

VIOLATION DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT : LA DEMOLITION PEUT ETRE ECARTEE SI ELLE EST JUGEE DISPROPORTIONNEE

Les dispositions d'un cahier des charges d'un lotissement, même celles présentant un caractère réglementaire, constituent un corpus contractuel tenant lieu de loi entre les colotis et demeurent, en vertu des dispositions de l'article L 442-9 alinéa 3 du code de l'urbanisme, applicables entre les colotis alors même que les dispositions des autres documents du lotissement approuvé, et notamment celles du règlement, sont quant à elles caduques 10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir.

L'ouvrage construit en violation des dispositions du cahier des charges encourt la démolition, étant rappelé que n'importe quel coloti est recevable à agir sans avoir à justifier d'un préjudice personnel.

Toutefois, dans un arrêt récent en date du 13 juillet 2022 [*Cass. 3° civile, 13 juillet 2022, n° 21-16.407*], la Cour de cassation vient, pour la première fois, approuver les juges du fonds d'avoir écarté la démolition pour se contenter de sanctionner la violation par l'allocation de simples dommages et intérêts.

La Cour de cassation a jugé :

« 7. La cour d'appel a constaté que, si la construction violait l'article 8 du cahier des charges du lotissement, dès lors qu'elle n'était pas implantée dans un carré de trente mètres sur trente mètres, le cahier des charges, qui n'avait pas prohibé les constructions collectives, autorisait la construction d'un édifice important sur le lot acquis par la SCI et que la construction réalisée, située à l'arrière de la villa de M. et Mme [U], n'occultait pas la vue dont ils bénéficiaient, l'expert étant d'avis qu'il n'en résultait pas une situation objectivement préjudiciable mais seulement un ressenti négatif pour M. et Mme [U] en raison de la présence, en amont de leur propriété, d'un ensemble de sept logements se substituant à une ancienne villa.

8. Ayant retenu qu'il était totalement disproportionné de demander la démolition d'un immeuble d'habitation collective dans l'unique but d'éviter aux propriétaires d'une villa le désagrément de ce voisinage, alors que l'immeuble avait été construit dans l'esprit du règlement du lotissement et n'occasionnait aucune perte de vue ni aucun vis-à-vis, la cour d'appel, qui a fait ressortir l'existence d'une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour les créanciers, a pu déduire, de ces seuls motifs, que la demande d'exécution en nature devait être rejetée et que la violation du cahier des charges devait être sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts. »

Si cette décision augure d'un assouplissement de la jurisprudence pour ce qui est de la sanction applicable en cas de violation des dispositions d'un cahier des charges de lotissement, il faut se garder, bien évidemment, d'en tirer des conclusions trop hâtives et de penser que la condamnation à d'éventuels dommages et intérêts serait dorénavant la seule sanction encourue.

La démolition demeure la sanction première.

Elle peut toutefois être écartée s'il est établi qu'il existerait une disproportion manifeste entre le coût de la démolition (on ne sait pas s'il s'agit du coût de démolition intrinsèque ou si l'on peut prendre en considération les conséquences économiques et financières résultant de la démolition de l'ouvrage) et l'intérêt du ou des coloti(s) demandeur(s) au procès.

En l'occurrence, le fait que le cahier des charges ne prohibait pas les constructions collectives et autorisait la construction d'un édifice important, et le fait que la construction réalisée à l'arrière de la villa des plaignants n'occultait pas la vue de ces derniers et ne générât pas de situation objectivement dommageable à leur préjudice (absence de préjudice personnel), ont, à l'évidence, été des éléments déterminants aux yeux de la Cour de cassation pour caractériser l'existence d'une disproportion manifeste.

C'est au juge du fond qu'il appartiendra, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation souverain, de se livrer à cette recherche (sous condition encore qu'il soit saisi d'une demande en ce sens) et de déterminer si une telle disproportion existe au regard des circonstances particulières de l'espèce.

Cette analyse sera toujours faite au cas par cas, avec le risque que l'appréciation de mêmes circonstances factuelles puisse diverger d'un juge à un autre.

Olivier DOLMAZON, avocat associé, pôle Droit privé

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques,
n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.