Servitudes, urbanisme et lotissement

William Dross

▶ **To cite this version:**

William Dross. Servitudes, urbanisme et lotissement. Bulletin des arrêts de la Cour d'appel de Lyon, 2012, 1. hal-02923435

HAL Id: hal-02923435
https://univ-lyon3.hal.science/hal-02923435

Submitted on 27 Aug 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Servitudes, urbanisme et lotissement

William Dross

Professeur à l'Université de Lyon

09-06-2012

Les époux V., propriétaires d'une maison dans un lotissement, ont souhaité vendre une partie de leur terrain à un tiers désireux d'y construire à son tour. Leur voisin s'y est opposé, arguant du cahier des charges du lotissement disposant que chaque lot ne pourra comprendre qu'un seul logement. S'ensuit alors un débat sur la caducité du cahier des charges, laquelle se justifierait selon les époux V. au regard non seulement du droit public mais encore du droit civil. Aucune de ces branches du droit ne verra la demande prospérer.

I/ Droit public

L'argument principal est d'ordre technique. L'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme dispose en effet 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 ». En l'espèce, un tel plan local ayant été adopté, si l'interdiction de construire plus d'un logement sur le lot pouvait être assimilée à une telle règle d'urbanisme, elle en devenait nécessairement caduque.

L'argument n'en est pas moins rejeté par la cour d'appel de Lyon en considération du troisième alinéa de ce texte prévoyant que « les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co-lotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ». L'enjeu du débat portait donc sur la nature de la disposition reprise dans le cahier des charges : s'agissait-il d'une simple incorporation de règles d'urbanisme ou de la création d'obligations entre les co-lotis ? La cour d'appel se prononce en manière de principe, en créant une sorte de présomption : le cahier des charges du lotissement « revêt un caractère contractuel, ses clauses obligeant les co-lotis entre eux pour toutes les dispositions qui y sont contenues, même celles correspondant à une règle d'urbanisme en l'absence de tout élément permettant d'affirmer que le rédacteur du cahier des charges ou les co-lotis n'aient pas entendu leur conférer de valeur contractuelle ». Il s'ensuit donc pour les juges de Lyon que la simple reprise d'une règle d'urbanisme (étant observé qu'ici, il n'était pas clairement établi si la disposition litigieuse était une règle d'urbanisme en vigueur dans la commune lorsqu'avait été rédigé le cahier des charges en 1965) n'est pas un obstacle à sa contractualisation : elle ne conserve sa nature au sein du cahier des charges qu'à condition d'une volonté expresse des intéressés en ce sens.

II/ Droit civil

L'argument principal du demandeur ayant été rejeté, restait pour lui à soutenir la prescription extinctive de la servitude interdisant de bâtir plus d'un logement sur chaque lot. On estime généralement que les documents instituant le lotissement génèrent entre chaque co-lotis des servitudes réciproques, chaque lot faisant à la fois figure de fonds servant et de fonds dominant à l'égard de tous les autres. Or les servitudes s'éteignent par non usage trentenaire. Encore fallait-il faire la preuve ici de ce non usage. S'agissant d'une servitude négative (ne pas construire plus de deux logements), la prescription ne peut courir qu'à compter de l'accomplissement d'un acte contraire. Il aurait donc fallu faire la preuve qu'un des lots supportait, depuis plus de 30 ans, deux logements distincts. Or tel n'était pas le cas. Tirant parti de l'indivisibilité des stipulations du cahier des charges du lotissement, le demandeur imagine d'invoquer la violation d'autres dispositions pour en déduire sa caducité totale. L'argument est logiquement rejeté : il n'existe aucune indivisibilité des dispositions du cahier des charges qui permettrait que la violation d'une de ses dispositions justifie sa caducité générale : « après avoir relevé que l'obligation de ne construire qu'un seul logement sur chaque lot constituait une servitude réelle et perpétuelle, et constaté qu'elle n'avait jusque-là fait l'objet d'aucune violation, le premier juge a pu affirmer à bon droit qu'elle n'était pas éteinte par le non-usage, peu important que les autres disposition du cahier des charges n'aient pas été respectées », d'autant que le principal reproche était celui de la non tenue depuis plus de 30 ans des assemblées générales des co-lotis : il était difficile de déduire la prescription extinctive d'une servitude réelle du non-respect d'une obligation de ce type.

L'arrêt laisse néanmoins entendre que la solution aurait été différente si l'un des co-lotis avait construit depuis plus de 30 ans un second logement sur son lot. Cette suggestion n'est pourtant pas frappée du coin de l'évidence. Qu'un tel co-loti ait prescrit l'extinction à son profit de la servitude paraît incontestable : il aurait été ainsi mis à l'abri de toute demande de démolition. En revanche, cette libération d'un fonds servant doit-elle nécessairement conduire à la libération des autres lots ? Dès lors qu'il ne s'agit pas d'une servitude unique mais de servitudes multiples et distinctes, la libération d'un fonds servant ne devrait produire aucun effet pour les autres fonds servants. Dans ce schéma, chaque lot est à la fois servant et dominant : l'extinction d'une servitude ne devrait pas entrainer l'extinction de la servitude réciproque. On le comprend mieux avec l'exemple suivant. Lorsque deux terrains voisins sont chacun grevés d'une servitude *non aedificandi* à leur profit réciproque, seul celui qui a construit au mépris de cette servitude sur son fonds en sera libéré après trente ans : rien ne justifie que l'autre le soit aussi. Seule une volonté certaine des parties de créer une indivisibilité entre les servitudes pourrait conduire à retenir une solution différente, volonté qui ne paraissait pas transparaitre en l'espèce.

Arrêt commenté :
CA Lyon, 1re ch. civ., sect. B, 17 janv. 2012, n° 10/04650