

La nature du règlement de lotissement

William Dross

Professeur à l'Université de Lyon

17-01-2013

L'affaire oppose deux acquéreurs de parcelles voisines d'un même lotissement. Afin d'obtenir en référé la cessation des travaux d'excavation et de construction qu'il estime lui porter préjudice, le demandeur fait feu de tout bois. Le dommage imminent et le trouble illicite qu'exige l'article 809 du Code de procédure civile seraient selon lui constitués par le risque de glissement de terrain que provoquerait l'excavation de 3,5 mètres de profondeur à trente centimètres de la ligne divisoire ou encore le fait d'avoir coupé à cette occasion les branches et les racines d'arbres « remarquables ». La cour d'appel balaye d'un revers de la main l'argument : le risque de glissement de terrain n'est pas matériellement établi, quant à la coupe des branches et racines, elle n'est que l'exercice du droit imprescriptible que confère expressément l'article 673 du Code civil à tout propriétaire lorsque l'empiètement du voisin sur son fonds s'opère par l'intermédiation de végétaux. Plus intéressant est le moyen tiré de la violation des règles propres au lotissement dont la construction entreprise ne respectait ni la SHON maximale, ni les règles d'implantation des bâtiments pas davantage que leur hauteur. Restait à savoir si la violation de ces règles pouvait justifier que le juge des référés ordonne la cessation des travaux, la remise en état et la réparation du préjudice. La réponse requière que l'on jette sur l'affaire le double regard d'un publiciste et d'un privatiste.

I/ Droit public

L'implantation d'un bâtiment dans un lotissement est évidemment soumise *a minima* au respect de l'ensemble des règles d'urbanisme applicables à la zone où il se trouve. Néanmoins, en présence d'un lotissement, ces règles générales sont systématiquement complétées par des dispositions particulières figurant dans un règlement de lotissement annexé à la demande d'autorisation de lotir. La délivrance de l'arrêté de lotir donne à ces dispositions un caractère réglementaire qui impose donc leur respect par tout propriétaire de lot. En cas de violation, la puissance publique peut évidemment agir, mais les co-lotis le peuvent aussi dans les conditions énoncées par l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme qui ne permet la démolition du bâtiment que si le permis de construire a fait préalablement l'objet d'une annulation pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. La demande sollicitée à ce titre en référé avait donc peu de chances d'aboutir... Et elle en avait d'autant moins que les règles d'urbanisme imposées par le règlement de lotissement étaient devenues caduques. En effet, afin d'éviter toute sclérose du développement urbanistique, le législateur a prévu depuis 1986 que « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si,

à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu » (C. urb., art. L. 442-9). Ces conditions étant remplies en l'espèce (le lotissement datant de 1978 et la réforme de 1986 étant d'application immédiate), la caducité du règlement de lotissement était acquise et ne pouvait donc fonder aucune demande.

II/ Droit privé

Si l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme ne permet la démolition du bâtiment que si le permis de construire a fait préalablement l'objet d'une annulation pour excès de pouvoir, cette exigence ne s'applique qu'en cas de violation d'une règle d'urbanisme, autrement dit d'une règle de droit public : la violation des règles contractuelles et autres servitudes d'utilité privée n'en relève pas. Sentant la bataille perdue sur le terrain de la violation des règles de droit public, le demandeur entendait la déplacer sur le terrain du droit privé, arguant de ce que les dispositions contenues dans le règlement de lotissement avaient revêtu une nature contractuelle et s'imposaient alors à ce titre entre les co-lotis et leurs ayants cause.

En permettant que des particuliers prévoient entre eux des règles soumises à l'onction de la puissance publique au moment de la délivrance de l'autorisation de lotir, on brouillait nécessairement la frontière de l'intérêt général et des intérêts particuliers. Pour tenter de résoudre les difficultés induites par cette confusion des genres, le Code de l'urbanisme distingue aujourd'hui nettement le règlement de lotissement d'une part, soumis aux règles précédemment énoncées et le cahier des charges qui ne concerne que les relations privées entre co-lotis. Cette distinction est confortée par l'article L. 111-5 qui dispose depuis la loi SRU que « la seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel » ainsi que par le fait que, depuis 2007, le cahier des charges n'a pas à être joint au dossier d'autorisation de lotir. Reste qu'en pratique, cette distinction formelle est peu respectée et que la jurisprudence, sinon celle de la première chambre civile (Cass. civ. 1^{re}, 25 juin 1991 : n° 90-12223 ; *Bull. civ. I*, n° 215), du moins celle de la troisième (Cass. civ. 3^e, 22 mai 1996 : n° 94-10321 ; *Bull. civ. III*, n° 119), permet que les dispositions du règlement de lotissement soient contractualisées et survivent ainsi à ce titre à leur caducité décennale. C'est dans cette brèche que le demandeur tentait de s'engouffrer : elle lui ouvrait en effet la possibilité d'une démolition sans annulation préalable du permis de construire et sans avoir à démontrer un quelconque préjudice. Il échoue dans sa tentative car pour qu'une telle contractualisation soit possible, encore faut-il que la volonté des parties soit certaine. Or en l'espèce, elle ne l'était pas, les juges lyonnais estimant que « la reproduction du règlement du lotissement dans les titres de copropriété des acquéreurs des lots, même au-delà du délai de dix ans de caducité [...], ne suffit [...] pas à conférer aux dispositions reproduites dudit règlement un caractère contractuel les rendant opposables aux autres acquéreurs des lots », d'autant que la cour relève que les différents actes de cession des lots ne reprenaient pas tous de la même manière les dispositions du règlement. La seule présence dans les actes d'acquisition de la clause selon laquelle « la signa-

ture des actes emporte adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lots » ne peut selon les juges « suffire à établir l'opposabilité à tous les co-lotis du contenu du règlement, faute d'acte positif lui conférant un caractère contractuel ».

Pour qu'il en aille autrement, il aurait fallu que le règlement contienne selon les juges une « clause lui conférant un caractère contractuel, disant qu'il serait opposable à quiconque détiendrait ou occuperait tout ou partie des parcelles constituant le lotissement » ou « qu'il doit être inclus, visé ou annexé dans tout acte translatif d'un lot » ou encore « qu'il s'imposerait aux futurs co-lotis en tant que clauses et conditions d'un cahier des charges ».

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} ch. civ., sect. B, 6 nov. 2012, n° 12/01547