



Le lotissement selon la loi ALUR

Fiche pratique publié le **11/05/2018**, vu **9101 fois**, Auteur : [Miles](#)

Au delà du renforcement de la protection de l'acquéreur d'un lot en copropriété à usage d'habitation, la loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié la durée de validité des documents de lotissement.

La loi ALUR du 24 mars 2014 est venue modifier la durée de validité des documents d'urbanisme du lotissement, notamment du cahier des charges et du règlement de lotissement. Face à l'augmentation des conflits de voisinage relatifs aux constructions nouvelles ou modifications de construction au sein des lotissements, la Cour de Cassation semble adopter une posture à contre courant des dispositions nouvelles de la Loi ALUR.

Les modifications apportées par la loi ALUR

Désormais, et aux termes de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme des lotissements deviennent caduques au terme de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique sur la commune.

La loi ALUR a également supprimé la possibilité de maintenir les règles de lotissement au-delà de ce délai de 10 ans, lorsqu'un PLU est applicable.

En outre, a été introduit à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme la possibilité de modifier les règles de lotissement et la subdivision des lots après accord de la majorité des colotis.

La caducité des documents d'urbanisme est à nuancer : les cahiers des charges antérieurs à 1978, parce qu'ils ont pu être approuvés par le Préfet, conservent leur valeur réglementaire et demeurent opposables aux colotis.

Les règles non réglementaires contenues dans le cahier des charges et ayant pour objet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore de modifier l'usage ou la destination d'un immeuble sont caduques à compter du 26 mars 2019 sauf à ce que les colotis maintiennent ces dispositions en publiant le cahier des charges au service de la publicité foncière.

La réponse de la Cour de cassation

La 3eme chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt du 14 septembre 2017, a cassé l'arrêt d'appel qui retenait l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme pour prononcer la caducité des règles contenues dans un cahier des charges de plus de 10 ans, selon les conditions prévues par la loi ALUR.

La Cour a retenu que le cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, qu'il ait été approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues.

La Cour écarte ainsi toutes distinctions de date, d'approbation, mais également la qualité réglementaire ou non des stipulations contenues dans le cahier des charges.

Au cours d'une acquisition, il convient alors à l'acquéreur de prêter attention au cahier des charges et au règlement de lotissement, quelle que soit sa date, afin de se prémunir de tout risque quant à la faisabilité d'un futur projet (extension de l'immeuble par exemple).