

## COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS \*

CNEI/SPE/Loi ALUR – Exposé CNEI du 27 juin 2014

Alain MANZON

Expert Immobilier-Consultant

N° d'agrément - 1004 -

Diplômé de l'Enseignement Supérieur

Route du littoral

Beauvallon Guerrevieille

83310 GRIMAUD (SAINTE MAXIME)

Tél : 04.94.96.32.59

Fax : 04.94.96.69.41

Mise à jour du 15 février 2016

*Les parties de couleur rouge concernent les parties mises à jour,  
Les autres restent d'actualité.*

### LOI ALUR, URBANISME ET LOTISSEMENTS

#### Qualifications :

- ☐ Evaluations Immobilières
- ☐ Valeurs vénales
- ☐ Copropriétés
- ☐ Urbanisme
- ☐ Lotissements
- ☐ Evaluation et missions diverses



La loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) qui a été votée le 24 mars 2014 (loi n° 2014-366) et publiée au Journal Officiel du 26 mars 2014 est d'application immédiate sauf pour certaines dispositions qui, au titre de la loi, requièrent des décrets d'application....

Elle est, comme presque toujours depuis quelque temps, une loi « fourre tout » qui vise notamment la loi Hoguet (les baux d'habitation, la profession des agents immobiliers, soit, les mandats, les honoraires, la publicité, la déontologie, etc.) et..... l'urbanisme, propos qui nous intéresse aujourd'hui.

L'objet de mon court exposé concerne en effet plus particulièrement l'urbanisme et les conséquences sur l'évaluation immobilière en général et notamment en matière de lotissement.



## I. Tout d'abord un rappel des principales dispositions de la loi

### ALUR :

- La surface minimale des terrains constructibles est supprimée
  - ⇒ un terrain de 100 m<sup>2</sup> devient constructible (s'il est classé en zone constructible cela va de soi)
  - ⇒ Exception pour les zones protégées
- La loi ALUR s'applique aux communes dotées d'un PLU mais pas à celles toujours sous l'empire des POS (d'ailleurs obligées d'adopter un PLU avant le 31 décembre 2015 ou au plus tard 3 ans après la publication de la loi ALUR soit le 26 mars 2017 si l'élaboration du PLU a été engagée avant cette date → Les POS deviendront des PLU le 31.12.2015 ou le 26.3.2017 dans la seconde hypothèse.
- Les dispositions de la loi ALUR qui s'appliquent aussi aux POS sont celles qui suppriment la constructibilité résiduelle et qui rendent caduques les dispositions réglementaires des règlements de lotissement de plus de 10 ans.
- Les règles des PLU fixant les implantations des constructions (des limites séparatives ou des voies) des PLU, perdurent (voies, parcelles mitoyennes).
  - => On doit en conséquence toujours respecter ces règles du PLU
- Les règles fixant les règles des hauteurs des PLU perdurent (hauteur maximale à l'égout du toit ou au faitage) => On doit toujours respecter ces règles du PLU
- Les coefficients d'emprise au sol (CES) des PLU sont conservés (le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface au sol des constructions divisée par la surface de la parcelle x 100) => On doit toujours respecter ces règles du PLU
- Les règles fixant la constructibilité résiduelle (ancien article L 111-5 du code de l'urbanisme déjà abrogé par la loi SRU) des terrains (voir articles L 123-1-11 et L 123.19 du code de l'urbanisme) émanant de propriétés bâties, pendant 10 ans, contenues dans les PLU sont supprimées (Cette disposition est applicable aux POS également.....)
  - => Une division de parcelle permet une constructibilité à 100% puisqu'il n'y a plus de COS
  - => Les transferts de constructibilité (et non de COS) pourront néanmoins perdurer selon des règles à fixer par décret
  - =>Des bonus de constructibilité pour les bâtiments d'habitation pourront être institués
  - =>la taxe pour sous densité (VSD) perdue

- Les PLU afin de « contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville » pourront fixer une part minimale de « surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables ». Ce coefficient est aussi appelé « coefficient de végétalisation ou coefficient de biotope »
- ⇒ Les surfaces des constructions, piscines, terrasses, voies goudronnées imperméables, murs, etc. pourront être limitées, par exemple, à 40%.
- ⇒ Les surfaces perméables seraient alors, dans cet exemple, de 60%.

**Tous ces éléments conduisent à penser qu'il y aura donc des « COS de fait » qui atténueront l'impact de la densification voulue par la loi ALUR.**

## II. Règles impactant plus particulièrement les lotissements

### II.A) Densité (articles R 442.9 et R 442.10 du Code de l'Urbanisme)

- Pour les lotissements soumis au régime des PLU relevant du permis d'aménager (PA), la surface de plancher constructible par lot s'applique soit au fur et à mesure de la vente (ou de la location des lots) soit au travers d'un tableau de répartition préétabli, annexé à la demande du dossier de PA et non au prorata de la surface des lots.
- Pour les lotissements soumis au régime des PLU relevant de la déclaration préalable (DP) les possibilités ci-dessus ne peuvent s'appliquer.

### II.B) Droit du lotissement

Je dois d'abord vous rappeler qu'un lotissement est constitué des pièces juridiques suivantes :

- Les statuts de l'association syndicale (autorisée = ASA ou libre =ASL). Je ne m'étendrai pas à ce sujet.
- D'un cahier des charges fixant les règles de droit privé (relevant du code civil), et les règles contractuelles.
- D'un règlement de lotissement fixant les règles de construction (relevant du code de l'urbanisme).

Jusqu'au 31 décembre 1977 le cahier des charges (que j'appelle le cahier des charges lourd) contenait les règles de droit privé (droit civil) et comportait une partie « règles de construction » ou « constructions » ou termes équivalents. Ce cahier des charges lourd était déposé concomitamment au dossier total du lotissement (plans, programmes des travaux etc.) et était visé, tamponné par l'autorité administrative compétente (le Préfet via le ministère de l'équipement ou les mairies).

Il était donc « approuvé » au sens urbanistique du terme.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 1978 les règles de construction ont été extraites du « cahier des charges lourd » et qui est devenu le cahier des charges « tout court » et un nouveau document est apparu : le règlement du lotissement. (Loi 76-1285 du 31 décembre 1976 et décret n°17-860 du 26 juillet 1977) .

Ensuite la loi n°86-13 du 6 janvier 1986 mise en application le 8 juillet 1988 et le décret d'application n°86-514 du 14 mars 1986 ont institué pour les lotissements de plus de 10 ans la possibilité de voir devenir caduques leurs règlements sauf à les maintenir à la majorité des 2/3 et 3/4 ou 3/4 et 2/3 du nombre de colotis et des surfaces des lots.

→ En cas de non maintien du règlement du lotissement, les règles de construction étaient soumises uniquement aux règles du POS ou du PLU sauf si les cahiers des charges contenaient des règles restrictives clairement « volontaires » que l'on qualifie de « règles restrictives contractuelles de construction » ou de « clauses de nature réglementaire » qui perduraient contractuellement.

→ En cas de maintien du règlement du lotissement, les règles de construction étaient soumises au règlement de leur lotissement **et** au POS ou PLU en vertu de l'application de la règle la plus restrictive.

Tout cela était trop simple, non ?

**Et bien, non ! Patatras, la loi ALUR est venue abroger tout cela.**

La loi ALUR peut être résumée comme suit :

- L'article L442-10<sup>1</sup> stipule désormais que si la moitié des propriétaires détenant les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement (ou deux tiers des propriétaires détenant la moitié des superficies) le demande (ou l'accepte) l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement notamment :

- Le règlement
- Le cahier des charges approuvé c'est-à-dire le cahier des charges lourd
- Les clauses de nature réglementaire (traduire par là, les règles de construction) du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, (c'est-à-dire le cahier des charges « tout court » c'est-à-dire ceux d'après le 31/12//1977)

Ces modifications que l'on peut apporter à ces pièces des documents du lotissement doivent respecter les règles d'urbanisme en vigueur et ne concernent pas l'affectation des parties communes du

---

<sup>1</sup> Article reproduit en fin de texte

lotissement et sont non opposables pendant 5 ans au lotisseur s'il possède au moins un lot constructible.

- ⇒ La règle des 2/3 - 3/4 ou 3/4 - 2/3 est désormais remplacée par la règle des 1/2 - 2/3 ou 2/3 - 1/2
- ⇒ La règle de l'unanimité ou de durée trentenaire de certaines dispositions réglementaires des cahiers des charges disparaît.
- ⇒ Les rapports entre colotis et le mode de gestion des parties communes ne sont pas concernés.

En d'autres termes on peut désormais modifier beaucoup plus facilement (soit à la demande de l'autorité administrative soit à celle des colotis) les pièces du lotissement.

- De plus, et cela est révolutionnaire **car le droit urbanistique empiète désormais sur le droit privé** au motif que le gouvernement précédent (celui de Jean Marc AYRAULT et de Cécile Duflot.....) considérait qu'il fallait lutter contre l'étalement urbain en favorisant la densification des zones déjà urbanisées,

Avant d'examiner l'article L442-9 il convient de préciser que les clauses réglementaires qui sont inscrites dans le cahier des charges sont celles qui, pour simplifier, relèvent de du code de l'urbanisme. (Par exemple hauteur des constructions, prospects, etc.) Les clauses non réglementaires (ou clauses contractuelles) sont celles qui sont hors code de l'urbanisme (par exemple interdiction de diviser les lots, la couleur des façades, d'être plusieurs propriétaires, etc.)

- l'article L442-9<sup>2</sup> dispose que :

*« Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier ».*

- ⇒ Avec l'aide du service juridique de la FNAIM, je peux dire que la loi ALUR a donc instauré un nouveau type de caducité pour certaines clauses non réglementaires contenues dans les cahiers des charges de lotissement. Elle concerne les dispositions qui auraient pour objet ou pour effet de restreindre le droit de construire ou d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble.

On peut ainsi dire que, si les colotis ne publient pas leur cahier des charges (originel ou modifié) au Service de la publicité foncière au plus tard le 26 mars 2019, ces dispositions seront frappées de caducité à compter de cette date.

Ainsi, en l'espèce, si les colotis effectuent cette publicité dans le délai requis, les restrictions contenues dans les cahiers des charges resteraient valables.

Pour ce qui est des modifications des cahiers des charges (pour introduire, par exemple, une volonté de conserver son caractère premier au lotissement) suivi d'une publication, la loi ALUR n'apporte aucune précision. Sous réserve de l'interprétation souveraine des juges, cette opération semblerait cependant juridiquement valable.

Mais, attention, l'article L.442-9 indique que les modalités de publication seront définies par un décret. Par conséquent tant que ce décret ne sera pas paru, il ne sera pas possible de procéder aux formalités de publicité foncière..... A ce jour, aucune date de parution n'est encore annoncée ; le danger est donc que ce décret ne soit jamais publié.

Dans ce cas, rien ne permettrait de s'opposer à la caducité des restrictions contenues dans le cahier des charges.

Pour synthétiser on peut dire que l'article L442-9 :

- ⇒ **Les clauses réglementaires relevant du code de l'urbanisme** (celles des règlements de lotissement ou celles des cahiers des charges approuvés) deviennent caduques au bout de 10 ans.
- ⇒ **Les clauses non réglementaires, ne relevant pas du code de l'urbanisme mais du droit contractuel cesseront de trouver application le 26 mars 2109 et après cette date si le décret d'application permet de publier les cahiers des charges aux bureaux des hypothèques.**
- ⇒ Rend caduque immédiatement les **dispositions réglementaires** ou d'usage ou de destination des lots de lotissement (pourquoi ne pas envisager de construire plusieurs logements, un hôtel, etc.... avec une grosse surface de plancher si le COS de fait le permet ?.....) sauf pour celles contenues dans les « cahiers des charges tout court » qui perdurent jusqu'au 26 Mars 2019 à condition d'être publiés au bureau des hypothèques.
- ⇒ En effet, jusqu'au 26 mars 2019, (les fameux 5 ans) pour les cahiers des charges non approuvés, les règles perdurent.

Vous imaginez les dégâts que cela pourrait créer si le décret n'est pas adopté et si les « cahiers des charges tout court » ne pouvaient être publiés... **et ce, contre la volonté des colotis**

Je joins ci-après un synoptique afférent aux articles L 442.9 et 10.

## SYNOPTIQUE des articles L442.9 et L442.10 de la loi ALUR.

	Cahiers des charges jusqu'au 31.12.1977 = « cahiers des charges lourds » contenant aussi les règles de construction = cahiers des charges approuvés	Cahiers des charges des lotissements à compter du 1.1.1978 = cahiers des charges non approuvés	Règlements des lotissements à compter du 1.1.1978
Code de l'urbanisme Article L 442.9	Les règles de nature réglementaire (c'est à dire les règles de construction <b>relevant du code de l'urbanisme</b> sont caduques <b>immédiatement.</b> (4)	Toutes <b>les dispositions de nature non réglementaires</b> restreignant les droits à construire (c'est à dire <b>par exemple</b> COS ou surfaces de plancher), l'usage ou la destination seront caduques au bout de 10 ans de l'autorisation du lotissement et au plus tard le 24 mars 2019 si les cahiers des charges ne sont pas publiés aux hypothèques (règles des 5 années).	Toutes les règles de construction deviennent caduques au bout de 10 ans de l'autorisation du lotissement et se voient substituer celles du PLU. (3) (4)
Code de l'urbanisme Article L 442.10	Les règles <b>de nature réglementaire</b> sont modifiables par les assemblées générales à la majorité de 1/2 -2/3 ou 2/3-1/2 sous réserve du respect des règles d'urbanisme en vigueur au moment du vote.	Les <b>dispositions de nature non réglementaires</b> sont modifiables par les assemblées générales à la majorité de 1/2 -2/3 ou 2/3-1/2 sous réserve du respect des règles d'urbanisme en vigueur au moment du ( <b>relèvent du code de l'urbanisme</b> )	Les règles de construction sont modifiables par les assemblées générales à la majorité de 1/2 -2/3 ou 2/3-1/2 sous réserve du respect des règles d'urbanisme en vigueur au moment du vote.

(3) Par suite d'échange de questionnements avec le service juridique de la FNAIM je précise que :

- Si la caducité de dix est atteinte avant le 26 mars 2014 et qu'une décision de maintien des règles avait été prise avant cette même date, la disposition nouvelle produit son effet : il y aura caducité de ces règles à compter du 27 mars 2014. En revanche, si aucune décision de maintien n'avait été prise avant le 26 mars 2014, les clauses concernées seront obligatoirement caduques au bout de 10 ans sans possibilité de maintien.
- Si la caducité de dix ans n'est atteinte que postérieurement au 27 mars 2014, les colotis n'auront plus la possibilité de demander le maintien des règles qui deviendront caduques au terme de dix ans.

(4) Il est une précision que je me devais d'apporter aux stipulations CONTRADICTOIRES de l'article L 442-9, 3<sup>ème</sup> alinéa : « 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 » qui existait déjà dans le code de l'urbanisme. Tel que rédigé, cet article nous dit que si les règles de construction sont abolies et du fait de leur abolition, s'opposent aux obligations régissant les rapports entre colotis, ceux-ci ne sont pas, remis en cause .....

Personnellement j'ai beaucoup de mal à comprendre comment des juristes peuvent être aussi nébuleux dans leur rédaction (et probablement dans leur esprit comme l'écrivait BOILEAU.....).

On peut en déduire que ces règles sont abolies en regard des autorités administratives mais restent néanmoins en vigueur dans les rapports entre colotis ! Cela pourrait donc servir de fondement à des actions contentieuses entre eux en cas de non respect, de transgression des dites règles.....

Vivement la parution de décrets d'application, de circulaires administratives, de jugements du conseil d'état et de la cour de cassation.....pour comprendre. Après tout, pourquoi ne pas rêver !

### III. Impact de la loi ALUR sur les ZAC

Toujours avec l'aide des fins juristes de la FNAIM je peux préciser ce qui suit :

La loi ALUR n'est pas applicable aux cahiers des charges des ZAC dont les règles perdurent.

Les maires (ou préfets) peuvent supprimer les ZAC (articles L311-1 et R311-12 du code de l'urbanisme) : Dans ce cas le cahier des charges de la ZAC devient caduque sauf, c'est une exception, si le cahier des charges contient des stipulations conférant un caractère pérenne au dit cahier des charges !

### IV. Impact de la loi ALUR sur les valeurs d'expertise immobilières

IV.A) Pour les terrains à bâtir en vue de la création de lotissements, les « cos de fait » analysés ci-dessus impacteront les valeurs par leur incidence sur la constructibilité.

- ➔ Certains vaudront plus si la densité augmente
- ➔ Certains vaudront moins si la densité diminue (cas rare mais toujours possible)
- ➔ Car les augmentations (ou diminutions) de surfaces constructibles sont aléatoires.

IV.B) Pour les terrains à bâtir en vue de la construction de logements (copropriétés verticales), les remarques faites ci-dessus sont transposables.

**A priori tant pour le IV.A que pour le IV.B, la loi ALUR impliquera presque toujours une constructibilité supérieure tant que les mairies n'auront pas modifié leur PLU dans un sens restrictif des « COS de fait ».**

A court terme un créneau est à saisir pour les lotisseurs, les marchands de biens, et les promoteurs car les densités maximales sont abrogées mais :

- Quid de la conjoncture ? => décalage => révision des PLU ?
- Quid de l'offre accrue de terrains à bâtir auparavant inconstructibles qui deviendrait constructibles => plus d'offres => chute des prix ?



- Quid de la perte de valeur due à l'environnement car qui dit densification dit dépréciation de l'environnement ?

#### IV.C) Pour les terrains et les maisons en lotissements

- Ceux situés dans les communes toujours dotées d'un POS ne sont pas **totalemment** concernés jusqu'au 31 décembre 2015 (ou 26.3.2017) mais cette date se rapprochant et l'incertitude pesant sur la révision des PLU et la publication possible, mais non certaine, du décret d'application visé par l'article L 442-9 doivent vous interdire de ne pas informer votre mandant et vous imposer de mettre une « bafouille » sur ces points. (Voir à ce sujet ce que j'ai écrit page 5 de l'expertise de la SCI BLABLA que je vous ai précédemment diffusée).
- Ceux situés dans les communes dotées d'un PLU voient leurs règles de construction soumises au PLU et donc à la loi ALUR pour les « COS de fait » sauf pour les dispositions restrictives contenues dans les « cahiers des charges tout court » applicables jusqu'au 26 mars 2019 sous réserve de publication au bureau des hypothèques et, sauf pour les règlements des lotissements de moins de 10 ans.

Les remarques que j'ai faites ci-dessus pour l'estimation de la valeur des terrains à bâtir concernant les créations d'immeubles ou de lotissements s'appliquent, « mutatis mutandis » aux lotissements.

Voilà, je suis heureux d'avoir eu l'honneur de vous briefer et ce faisant de rappeler la fameuse réflexion d'Einstein, que je rappelle souvent :

***« La théorie, c'est quand on sait tout et que rien ne fonctionne. La pratique, c'est quand tout fonctionne et que personne ne sait pourquoi.***

***Mais ici, nous avons réuni théorie et pratique : Rien ne fonctionne et personne ne sait pourquoi »***

#### A.MANZON : expert immobilier (CNEI)

##### Texte de l'article L 442-9 :

- Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159](#)

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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article [L. 111-5-4](#).

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article [L. 442-10](#) ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

### **Liens relatifs à cet article**

Cite:

[LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. L111-5-4 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. L442-10 \(V\)](#)

Cité par:

[Code de l'urbanisme - art. R\\*442-22 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. R\\*442-23 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. R\\*442-24 \(V\)](#)

**Texte de l'article L442-10 :**

- Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159](#)

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.

**Liens relatifs à cet article**

Cité par:

[Code de l'urbanisme - art. \\*R442-19 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. \\*R442-20 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. L442-12 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. L442-12 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. L442-14 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. L442-9 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. L442-9 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. L442-9 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. R\\*442-21 \(MMN\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. R\\*442-21 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. R\\*442-21 \(V\)](#)

Codifié par:

Décret 73-1022 1973-11-08 JORF 13 NOVEMBRE 1973

