

13 février 2020  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 19-10.977

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C300129

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

MY1

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 13 février 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 129 F-D

Pourvoi n° Z 19-10.977

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 FÉVRIER 2020

La société Cape Kidnappers, société en nom collectif, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° Z 19-10.977 contre l'arrêt rendu le 6 décembre 2018 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (3e chambre A), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société des Pinsons, société civile immobilière, dont le siège est [...],

2°/ à M. H... A..., domicilié [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la société Cape Kidnappers, de la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat de la société des Pinsons, après débats en l'audience publique du 14 janvier 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Moyens

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

## Exposé du litige

Attendu selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 décembre 2018), rendu en référé, que M. A..., propriétaire d'un lot de lotissement, a, après division de sa parcelle en deux lots distincts, vendu l'un d'eux à la société Cape Kidnappers ; qu'en vue de l'édification sur ce lot d'une maison à usage d'habitation et d'une piscine, il avait obtenu un permis de construire, qui a été transféré à l'acquéreur ;

Attendu que la société des Pinsons, propriétaire d'un lot voisin, a assigné en référé la société Cape Kidnappers et M. A... pour obtenir, sous astreinte, l'arrêt des travaux ;

## Moyens

Attendu que la société Cape Kidnappers fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande ;

## Motivation

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que les dispositions de l'article L. 442-9, alinéa 1, du code de l'urbanisme ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement et que ce document, quelle que soit sa date, 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 d'appel qui, par motifs propres et adoptés, a constaté que l'article 8 du cahier des charges du lotissement du 25 novembre 1929 prévoyait que ne pourrait être construite sur chaque lot qu'une seule maison à usage d'habitation et que l'article 11 de l'additif au cahier des charges, du 31 octobre 1961, mentionnait que toute subdivision était interdite, en a exactement déduit que la société des Pinsons était fondée à solliciter l'arrêt des travaux de construction entrepris en violation des clauses du cahier des charges initial et de son additif ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Cape Kidnappers aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Cape Kidnappers et la condamne à payer à la société des Pinsons la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize février deux mille vingt.

## Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la société Cape Kidnappers.

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a ordonné à la société CAPE KIDNAPPERS à cesser tous travaux sur la parcelle [...] sous astreinte de 10.000 euros par infraction constatée ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Les demandes de la SCI des Pinsons sont fondées sur les dispositions de l'article 809 du code de procédure civile, lesquelles requièrent l'existence d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite, même en présence d'une contestation sérieuse.

Comme l'a relevé à juste titre le premier juge, la violation du cahier des charges du lotissement constitue un trouble manifestement illicite justifiant à lui seul la compétence du juge des référés.

Sur la caducité des règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges

L'ancien article L. 442-9 du code de l'urbanisme était ainsi libellé :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement 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.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

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. 442-9 issu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 prévoit 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création & jardins mentionnés à l'article L. 111-5-9.

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 comparaison entre ces deux textes établit clairement que le législateur a entendu d'une part préciser la nature des documents susceptibles d'être atteints par la caducité décennale déjà prévue par l'ancien article L. 442-9 du code de l'urbanisme, y incluant 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, d'autre part créer une caducité automatique et immédiate même lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges, si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, et enfin priver de tout effet toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire passé le délai de cinq ans à compter de la date de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 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 (soit au 26 mars 2019).

Il convient de relever que le nouvel article précité laisse subsister les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, comme l'ancien article.

Or le cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues.

Le cahier des charges du lotissement [...] du 25 novembre 1929, approuvé par arrêté préfectoral du 23 juillet 1930, prévoit en son article 8 "Il ne pourra être construit, sauf autorisation de la société venderesse, sur chaque lot de terrain vendu, qu'une seule maison à usage d'Habitation, dite villa composée d'un simple rez-de-chaussée et premier étage et un garage particulier."

Dans l'additif daté du 31 octobre 1961, inclus dans le règlement de copropriété portant la même date, il est prévu que les extensions du lotissement [...] constituées par les lots n° 210, 212 à 252 inclus, 254 à 266 inclus, seront également soumis aux clauses et conditions concernant l'article 8.

L'article 11 du règlement de 1961 interdit toute subdivision, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 816 du Code Civil pour déroger à ce principe.

M. A... a procédé à la division du lot n° 229 dont il est propriétaire, et entrepris la construction d'une maison d'habitation

sur le lot qu'il a conservé, en contravention avec les clauses du cahier des charges du 31 octobre 1961, et dès lors la SCI des Pinsons est bien fondée à faire cesser le trouble manifestement illicite et à solliciter l'arrêt des travaux, sous astreinte, à titre conservatoire » ;

#### ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE

« Il résulte de la jurisprudence actuelle que le cahier de, charges, document unique, couvrant les lotissements autorisés entre 1924 et début juillet 1959, revêt un caractère contractuel, et ce, malgré son contenu mixte "réglementaire" et "contractuel",

En l'espèce, le document en date du 31 octobre 1961 est un document unique intitulé "cahier des charges".

Même s'il a été approuvé par arrêté préfectoral, il conserve en conséquence un caractère contractuel.

La Cour de cassation a jugé de manière constante que les dispositions de l'article 442-9 du Code de l'urbanisme, issues de l'ordonnance du 8 décembre 2005, ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges et les clauses de ce document, quelle que soit sa date, approuvé ou non, qui revêt un caractère contractuel, et qui engage les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues.

L'article L 442-9 du Code de l'urbanisme a été modifié par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR) de la manière suivante :

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 et, 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 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne revêtent 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. 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 le 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.

Il est incontestable que la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, a eu notamment pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain existant et, à cet effet, de s'attaquer aux documents de lotissements qui limitent les possibilités de construire sur les lots.

Toutefois, d'une part, en ce qui concerne les lotissements autorisés entre 1924 et 1959, et, comme en cas de document unique, le nouvel article L. 442-9 du code de l'urbanisme reprend le principe déjà contenu dans la précédente version de l'article L. 442-9, résultant de l'ordonnance du 8 décembre 2005, qui disposait que Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement 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.

Par ailleurs, l'alinéa 3 du nouvel article L 442-9 dispose que ses dispositions 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,

Dès lors, si les règles d'urbanisme propres à un lotissement sont toutes frappées de caducité du point de vue du droit de l'urbanisme et cessent de produire effet à l'égard de l'administration qui n'a plus à en tenir compte pour délivrer des autorisations, elles subsistent néanmoins à titre contractuel dans les rapports des colotis entre eux, lorsqu'elles procèdent du cahier des charges.

Le nouvel article L. 442-9 du Code de l'urbanisme ne permet donc pas de remettre en cause la jurisprudence antérieure selon laquelle le cahier des charges, de nature contractuelle, engage les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui

y sont contenues.

Ainsi, la SNC CAPE KIDNAPPERS a l'obligation de respecter les clauses du cahier des charges du 25 novembre 1929, et du cahier des charges du 31 octobre 1961, même si elle a obtenu des autorisations administratives définitives.

La demande d'arrêt des travaux ne se heurte en conséquence à aucune contestation sérieuse.

Il peut en outre y être fait droit, s'agissant d'une mesure conservatoire, même en présence d'une contestation sérieuse, et il appartiendra à la SNC CAPE KIDNAPPERS de saisir la juridiction du fond pour faire juger ses contestations » ;

ALORS QUE, premièrement, depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le législateur a précisé que la caducité des règles d'urbanisme prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme concernait, non pas seulement celles contenues dans les documents du lotissement approuvés par arrêté préfectoral, mais toutes celles contenues dans les documents du lotissement, soit quant à leur source, s'agissant de celles contenues dans le règlement du lotissement et dans le cahier des charges s'il a été approuvé, soit quant à leur objet, s'agissant des clauses de nature réglementaire ; que par suite, ces règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement revêtent un caractère réglementaire et non contractuel, à la différence de celles visées aux alinéas 3 et 5 de l'article L. 442-9 dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, et encourent désormais la caducité prévue au texte ; qu'en décidant le contraire pour retenir que, en dépit de la nouvelle rédaction voulue par le législateur, l'interprétation de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ne soulevait aucune contestation sérieuse, en sorte que l'obligation prescrite par le cahier des charges approuvé du lotissement de ne construire qu'une seule maison d'habitation par lot n'était elle-même pas sérieusement contestable et que la construction litigieuse constituait un trouble manifestement illicite, la cour d'appel a violé l'article 809 du code de procédure civile, ensemble l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, et subsidiairement, les règles d'urbanisme contenues dans le règlement d'un lotissement et non reprises dans le cahier des charges cessent de s'appliquer dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme lorsque le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ; qu'en l'espèce, la société CAPE KIDNAPPERS rappelait que le lotissement était couvert par un plan d'occupation des sols établi le 6 juin 1979 et que les règles d'urbanisme contenues dans le règlement du lotissement étaient donc devenues caduques en application de l'article L. 442-9 (conclusions du 9 octobre 2018, p. 11, antépénult. §) ; que la SCI DES PINSONS soutenait elle-même que le lotissement était soumis aux dispositions d'un plan local d'urbanisme et que le règlement d'urbanisme du lotissement ne s'appliquait plus, seules étant maintenues les obligations figurant dans le cahier des charges (conclusions du 20 mars 2018, p. 21, in medio, et p. 24, in limine) ; que sur cette base, les juges ont constaté que, si l'interdiction de construire plus d'une maison par lot figurait dans le cahier des charges du lotissement, en revanche, celle de ne pas diviser les lots figurait dans le règlement du lotissement ; qu'en retenant néanmoins que la construction litigieuse sur l'un des lots issus de la division du lot n° 229 constituait un trouble manifestement illicite, quand le caractère illicite de cette construction supposait au préalable que l'interdiction de division contenue au règlement n'ait pas été elle-même touchée par la caducité prévue au texte, les juges n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs constatations, en violation de l'article 809 du code de procédure civile, ensemble l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence 3a  
6 décembre 2018 (n°17/15412)

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 13-02-2020
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 3A 06-12-2018