à l'article R. 442-6 précise que le dossier de la demande est s'il y a lieu complété par un projet de règlement. Il s'en déduit a contrario qu'un tel projet ne peut accompagner la déclaration préalable. Par contre, il convient de relever que l'article L. 442-9 ne fait pas de distinction pour son application entre les deux lotissements tout comme l'article L. 442-10 alors que l'article L. 442-11 vise expressément les deux formes de lotissement lorsqu'il s'agit de permettre la modification des documents du lotissement.

**Pendant combien de temps le règlement s'applique-t-il ?** Il s'applique, en principe ; pendant un délai de 10 ans courant à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si à

<sup>40</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 juin 1997, n° 95-18.042.

<sup>41</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 19 novembre 2008, Constr.-urb. 2009, comm. 23, P. Cornille.

<sup>42</sup> TGI. Bordeaux, 25 janvier 2005, Const.-urb. 2005, comm. 70, obs. P. Cornille.

cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. L'objectif du législateur est d'éviter que ne subsistent des règles désuètes ou marquées du sceau du particularisme.

**Quelle est la procédure à suivre ?** Il convient de suivre les prescriptions de l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme auquel il n'est pas possible de déroger.

Pour que la modification puisse être envisagée, il est, en premier lieu, nécessaire d'obtenir l'accord des deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie. Les majorités requises en nombre de propriétaires se calculent, selon le Conseil d'Etat, par nombre de propriétaires, un propriétaire ne comptant que pour une voix, même s'il détient plusieurs lots<sup>43</sup>. Par contre, pour la Cour de cassation, le compte doit se faire par lot, un lot étant égal à une voix<sup>44</sup>.

Chaque copropriété doit être, par ailleurs, regardée comme un seul coloti<sup>45</sup>.

Pour calculer les surfaces nécessaires à la double majorité prévue par l'article L. 442-10, il ne faut retenir que celles des lots affectés à la construction, à l'exclusion des surfaces des lots affectés à d'autres usages, à la voirie, aux espaces verts et à l'accès des propriétés voisines, par exemple.<sup>46</sup>

Pour obtenir cet accord, il n'est pas nécessaire de procéder à la réunion d'une assemblée générale. Par contre, l'accord des colotis doit porter sur un objet précis, les modifications envisagées étant clairement indiquées<sup>47</sup> (). Tous les colotis doivent avoir été informés de la modification envisagée<sup>48</sup>. Le Conseil d'Etat exige que l'identité des signataires soit précisée sur le document même où figurent les signatures.

Une fois cet accord obtenu, la modification envisagée, qui doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain, doit faire l'objet d'une approbation de l'autorité administrative compétente. L'autorité administrative compétente visée dans l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme est la même que celle qui statue sur les demandes d'autorisation de lotir (article R. 442-19).

---

<sup>43</sup> CE, 13 juin 1975, n° 92.275.

<sup>44</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 17 juillet 1973, DS.1973.II, p. 758, note Franck.

<sup>45</sup> CE, 28 février 1996, n° 105.846.

<sup>46</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 3 octobre 2001, Constr.-urb. 2002, comm. 103.

<sup>47</sup> CE, 7 mai 1997, Pujol, Rec. CE, tables, p. 1125.

<sup>48</sup> CE, 4 juillet 1997, n° 135.604.

L'autorité compétente n'est pas tenue d'approuver la modification<sup>49</sup>. Un refus peut être fondé sur tout motif d'intérêt général en rapport avec l'urbanisme. Par contre, elle doit opposer un refus lorsque la modification envisagée est contraire au PLU.

**Le lotisseur peut-il s'opposer à cette demande ?** OUI, pendant un délai de cinq ans courant à compter de l'achèvement du lotissement dès lors qu'il possède encore un lot constructible. A contrario, il en résulte que s'il n'a conservé la propriété que des espaces verts et des voiries, il ne peut s'opposer à une telle demande.

## **2°) Le cahier des charges**

**Ce document est-il obligatoire ?** NON, comme le règlement, il ne s'agit que d'un document facultatif. En outre, ainsi qu'il résulte d'une interprétation a contrario de l'article R. 442-6, le cahier des charges n'a pas à être fourni à l'administration. L'administration n'a pas à connaître de ce document purement contractuel instaurant des servitudes collectives. Rappelons que le cahier des charges doit faire l'objet d'une publicité.

**Est-il possible de prévoir un cahier des charges dans un lotissement soumis à déclaration préalable ?** OUI, parce qu'il s'agit d'un document de droit privé. Par ailleurs, que l'on soit dans le cadre d'un lotissement soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, le lotisseur n'a nullement l'obligation de le transmettre. Il convient toutefois de remarquer que l'article L. 442-7 semble ne l'admettre que lorsqu'il s'agit d'un lotissement soumis à permis d'aménager.

**Que peut contenir le cahier des charges ?** en principe, il contient les règles privées du lotissement tandis que le règlement comprend les règles d'urbanisme du lotissement.

**Pendant combien de temps s'applique le cahier des charges ?** Le cahier des charges s'applique entre les colotis au-delà du délai de 10 ans prévu par l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

**Comment modifier le cahier des charges ?** En toute logique, un tel cahier des charges, qui n'a plus qu'une valeur contractuelle, ne devrait pouvoir être modifié qu'à l'unanimité des colotis. Pour autant, telle n'est pas la position retenue par la Cour de cassation. Ainsi, dans un arrêt en date du 4 février 2004 de la troisième chambre civile<sup>50</sup> a-t-elle jugé que la modification du cahier des charges doit être effectuée conformément à l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme. Il s'agissait de la cession à titre gratuit d'une partie commune à l'un des colotis, l'accord de 18 membres de l'association sur 19 avait été obtenu. Le 19<sup>ème</sup> coloti, qui considérait que la cession était intervenue en violation du cahier des charges, agit en nullité.

---

<sup>49</sup> CE, 26 juin 1987, AJDA.1988, p. 68, obs. J.-B. Auby.

<sup>50</sup> Defrénois 2004, p. 659, note Ph. Benoit-Cattin.

Les juges du fond lui ont donné gain de cause. Suite à un pourvoi formé par l'acquéreur de la parcelle cédée, la Cour de cassation, en rejetant le pourvoi, a considéré que « *l'arrêt retient exactement que l'attestation établie par M. X... le 26 mars 1985 et signée par les colotis ne vaut pas autorisation de modification du cahier des charges telle qu'elle est prévue par les dispositions de l'article L. 315-3 du Code de l'urbanisme* ». A cet égard, l'annotateur de l'arrêt, dans une critique négative de l'arrêt, souligne que le maire, dont l'intervention est prévue par le texte précité, pourrait parfaitement refuser de s'incliner devant la jurisprudence de la cour de cassation et d'entériner un tel changement, s'appuyant pour cela sur la jurisprudence du Conseil d'Etat. La solution de la Cour de cassation aboutirait ainsi à une impasse là où le législateur, en instaurant l'article L. 315-3, avait voulu mettre fin à des situations de blocage.

A défaut de cette approbation, la modification ne pourrait être prise en compte, même si tous les colotis avaient donné leur accord<sup>51</sup>. Peu importe d'ailleurs que le cahier des charges ait prévu les conditions dans lesquelles ses stipulations peuvent être modifiées<sup>52</sup>.

## **B. L'évolution subie des règles applicables au lotissement**

Il s'agit d'une part, de la mise en concordance avec un PLU et, d'autre part, de la caducité du règlement.

### **1°) La mise en concordance avec un PLU**

Elle est régie par l'article L. 442-11 et nécessite une enquête publique et une délibération du conseil municipal.

#### **Cette mise en concordance concerne-t-elle tant le règlement que le cahier des charges ?**

OUI, l'article L. 442-11 vise expressément le cahier des charges. Cette possibilité paraît toutefois étonnante s'agissant du cahier des charges qui, en principe, ne contient pas de règles d'urbanisme. Toutefois, le cahier des charges peut parfaitement avoir contractualisé les dites règles. Dès lors, l'administration pourra décider de le modifier. C'est la position adoptée par la Cour de cassation qui, s'agissant de l'ancien article L. 315-4, considérait que les dispositions claires et précises de ce texte, de portée générale, devaient l'emporter sur le principe de l'autonomie et de la liberté contractuelle<sup>53</sup>.

**L'autorité administrative est-elle libre de modifier comme elle le souhaite les documents du lotissement ?** NON, si elle a bien l'initiative de l'opération, pour autant, sa liberté est limitée en ce que la modification est limitée à ce qui est strictement nécessaire à la mise en

---

<sup>51</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 février 2004, Bull. civ. 2004, III, n° 22 ; v. également : R. Ducourau, La procédure de modification du cahier des charges de lotissement, JCP.N.2007.1180.

<sup>52</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> décembre 1993, JCP.N.1994.II, p. 123.

<sup>53</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 mai 2006, BJD 3/2006, p. 184, obs. F. Nési.

concordance des documents du lotissement avec les nouvelles dispositions d'urbanisme. Toutefois, il suffit d'une simple dissemblance pour qu'une telle modification soit possible.

**Cette modification est-elle opposable à tous les colotis ?** OUI, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre les colotis anciens ou nouveaux.

## **2°) La caducité du règlement**

**Quelle procédure ?** Une fois passé le délai de 10 ans et en application de l'article L. 442-9 suivant la nouvelle réglementation, il résulte que *« lorsqu'un PLU (ou un POS) ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique »*. Ainsi, tout paraît simple : lorsqu'un document d'urbanisme a été approuvé, le règlement du lotissement, ainsi que les documents approuvés du lotissement parmi lesquels le plan de division parcellaire, sont automatiquement frappés de caducité, passé un délai de 10 ans. Toute division ultérieure est donc régie sans tenir compte de l'existence antérieure d'un lotissement, sauf existence d'un cahier des charges.

**Les colotis d'un lotissement de plus de dix ans peuvent-ils s'opposer à la caducité des règles d'urbanisme propres au lotissement ?** tout dépendra de savoir si un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé. Si tel n'est pas le cas, la demande de maintien devra être faite avant que le document local d'urbanisme ne devienne exécutoire.

**Lorsqu'un document d'urbanisme a été approuvé avant l'achèvement du délai de 10 ans ou avant que le lotissement ne soit autorisé, la demande de maintien doit-elle intervenir avant l'achèvement du délai de 10 ans ?** OUI

**Les colotis doivent-ils être informés ?** NON L'ancien article R. 315-44-1 organisait à l'intention des colotis une publicité spécifique. Cette publicité avait, en réalité, un double objet : informer les colotis du changement des règles applicables que va entraîner la caducité du règlement et leur permettre, le cas échéant, de s'y opposer. L'article R. 442-25 a entendu régler les conséquences du défaut de publicité. Désormais une telle information intervient lors de l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU, lorsque celle-ci aura pour effet d'entraîner la caducité des règles propres au lotissement (article R. 442-24) mais uniquement pour les lotissements approuvés antérieurement au 30 juin 1986.

**Quelles sont les règles frappées de caducité ?** sont visées les dispositions d'urbanisme de nature réglementaire contenues dans tous les documents approuvés du lotissement, à l'exception de celles contenues dans le cahier des charges.

**Les colotis peuvent-ils s'opposer à la caducité ?** OUI, si une majorité de colotis a demandé le maintien du règlement, dans les conditions de l'article L. 442-10. Ils devront alors adresser une demande en ce sens par LRAR au maire ou la déposer contre décharge à la mairie (article R. 442-22).

**La demande de maintien des colotis s'impose-t-elle à l'autorité compétente ?** NON, face à une telle demande, l'autorité peut, tout d'abord, choisir d'y faire droit et donc de maintenir les règles propres au lotissement. Elle devra alors publier, dans le délai de trois mois à compter de la transmission de la demande de modification, un avis informant que les règles propres au lotissement continuent à s'appliquer. Cet avis doit être affiché en mairie pendant deux mois et annexé au PLU (article R. 442-23). Elle peut, ensuite, décider d'engager la procédure visant à faire constater la caducité des règles propres au lotissement. La décision devra alors être prise après enquête publique (article R. 442-23) et être expresse (article L. 442-9).

**Quelles sont les conséquences de l'annulation du PLU sur la caducité du règlement ?** Le Conseil d'Etat, dans une décision du 24 mai 2006, a précisé que la caducité des règles d'urbanisme d'un règlement de lotissement n'est pas remise en cause par l'annulation pour excès de pouvoir de la délibération portant approbation de ce plan d'occupation des sols ou du document en tenant lieu<sup>54</sup>. Pour justifier cette solution, est invoqué le fait que l'approbation du document d'urbanisme a pour effet de priver de leur compétence les auteurs du règlement du lotissement. Et cette privation a un caractère définitif, ce qui implique que le règlement ne puisse renaître de ses cendres.

**Une contractualisation du règlement est-elle possible ?** OUI, le règlement de lotissement a ou non fait l'objet d'une contractualisation, par le biais du cahier des charges<sup>55</sup> ou des actes de vente<sup>56</sup>. Cependant, la simple reproduction du règlement, dans le cahier des charges ou dans l'acte de vente, ne suffira pas à établir qu'il y a eu contractualisation du règlement (article L. 111-5 du Code de l'urbanisme). Il conviendra également établir que telle a été la volonté des parties. Ainsi, dans un arrêt du 21 juin 2000 de la troisième chambre civile<sup>57</sup> a été considérée comme rapportée la preuve de la volonté des parties de contractualiser une clause du

---

<sup>54</sup> BJDU 4/2006, p. 246, conc. I. De Silva.

<sup>55</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 7 décembre 2005, Constr. urb. 2006, Comm. 24.

<sup>56</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> mars 2006, n° 04-20833.

<sup>57</sup> Defrénois 2001, p. 585, P. Benoit-Cattin.



règlement par le vote des colotis en assemblée générale sur la modification du cahier des charges intégrant cette clause.