



Cahier des charges de lotissement et contestation d'un projet de construction

Commentaire d'arrêt publié le 22/03/2019, vu 3869 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Il convient de s'intéresser à la portée juridique du cahier des charges au sein d'un lotissement qui bénéficie également d'un règlement de lotissement. Le cahier des charges constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis pour toutes les stipulations qui y sont contenues.

Il convient de s'intéresser à la portée juridique du cahier des charges au sein d'un lotissement qui bénéficie également d'un règlement de lotissement.

Comme à chacun sait, le règlement de lotissement est un document qui émane de l'aménageur.

Ce document n'a pas vocation à régir les relations entre propriétaires, mais plutôt à compléter les règles d'urbanisme déjà en vigueur sur une commune en les rendant souvent plus contraignantes dans le périmètre du lotissement.

Ce document s'impose à tous les colotis.

Sa validité n'est pas infini puisqu'elle cesse de s'appliquer 10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir.

Cependant, des dérogations étaient possibles et permettait toutefois de demander le maintien du règlement.

La loi Alur du 24 mars 2014 a pourtant supprimé ce droit.

Par contre le sort juridique n'est pas le même concernant le cahier des charges,

En effet, le cahier des charges est, quant à lui, un document de nature contractuelle et d'ordre privé.

Il s'agit d'un document rédigé par le lotisseur lui-même.

À la différence du règlement, le cahier des charges définit les droits et les obligations de chacun.

Ainsi, les règles et les servitudes qu'il contient sont destinées à régir les relations entre les propriétaires et entre le lotisseur et les acquéreurs de lots.

Le code de l'urbanisme ne prévoit aucune limite dans la durée de vie du cahier des charges.

Il en découle donc que le cahier des charges peut potentiellement continuer de produire ses effets au-delà de 10 ans.

Il n'est pas rare de constater que les lotisseurs imbriquent souvent ces deux documents, ce qui tend souvent à complexifier la situation.

En effet, la pratique a eu tendance à intégrer dans le cahier des charges des règles d'urbanisme afin de tenter d'obtenir la préservation de l'application des mesures au-delà de 10 ans.

Le règlement devenant alors caduc une fois ce délai dépassé, les lotisseurs ont donc tenté de reproduire tout ou partie du règlement de lotissement dans le cahier des charges afin que les dispositions continuent de s'appliquer au-delà.

Cependant, par un arrêt récent, la Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler le principe selon lequel un cahier des charges « constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis pour toutes les stipulations qui y sont contenues ».

Après avoir rappelé ce principe, la Cour de cassation a refusé de transmettre une question préjudicielle afin de déterminer si cette clause constituait ou non une règle d'urbanisme susceptible d'être devenue caduque. (Cass., 3ème Civ., 21 janvier 2016, n°15-10.566).

Le législateur est donc intervenu afin d'éviter les dérives opérées.

Ainsi, la loi Alur a imposé la suppression, d'ici le 26 mars 2019, de toutes les clauses non réglementaires des cahiers de charges lorsqu'elles ont pour objet de limiter le droit à construire.

Tout serait nettement plus simple si les clauses non réglementaires étaient clairement définies car la difficulté de les identifier et de les qualifier conduit à une situation d'attente de la mise en place d'un droit jurisprudentiel.

En effet la Cour d'appel d'Aix en Provence, dans une décision de Mai 2016 a pris acte des modifications apportées par la loi ALUR, entraînant par là même la caducité de l'ensemble des règles d'urbanismes des documents de lotissement,

La Cour considère cependant que des servitudes du cahier des charges, ayant trait à des zones non aedificandi et non altius, restreignant pourtant le droit de propriété, ne sont pas des règles d'urbanisme susceptibles d'être frappées de caducité.

Cette jurisprudence validant ainsi le maintien et la validité du cahier des charges,

Dans un autre décision du 31 mars 2016, Cour d'appel Aix en Provence, la haute juridiction a refusé de qualifier de « règle d'urbanisme » un chapitre du cahier des charges relatif aux constructions (surface minimum, implantation par rapport aux voies et zones non aedificandi, limites séparatives, hauteur maximum etc..),

Il est aussi vrai que d'autres exemples vont dans le sens inverse,

Dans une récente affaire portée devant la cour d'appel de Caen, du 3 Mai 2016, le maire d'une commune a supprimé, par arrêté municipal, les règles d'urbanisme du cahier des charges d'un lotissement en application de la loi ALUR, sur demande des 2/3 des propriétaires possédant la moitié des terrains.

Dans ce cas d'espèce, le maire avait supprimé des dispositions limitant la superficie d'une construction (alors qu'elles ont été considérées comme des dispositions privées régissant les rapports entre colotis dans l'affaire de la cour de cassation du 21 Janvier 2016 !)

La cour d'appel, incompétente pour statuer sur la légalité de cet arrêté municipal, n'a pu que prendre acte de cette suppression, fruit de la volonté de la majorité des colotis.

Dans la mesure où il respecte les dispositions du PLU en vigueur dans leur commune, les risques d'aboutissement d'une procédure du voisinage au niveau du cahier des charges, bien que toujours existants, sont minimales.

Il convient malgré tout de bien faire attention à vérifier le respect du projet vis à vis du code civil en ne créant pas de vue directe sur le fond voisin, faire perdre un ensoleillement ou une vue dépréciant la propriété des voisins.

En tout état de cause si le voisinage souhaite malgré tout tenter une action contre votre projet, ils devront justifier que le projet leur cause un préjudice direct dans les conditions d'occupations du bien concerné.

Il importe de préciser que si les deux conditions en prérequis de la contestation restent les mêmes, le Conseil d'État ajoute que l'auteur du recours contre une autorisation d'urbanisme doit démontrer son intérêt à agir, et le faire précisément.

Autrement dit, si un voisin conteste un projet de construction, il doit apporter une preuve tangible de l'atteinte à ses intérêts.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr