

20 décembre 1989

Cour de cassation

Pourvoi n° 88-19.438

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

LOTISSEMENT - association syndicale des propriétaires - dissolution - portée - autres stipulations du cahier des charges - absence d'incidence - cahier des charges - stipulations - dissolution de l'association syndicale des propriétaires - stipulations autres que celles relatives à ladite association - application - restrictions au droit de propriété - mention dans l'acte de vente du lot - absence - effets - inopposabilité à l'acquéreur (non) - caractère réel - acquéreur - immeuble - démolition - décision fondée sur les seules règles de droit privé - immeuble édifié conformément à un permis de construire - application de l'article L. 480 - 13 du code de l'urbanisme (non)

La dissolution de l'association syndicale des propriétaires d'un lotissement, qui était chargée de l'entretien de la voirie et de certains équipements, est sans incidence sur la force obligatoire des autres stipulations du cahier des charges.

Texte de la décision

Sur le premier moyen pris en sa première branche :

Attendu qu'ayant fait édifier une construction dans un lotissement, les époux Z... et B... X... veuve Godemer font grief à l'arrêt attaqué (Versailles, 9 septembre 1988) d'en avoir, sur demande des époux A... qui invoquaient des infractions au cahier des charges, ordonné la démolition, alors, selon le moyen, " qu'aux termes de l'article 23 du cahier des charges, " après dissolution de l'association syndicale autorisée des propriétaires, les prescriptions du plan d'urbanisme de la commune seront applicables ", de sorte que l'association syndicale " Les Buttes blanches " ayant été en l'espèce, dissoute en 1979, la cour d'appel, qui a néanmoins appliqué les dispositions contenues dans le cahier des charges en excipant de leur caractère contractuel pour en sanctionner les prétendues observations et ordonner la dissolution, a violé les articles 1134 et 1143 du Code civil " ;

Mais attendu que la cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant par motifs adoptés que la dissolution de l'association syndicale, chargée d'entretenir la voirie et certains équipements jusqu'à leur reprise par la commune, était sans incidence sur la force obligatoire des autres stipulations du cahier des charges ;

Sur le premier moyen pris en ses deuxième et troisième branches et le quatrième moyen réunis :

Attendu qu'il est aussi fait grief à l'arrêt d'avoir ordonné la démolition du bâtiment, alors, selon le moyen, " 1°/ que le cahier des charges de 1959 n'était ni annexé ni visé dans aucun des actes d'achat des acquéreurs si bien que, pour juger que les dispositions de ce cahier des charges étaient contenues dans leur acte d'achat, la cour d'appel a procédé à une dénaturation par adjonction de ces documents contractuels violant ainsi l'article 1134 du Code civil ; 2°/ que le cahier des charges en date du 12 décembre 1959 qui n'avait pu être visé dans les actes de vente de 1925, 1932, 1933 et 1951, et ne l'avait plus été dans le dernier acte de vente de 1962, était inopposable aux acquéreurs si bien que la cour d'appel qui a retenu, pour ordonner la démolition que ceux-ci s'étaient engagés à les respecter, a violé le principe de l'effet relatif des conventions et les articles 1143 et 1165 du Code civil ; 3°/ que les juges du fond doivent faire observer et observer eux-mêmes le principe du contradictoire si bien que la cour d'appel qui, pour écarter la règle posée par l'article L. 315-2-1, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme selon laquelle lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, a relevé d'office la règle de l'alinéa 3 qui dispose que ne sont pas remis en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, présupposant ainsi le caractère contractuel du cahier des charges, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur la nature de ce document a violé l'article 16 du nouveau Code de procédure civile ; 4°/ que viole encore l'article 7 du nouveau Code de procédure civile la cour d'appel qui, pour décider du caractère contractuel du cahier des charges, lequel n'avait pas été invoqué par les parties, fonde nécessairement sa

décision sur des faits qui n'étaient pas dans le débat " ;

Mais attendu que les stipulations du cahier des charges d'un lotissement et les restrictions au droit de propriété grevant les lots ayant un caractère réel et s'imposant aux colotis et aux acquéreurs de lots, même dans le silence des actes de vente, la cour d'appel, qui n'a ni violé le principe de la contradiction ni fondé sa décision sur des faits ne figurant pas dans le débat, a légalement justifié sa décision de ce chef, en relevant, par motifs propres et adoptés, que le cahier des charges du lotissement du 12 décembre 1959 régissait les rapports des parties sur le plan du droit privé ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu qu'il est encore fait grief à l'arrêt d'avoir ordonné la démolition de l'immeuble dont l'édification avait fait l'objet d'un permis de construire, alors, selon le moyen, " que lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme qu'à la condition que préalablement le permis ait été annulé ou son illégalité constatée par la juridiction administrative de sorte qu'en ordonnant la démolition de la construction édifiée par les époux Y... en conformité avec le permis de construire qui leur avait été délivré, sans s'assurer de l'annulation ou de l'illégalité de ce permis, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme " ;

Mais attendu que, s'étant fondés sur la violation des seules règles de droit privé, les juges d'appel n'avaient pas à examiner l'application éventuelle de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme ;

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

Sur le troisième moyen : (sans intérêt) ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Décision attaquée

Cour d'appel de versailles, 1988-09-09
9 septembre 1988

Textes appliqués

Code de l'urbanisme L480-13

Rapprochements de jurisprudence

Chambre civile 3, 1986-07-17 , Bulletin 1986, III, n° 120, p. 94 (cassation), et l'arrêt cité

Chambre civile 3, 1986-12-09 , Bulletin 1986, III, n° 174, p. 137 (cassation)