



Notice explicative relative à l'arrêt n° 236 du 4 mars 2021 Pourvoi n° 19-22.987– 3^{ème} Chambre civile

Par cet arrêt du 4 mars 2021, la troisième chambre civile de la Cour de cassation tranche, pour la première fois, la question de savoir si les cahiers des charges de cession de terrains dans les zones d'aménagement concerté qui sont devenus caducs par suite de la suppression de la zone peuvent néanmoins continuer à s'imposer, en raison de leur dimension contractuelle, aux acquéreurs de terrains situés dans la zone.

Les zones d'aménagement concerté sont, aux termes de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Ces opérations d'aménagement donnent lieu à la négociation de contrats de cession ou de concession d'usage des terrains situés dans la zone. En application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, ces contrats font l'objet d'un cahier des charges qui, d'une part, indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée et, d'autre part, peut fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Depuis la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU), l'article L. 311-6 précité prévoit que les cahiers des charges des zones d'aménagement concerté signés postérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi deviennent caducs à la date de la suppression de la zone.

Toutefois, à l'instar du cahier des charges de lotissement, le cahier des charges des ZAC (zone d'aménagement concerté) présente une nature hybride, réglementaire (3^e Civ., 30 juin 1993, pourvoi n° 90-18.906, *Bull.* 1993, III, n° 106) mais aussi contractuelle, lorsqu'il a été incorporé aux actes de vente. Par suite, les obligations mises à la charge des acquéreurs par les actes de vente reproduisant le cahier des charges peuvent-elles subsister, en raison de leur dimension contractuelle, malgré la caducité qu'entraîne la suppression de la zone ?

Telle était la question posée à la Cour de cassation dans une espèce où un acte notarié de vente d'un lot d'une ZAC, bien que signé plus de six mois après la suppression de cette zone, renvoyait expressément au cahier des charges, lequel avait été signé postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi SRU précitée.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation s'est déjà prononcée, à plusieurs reprises, en faveur de la survie du cahier des charges dans sa dimension contractuelle, mais toujours dans des hypothèses où le cahier des charges avait été signé antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi SRU, de sorte qu'il échappait à la caducité automatique instituée par le législateur.

Par un arrêt du 21 novembre 2012 (3^e Civ., 21 novembre 2012, pourvoi n° 11-25.668), elle a jugé qu'ayant relevé que la construction édifiée par les acquéreurs sur un terrain situé dans la ZAC était soumise au cahier des charges de cette zone signé en 1995, disposant qu'il ferait la loi entre l'aménageur et ses acquéreurs, ainsi qu'entre ces derniers eux-mêmes, la cour d'appel en avait exactement déduit que le propriétaire voisin était en droit d'opposer les non-conformités aux règles édictées par le cahier des charges.

De même, par des arrêts du 7 avril 2016 (3^e Civ., 7 avril 2016, pourvoi n° 15-12.539) et du 5 janvier 2017 (3^e Civ., 5 janvier 2017, pourvoi n° 15-28.150), elle a rejeté les pourvois formés contre des arrêts de cours d'appel qui, ayant retenu que les dispositions de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, prévoyant que le cahier des charges devient caduc à la date de suppression de la zone, n'étaient pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU et qu'il ne ressortait pas des pièces versées aux débats que des dispositions avaient été prises pour mettre fin, sur la zone concernée, aux prestations fournies par la société chargée de la gestion des services interentreprises dans la zone, qui s'étaient poursuivies, le cahier des charges ne prévoyant pas expressément de terme à son application tant que la zone n'avait pas été classée dans le domaine communal, classement dont la preuve n'était pas rapportée, en avaient déduit que des sociétés propriétaires d'immeubles dans la zone étaient tenues du règlement des charges appelées par la société.

Faire application de la même solution à des cahiers des charges signés postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi SRU suppose de considérer que la caducité résultant de la suppression de la zone, prévue à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, n'atteint le cahier des charges que dans sa dimension réglementaire et le laisse en revanche subsister dans sa dimension contractuelle.

En matière de lotissement, alors même que l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), a étendu la caducité au bout de dix ans des règles contenues dans les documents de lotissement aux clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés, il résulte d'une jurisprudence constante que les dispositions de cet article « 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 » (3^e Civ., 13 février 2020, pourvoi n° 19-10.977).

La solution du maintien contractuel du cahier des charges de lotissement dans les rapports entre colotis trouve d'ailleurs, en la matière, un fondement textuel dans le troisième alinéa de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, qui prévoit que les dispositions de cet article « ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement ».

Si, à la différence du cahier des charges de lotissement qui, par nature, a vocation à régir les rapports entre colotis, le cahier des charges de cession de terrains dans une ZAC concerne d'abord les relations entre l'aménageur et l'acquéreur, il peut aussi engager les acquéreurs successifs entre eux par le mécanisme de la stipulation pour autrui. Par un arrêt du 24 avril 2003 (3^e Civ., 24 avril 2003, pourvoi n° 01-13.393), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a confirmé *a contrario* cette possibilité en jugeant qu'une cour d'appel avait légalement justifié sa décision en retenant que l'absence de stipulation pour autrui interdisait aux autres acquéreurs de terrains situés dans la zone de se prévaloir entre eux et sur un plan contractuel d'une prescription du cahier des charges.

L'arrêt ici commenté se situe dans la droite ligne de cette jurisprudence en ce qu'il reconnaît la possibilité pour les parties de conférer aux obligations contenues dans un cahier des charges un caractère contractuel par la stipulation pour autrui.

Outre cette confirmation, le principal apport de cette décision est de consacrer le principe de la survie du cahier des charges dans les rapports entre les propriétaires qui y ont consenti, malgré sa caducité résultant de la suppression de la zone.

Dans son arrêt infirmatif, la cour d'appel, sans exclure, par principe, cette possibilité, avait néanmoins estimé que le seul rappel dans l'acte notarié de certaines clauses et conditions du cahier des charges, qui était caduc par l'effet de la loi, ne créait pas à la charge des acquéreurs une obligation de nature contractuelle dont les propriétaires voisins étaient susceptibles de se prévaloir pour poursuivre la démolition d'un abri technique de piscine contrevenant aux prescriptions du cahier des charges.

La cassation est prononcée pour manque de base légale, la cour d'appel ayant statué sans avoir recherché si la reproduction, dans l'acte de vente, pourtant signé postérieurement à la caducité du cahier des charges, des stipulations du cahier des

charges qui prévoyaient que les obligations qui s'appliquaient dans les rapports entre l'aménageur et les propriétaires s'appliqueraient également dans les rapports des propriétaires successifs entre eux, ne caractérisait pas la volonté des parties de conférer à ces obligations un caractère contractuel.

Si cet arrêt peut être vu comme un nouvel hommage à la liberté contractuelle, il doit attirer l'attention des rédacteurs d'actes sur l'intérêt de prévoir un terme à l'application du cahier des charges et d'appeler l'attention des parties contractantes sur la portée exacte de leurs engagements en cas de reproduction de tout ou partie des clauses du cahier des charges dans les actes de vente, spécialement lorsque ceux-ci sont conclus postérieurement à la suppression de la ZAC.