

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : urbanisme

***Contractualisation des règles d'urbanisme : comment doit s'exprimer la volonté des colotis ?
(Cour de cassation, 21 mars 2019, n°18-11.424)***

La Cour de cassation a été saisie de la question de savoir si la mise en oeuvre de la faculté offerte par l'article L.442-9 alinéa 1 du code de l'urbanisme¹ - à savoir la faculté pour la majorité des colotis de voter en assemblée générale le maintien des règles d'urbanisme - peut avoir pour effet de contractualiser les règles d'urbanisme du règlement et de s'imposer, sans délai, à ce titre dans les relations entre les colotis ?

Dans sa décision du 21 mars 2019 la Cour de cassation y répond par la négative et rappelle que la contractualisation des règles d'urbanisme doit résulter d'une **volonté non équivoque**.

Dans cette affaire, le propriétaire d'une maison située dans un lotissement décide de faire des travaux d'extension et obtient un permis de construire. D'autres propriétaires au sein de ce même lotissement contestent la conformité de la construction au regard du règlement du lotissement et assignent le propriétaire en démolition et en indemnisation sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence - saisie sur renvoi après cassation² - rejette par un arrêt du 10 septembre 2015 les demandes des colotis en motif que les dispositions du règlement du lotissement n'ont pas été contractualisées. Dès lors leurs demandes ne peuvent être fondées sur la responsabilité contractuelle.

Sur pourvoi des propriétaires du lotissement, la Cour de cassation confirme l'arrêt de la Cour d'appel et rejette le pourvoi aux motifs que :

- **Les colotis n'ont pas manifesté leur volonté de contractualiser le règlement du lotissement en exerçant la faculté donnée par l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme** permettant d'échapper à la caducité automatique, faute de caractérisation d'une volonté non-équivoque.
- De même, **la référence aux documents du lotissement dans un acte de vente³, comme la clause par laquelle l'acquéreur du lot s'engage à en respecter les termes et conditions, ne suffisent pas davantage à caractériser une volonté des colotis de contractualiser les dispositions d'urbanisme du règlement⁴.**

¹ dans sa version applicable à l'époque des faits: [...] De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la [loi n° 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à [l'article L. 115-6](#).

² Cass. 3e civ., 29 janv. 2014, n° 12-24.156

³ En application de l'article L.316-3 du code de l'urbanisme

⁴ Précisément, la Cour de cassation considère que la circonstance que l'acte de vente d'acquisition mentionne les pièces du lotissement - en application de l'article 316-3 du code de l'urbanisme - et prévoit que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents du lotissement et s'engage à en exécuter toutes les stipulations, charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au bien vendu ne suffit pas à caractériser une volonté non équivoque des colotis de contractualiser le règlement du lotissement ou certaines de ses disposition.