

La cour de cassation a validé les jugements antérieurs sur l'obligation des maisons individuelles

L'article 17 de notre cahier des charges prévoit : « *il ne pourra être construit sur chaque lot qu'un bâtiment d'habitation individuel* ». Statuant à notre demande, la cour d'appel de Versailles avait considéré en novembre 2010 que « ... *l'article 17 du cahier des charges du lotissement ... doit s'interpréter comme comportant une double interdiction, à savoir celle de morceler un terrain et d'y édifier plusieurs bâtiments et celle d'y édifier un immeuble comportant plusieurs habitations* ». Saisie par le promoteur concerné d'un pourvoi demandant à casser ce jugement, la cour de Cassation a rejeté ce pourvoi et confirmé la bonne interprétation de l'article 17 par la cour d'Appel.

Il a donc été jugé de manière définitive qu'on ne pouvait construire sur chaque lot d'origine de notre lotissement qu'une seule maison individuelle. Seuls les terrains situés le long de la D920 (ex N20) font exception.

La règle et l'obligation qui en résulte sont donc claires. Mais l'analyse juridique faite par ces deux cours pour démontrer la validité de cette règle mérite quelques explications.

- D'où vient cette obligation ?
- Qui doit la faire respecter ?

Les plus anciens d'entre nous se souviennent qu'en 1987, à la suite d'une loi récente, les habitants du lotissement ont demandé à plus de 90 % ce qu'on appelait communément alors le "maintien" du cahier des charges. En fait la question était plus complexe qu'un simple maintien.

Cette loi, de 1986, a prévu que les clauses d'urbanisme contenues dans un document

propre à un lotissement, tel que notre cahier des charges, deviennent caduques 10 ans après la création du lotissement, sauf si une majorité qualifiée des colotis en a demandé le maintien. Elle prévoit en complément que cela ne remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement.

Il en résulte que toutes les parties de notre cahier des charges restent valables. Mais pourquoi une telle complexité ? En fait, le code de l'urbanisme fixe une liste limitative de clauses, dites "clauses d'urbanisme", qui peuvent être incorporées dans le règlement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), et qui ont à être prises en compte par la mairie ayant à accorder une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, ...).

Article L442-9 du code de l'urbanisme

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.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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.

...

Dans le cas présent, les juridictions administratives, ayant à statuer de leur côté sur la validité du permis de construire, ont validé celui-ci en considérant implicitement que le découpage et l'aménagement intérieur d'une surface donnée affectée au logement, ne pouvaient pas être contraints par une règle d'urbanisme.

Et de façon cohérente et complémentaire, les juridictions civiles

(cour d'Appel et cour de Cassation déjà citées), ayant à statuer sur le respect des règles contractuelles entre colotis du cahier des charges, ont considéré qu'un permis valide ne préjugait pas du respect de ces règles puisque « *l'administration délivre les autorisations de construire au seul vu des règles d'urbanisme applicables, le permis de construire étant en tout état de cause délivré "sous réserve des droits des tiers"* », les droits des tiers étant ici ces règles contractuelles.

En conséquence ces juridictions civiles ont confirmé la validité de l'article 17 de notre cahier des charges, jugeant ainsi que ce cahier des charges s'impose, même au-delà des limites que la loi peut mettre aux règles d'urbanisme. Elles ont donc décidé qu'il ne pouvait être construit qu'une maison d'un seul

logement par lot, et ont ordonné la démolition de l'aménagement en trois appartements.

Plusieurs conséquences importantes résultent de cet ensemble de décisions.

- L'obligation de ne construire qu'une maison individuelle par lot (hormis les terrains le long de la D920) est bien confirmée, et on peut exiger le respect de cette règle en justice.
- L'existence d'un permis de construire valide ne préjuge pas du respect de l'ensemble des règles qui s'imposent aux constructions dans notre lotissement.
- L'ARPS comme chaque habitant de la même section du lotissement peuvent agir en justice contre un contrevenant à cette règle d'un seul logement, mais il n'est pas possible d'exiger des maires le contrôle de cette même règle.