

## ACTIONS EN VIOLATION DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT : PRECISIONS QUANT A LA PRESCRIPTION APPLICABLE

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.

Toute violation des dispositions du cahier des charges peut donner lieu à une action en justice d'un ou plusieurs colotis à l'encontre du coloti y contrevenant.

Dans un arrêt en date du 6 avril 2022 [*Cass. 3° civile, 6 avril 2022, n° 21-13891*], la Cour de cassation vient apporter une précision importante quant à la prescription applicable à l'action des colotis.

Il résulte de cet arrêt qu'une distinction est opérée entre deux types d'action :

- L'action en réparation du préjudice personnel (action en dommages et intérêts) que prétend avoir subi le propriétaire d'un lot en raison de la violation des stipulations du cahier des charges est une action personnelle soumise à la prescription quinquennale.
- En revanche, l'action tendant à obtenir la démolition d'une construction édictée en violation d'une charge réelle grevant un lot au profit des autres lots en vertu d'une stipulation du cahier des charges d'un lotissement est une action réelle qui est soumise à la prescription trentenaire.

La Cour de cassation ferme ainsi la porte à ceux qui espéraient une évolution de sa jurisprudence suite à la réforme du droit des contrats intervenue en 2016, et qui pensaient voir primer la nature contractuelle du cahier des charges de lotissement sur le caractère réel de certaines de ses stipulations.

Ce qu'il faut retenir de cet arrêt : la confirmation que **la construction édictée en violation d'une charge réelle insérée dans un cahier des charges de lotissement** (telles que, par exemple, les servitudes non aedificandi, les servitudes non altius tollendi, les règles de distance, d'implantation ou de prospect, ou les règles restreignant la possibilité de construire à un nombre de constructions par lot, ou imposant ou interdisant une certaine typologie de constructions, ou un certain usage) **encourt la démolition et que l'action peut être engagée dans les 30 ans de l'achèvement de la construction** par n'importe quel coloti, sans considération de l'existence pour ce dernier d'un quelconque préjudice personnel.

*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.