

9 décembre 1986

Cour de cassation

Pourvoi n° 85-14.348

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

LOTISSEMENT - cahier des charges - stipulations - restriction au droit de propriété - mention dans l'acte de vente du lot - absence - effet - inopposabilité à l'acquéreur (non) - caractère réel - portée - application - acquéreur

Les restrictions au droit de propriété qui grèvent les lots d'un lotissement ont un caractère réel et s'imposent aux colotis malgré leur absence de mention dans les actes d'acquisition. Il ne peut y être dérogé par une autorisation du directeur de l'association syndicale du lotissement..

Texte de la décision

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du Code civil ;

Attendu que pour autoriser Mme Y... à construire dans un lotissement un pavillon en bordure de la limite séparative avec le terrain contigu des époux X..., l'arrêt attaqué (Versailles, 29 mars 1985) énonce, par motifs propres et adoptés, " que le titre d'acquisition notarié de Mme Y... ne contient ni reproduction du cahier des charges, ni mention relative à l'inclusion de sa parcelle dans le lotissement dont l'expert a retrouvé trace en compulsant les archives municipales " et, par motif adopté, " que le directeur de l'association syndicale autorisée de la commune d'Herblay dite les Courbains a donné un avis favorable aux travaux emportant acquiescement des associés " ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les restrictions au droit de propriété qui grèvent les lots ont un caractère réel, et s'imposent aux colotis malgré leur absence de mention dans les actes d'acquisition, sans qu'il puisse y être dérogé par une autorisation du directeur de l'association syndicale du lotissement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE l'arrêt rendu le 29 mars 1985, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie

devant la cour d'appel d'Orléans

Décision attaquée

Cour d'appel de versailles, 1985-03-29
29 mars 1985

Textes appliqués

Code civil 1134