26 juin 2002
Cour de cassation
Pourvoi nº 00-20.482

Troisième chambre civile

Texte de la **décision**

Entête

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le pourvoi formé par :

1 / la société civile immobilière (SCI) Cassia, dont le siège est ...,

2 / la société Cassia, société à responsabilité limitée dont le siège est ...,

en cassation d'un arrêt rendu le 27 avril 2000 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (3e Chambre civile), au profit de la société Mimosa Proferties, société anonyme dont le siège est ...,

défenderesse à la cassation ;

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

Vu la communication faite au Procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article L. 131-6-1 du Code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 22 mai 2002, où étaient présents : M. Weber, président, M. Cachelot, conseiller rapporteur, Mlle Fossereau, MM. Chemin, Villien, Martin, Mmes Lardet, Gabet, conseillers, Mmes Fossaert-Sabatier, Boulanger, Nési, conseillers référendaires, M. Sodini, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Cachelot, conseiller, les observations de la SCP Baraduc et Duhamel, avocat de la SARL Cassia, de Me Vuitton, avocat de la société Mimosa Proferties, les conclusions de M. Sodini, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à la SCI Cassia du désistement de son pourvoi ;

Moyens

Sur le moyen unique :

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 27 avril 2000), que la société de droit suisse Mimosa Proferties, propriétaire d'un lot dans un lotissement, a assigné la société civile immobilière Cassia et la société à responsabilité limitée Cassia (autres colotis) afin qu'il soit jugé que la construction et l'exploitation d'une "structure hôtelière" par ces sociétés constituaient une violation des stipulations contractuelles prévues par le cahier des charges du lotissement, que soit ordonnée la cessation de l'exploitation ainsi que la démolition des constructions édifiées à des fins hôtelières ;

Moyens

Attendu que la SARL Cassia fait grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors, selon le moyen :

1 / que, selon les termes de l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme, 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 au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, faute pour la majorité des colotis d'en avoir demandé le maintien ; qu'il en va ainsi des règles d'urbanisme instaurées par le règlement du lotissement, document de nature réglementaire et sans implication contractuelle ; qu'en l'espèce, il est constant que le lotissement "La Grande Bastide" a fait l'objet d'un règlement de lotissement en date à Saint-Tropez du 12 août 1960, approuvé par arrêtés préfectoraux des 25 octobre 1960 et 28 mars 1961 et que la commune de Gassin dispose d'un plan d'occupation des sols approuvé le 30 décembre 1985, dont il résulte que sont "normalement admises... les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.. ; qu'il est constant encore que le maintien des règles d'urbanisme énoncées audit règlement de lotissement n'a pas été demandé ; qu'il en résulte nécessairement que l'obligation faite aux colotis, aux articles 4 et 5 du règlement du lotissement de "n'exercer ... aucune activité professionnelle ou autre" et de ne construire "que des bâtiments de caractère d'habitation familiale", est donc devenue caduque, par application des dispositions susvisées de l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme ; qu'en affirmant cependant, pour retenir en l'espèce que "la création d'une structure hôtelière à usage professionnel... constitue une infraction aux règles contractuellement définies entre les colotis" et ordonner la démolition de l'hôtel "Villa Belrose", classé quatre étoiles nouvelles normes, que les articles 4 et 5 susvisés du règlement de lotissement du 12 août 1960 "constituent des règles d'intérêt privé .. (qui) s'imposent contractuellement aux colotis", la cour d'appel a violé par refus d'application les dispositions de l'article L.. 315-2-1 du Code de l'urbanisme ;

2 / que la circonstance que les actes d'acquisition des lots litigieux par la SARL Cassia comportent référence aux dispositions susdites du règlement du lotissement n'a pu avoir pour effet de conférer à ce document de nature réglementaire un caractère contractuel ; qu'en affirmant que les articles 4 et 5 du règlement du lotissement "s'imposent contractuellement aux colotis", dans la mesure où "dans tous ses actes d'acquisition .. il est fait référence au règlement applicable au lotissement..." et où ils "constituent des règles d'intérêt privé garantissant à tout coloti le caractère purement résidentiel", la cour d'appel a violé ensemble les articles L. 315-2 du Code de l'urbanisme et 1134 et 1143 du Code civil ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant relevé que les actes de vente des lots à la SARL Cassia précisent que le lotissement ayant été autorisé depuis plus de dix ans et le plan d'occupation des sols de la commune ayant été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement ont cessé de s'appliquer en vertu des dispositions de l'article L. 315-2.1 du Code de l'urbanisme, mais que ne sont pas remis en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges ou tout autre document approuvé du lotissement ni le mode de gestion des parties communes en vigueur, l'arrêt, interprétant les clauses des actes de vente, retient souverainement que les dispositions du règlement du lotissement reproduites dans ces actes sur la violation desquelles la société Mimosa Properties fonde ses demandes, s'imposent contractuellement aux colotis ;

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

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SARL Cassia aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la SARL Cassia à payer à la société anonyme Mimose Proferties la somme de 1 900 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six juin deux mille deux.

Décision **attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence (3e chambre civile) 2000-04-27
27 avril 2000