Cass 3e civ 3 septembre 2026 n 24-16.968

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054838538

Cour de cassation, troisième chambre civile, 3 septembre 2026, n° 24-16.968 (Arrêt n° 448 FS-B, Rejet)

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

DB

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 3 septembre 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 448 FS-B

Pourvoi n° Q 24-16.968

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 SEPTEMBRE 2026

1°/ [Z] [I], ayant été domicilié [Adresse 1],

2°/ M. [V] [I], domicilié [Adresse 2], agissant en son nom personnel et en qualité d'héritier de [Z] [I],

3°/ M. [C] [I], domicilié [Adresse 3], agissant en qualité d'héritier de [Z] [I],

ont formé le pourvoi n° Q 24-16.968 contre l'arrêt rendu le 30 avril 2024 par la cour d'appel de Bordeaux (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme [K] [E], domiciliée [Adresse 4],

2°/ à M. [U] [O], domicilié [Adresse 5],

3°/ à la société Nathur, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5],

4°/ à la commune de [Localité 1], représentée par son maire en exercice, domiciliée en cette qualité, [Adresse 6],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, cinq moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Guillaudier, conseillère, les observations de la SCP Guérin-Gougeon, avocat de MM. [V] et [C] [I], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme [E], de la SCP Gaschignard, Loiseau et Massignon, avocat de la commune de [Localité 1], de Me Occhipinti, avocat de M. [O] et de la société civile immobilière Nathur, et l'avis de M. Lamouroux, avocat général, après débats en l'audience publique du 2 juin 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Guillaudier, conseillère rapporteure, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mme Foucher-Gros, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, M. Lamouroux, avocat général, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Reprise d'instance

1. Il est donné acte à M. [V] [I] et M. [C] [I] de leur reprise d'instance en qualité d'héritiers de [Z] [I], décédé le 9 janvier 2026.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 30 avril 2024), [Z] [I] et M. [V] [I] sont propriétaires d'un lot dans un lotissement situé sur le territoire de la commune de [Localité 1] (la commune).

3. Faisant valoir que la commune avait vendu une partie commune du lotissement à la société civile immobilière Nathur (la SCI), représentée par M. [O], qui y avait édifié un immeuble, en violation du cahier des charges prévoyant qu'elle devait rester un espace vert, MM. [I] les ont assignés en nullité de la vente et démolition de l'immeuble.

4. La commune a appelé en garantie le notaire ayant régularisé la vente, Mme [E].

Examen des moyens

Sur le premier moyen

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur les deuxième à cinquième moyens, réunis

Enoncé des moyens

6. Par leur deuxième moyen, MM. [I] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes en nullité de la vente et en remise en état du terrain en espace vert, alors :

« 1°/ que dans un lotissement, tous les titulaires de lots sont tenus contractuellement au respect des clauses et conditions du cahier des charges ; qu'est tout autant tenue au respect de ces clauses, la commune qui, conformément aux clauses du cahier des charges, a bénéficié d'une rétrocession des parties communes de ce lotissement en vue d'en assurer la gestion, de même que celui qui a ultérieurement acquis ce terrain auprès de la commune ; qu'en retenant, pour juger que MM. [I] ne pouvaient se prévaloir du non-respect du cahier des charges ayant valeur contractuelle entre les colotis au soutien d'une action en annulation de la vente entre la commune et la SCI Nathur ni au soutien de sa demande de démolition du cabinet paramédical, que la commune, qui s'était vue rétrocéder les parties communes du lotissement pour en assurer la gestion, n'était pas elle-même colotie et que la SCI Nathur et M. [O] n'avaient pas davantage acquis un lot faisant partie du lotissement, mais le cas échéant un espace commun grevé d'une charge réelle, la cour d'appel a violé les articles 1134 devenu 1103 du code civil et R. 442-7 du code de l'urbanisme ;

2°/ qu'en retenant que la SCI Nathur et M. [O] n'avaient pas acquis un lot faisant partie du lotissement, mais le cas échéant un espace commun grevé d'une charge réelle, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations dont il résultait que leur était bien opposable le cahier des charges du lotissement auquel appartient cet espace commun, ayant acquis « un espace commun grevé d'une charge réelle », a violé les articles 1134 devenu 1103 du code civil et R. 442-7 du code de l'urbanisme ;

3°/ qu'en s'abstenant à tout le moins de rechercher si, eu égard notamment aux stipulations du cahier des charges et plans joints, il n'avait pas été convenu entre le lotisseur, les colotis et la commune de [Localité 1], que la rétrocession du bien au profit de la commune pour en assurer la gestion, obligeait contractuellement cette dernière, puis ses acheteurs, à ne pas modifier l'affectation du bien, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 devenu 1103 du code civil et R. 442-7

du code de l'urbanisme. »

7. Par leur troisième moyen, MM. [I] font le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que dans un lotissement, tous les titulaires de lots sont tenus contractuellement au respect des clauses et conditions du cahier des charges ; qu'est tout autant tenue au respect de ces clauses, la commune qui, conformément aux clauses du cahier des charges, a bénéficié d'une rétrocession des parties communes de ce lotissement en vue d'en assurer la gestion ; que, par suite, les dispositions du troisième aliéna de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, prévoyant que la caducité décennale instituée par ces dispositions ne remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, lui sont applicables ; qu'en retenant, pour juger que MM. [I] ne pouvaient se prévaloir de ces dernières dispositions, que la commune n'avait pas la qualité de colotie, la cour d'appel a violé l'article 1134 devenu 1103 du code civil et l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ;

2°/ que la caducité décennale prévue au premier alinéa de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ne concerne pas les règles d'affectation des parties communes, ce que rappelle le troisième alinéa de cet article lorsqu'il prévoit que « 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 » ; qu'en jugeant que le premier alinéa de cet article était applicable et que n'était pas en cause un cas d'exclusion visé au troisième alinéa de cet article, au motif que « le mode de gestion des parties communes ne fait ici référence qu'à l'organe qui en assure la gestion (ASL, commune?) », et non, aussi, aux règles relatives à l'affectation des parties communes, la cour d'appel a violé les articles 1134 devenu 1103 du code civil et L. 442-9 du code de l'urbanisme ;

3°/ que le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel, qu'il ait ou non été approuvé par l'autorité administrative, dont les clauses engagent les colotis et continuent à s'appliquer entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, y compris celles qui ont trait aux conditions d'utilisation du sol ; que les stipulations contractuelles du cahier des charges sont insusceptibles d'être atteintes par la caducité décennale prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ; qu'en jugeant que le cahier des charges était devenu caduc en ce qu'il portait sur la définition des parties communes du lotissement et partant leur constructibilité, qui sont des dispositions à caractère réglementaire, la cour d'appel a violé les articles 1134 devenu 1103 du code civil et L. 442-9 du code de l'urbanisme ;

4°/ que les règles d'un cahier des charges portant sur l'affectation des parties communes en espace vert sont de nature contractuelle ; qu'en jugeant qu'en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, le cahier des charges était devenu caduc en ce qu'il portait sur la définition des parties communes du lotissement et partant leur constructibilité, au motif qu'il s'agit de dispositions à caractère réglementaires, la cour d'appel a violé les articles 1134 devenu 1103 du code civil et L. 442-9 du code de l'urbanisme;

5°/ qu'en s'abstenant de rechercher si la commune intention des parties n'avait pas été de conférer, dans le cahier des charges du lotissement, valeur contractuelle aux dispositions de celui-ci relatives à l'affectation de la parcelle litigieuse à l'usage d'espace vert, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 devenu 1103 du code civil et L. 442-9 du code de l'urbanisme. »

8. Par leur quatrième moyen, MM. [I] font le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel, qu'il ait ou non été approuvé par l'autorité administrative, dont les clauses engagent les colotis et continuent à s'appliquer entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, y compris celles qui ont trait aux conditions d'utilisation du sol ; que les stipulations contractuelles du cahier des charges sont insusceptibles d'être atteintes par la caducité décennale prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ; qu'il s'ensuit qu'en application du deuxième alinéa de l'article L. 442-10 de ce code, l'unanimité des propriétaires d'un lotissement est toujours requise pour pouvoir modifier l'affectation des parties communes d'un lotissement prévue au cahier des charges ; qu'en jugeant, pour écarter le moyen tiré de la méconnaissance par la commune de ces dispositions pour avoir, sans l'accord unanime des propriétaires du lotissement,

cédé en terrain à bâtir une partie commune affectée en espace vert par l'effet du cahier des charges du lotissement, que la « loi Alur ayant prévu la caducité des clauses de nature réglementaire des cahiers des charges au bout de 10 ans, la procédure de désaffection d'une partie commune n'a pas vocation à continuer à s'appliquer aux clauses réglementaires, dont la détermination des parties communes, d'un cahier des charges devenu caduc », la cour d'appel a violé l'article 1134 devenu 1103 du code civil et les articles L. 442-9 et L. 442-10 du code de l'urbanisme ;

2°/ que les règles d'un cahier des charges portant sur l'affectation des parties communes en espace vert sont de nature contractuelle ; qu'en jugeant qu'en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, le cahier des charges était devenu caduc en ce qu'il portait sur la définition des parties communes du lotissement et partant leur constructibilité, au motif qu'il s'agit de dispositions à caractère réglementaires, de sorte que MM. [I] ne pouvaient utilement invoquer les règles énoncées par l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, la cour d'appel a violé l'article 1134 devenu 1103 du code civil et les articles L. 442-9 et L. 442-10 du code de l'urbanisme ;

3°/ qu'à tout le moins, en s'abstenant de rechercher si la commune intention des parties n'avait pas été de conférer, dans le cahier des charges du lotissement, valeur contractuelle aux dispositions de celui-ci relatives à l'affectation de la parcelle litigieuse à l'usage d'espace vert, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 devenu 1103 du code civil et des articles L. 442-9 et L. 442-10 du code de l'urbanisme. »

9. Par leur cinquième moyen, MM. [I] font le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que le déclassement d'un bien, constituant l'espace commun d'un lotissement, dans le domaine privé communal, décidé par délibération du conseil municipal, non plus que la délibération portant sur le projet de vente de ce bien, n'ont pour effet d'anéantir les droits réels dont est grevée la parcelle litigieuse en application du cahier des charges du lotissement ni, par suite, ne dispensent la commune du respect des obligations résultant du cahier des charges de ce lotissement ; qu'en jugeant que la cession au profit de la SCI Nathur d'un bien dépendant désormais du domaine privé de [Localité 1] ne pouvait être remise en cause par MM. [I], qui soutenaient que cette cession était intervenue en violation du cahier des charges du lotissement, aux motifs qu'ils n'avaient pas contesté dans les délais requis les délibérations décidant du déclassement de la parcelle dans le domaine privé ni celle relative au projet de vente à la SCI Nathur, la cour d'appel a violé l'article 1134 devenu 1103 du code civil ;

2°/ que la circonstance qu'un bien, constituant l'espace commun d'un lotissement, ait été déclassé du domaine public pour le faire entrer dans le domaine privé communal et puisse être vendu, ne dispense pas la commune de respecter les obligations résultant du cahier des charges de ce lotissement ; que la commune n'est notamment pas autorisée à vendre le bien en terrain à bâtir lorsque, au titre de ces obligations, est prévue celle de maintenir l'affectation du bien en espace vert ; qu'en jugeant que la cession au profit de la SCI Nathur d'un bien dépendant désormais du domaine privé de [Localité 1] ne pouvait être remise en cause par MM. [I], qui soutenaient que cette cession en terrain à bâtir était intervenue en violation du cahier des charges du lotissement, aux motifs inopérants que seuls les biens appartenant à son domaine privé peuvent être vendus, ce que ne sont pas les espaces verts de lotissement, et que la commune de [Localité 1] pouvait parfaitement vendre à la SCI Nathur la parcelle litigieuse, située dans son domaine privé, la cour d'appel a violé l'article 1134 devenu 1103 du code civil. »

Réponse de la Cour

10. Le cahier des charges d'un lotissement a vocation à définir les droits et obligations régissant les rapports entre propriétaires colotis ainsi que les règles de gestion des parties communes du lotissement.

11. Il résulte des articles R. 442-7 et R. 442-8 du code de l'urbanisme que, lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés, il n'a pas à s'engager à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

12. Dans le cas d'une incorporation de ces terrains et équipements communs au domaine public, ceux-ci relèvent exclusivement du régime de la domanialité publique, lequel exige, par application des dispositions de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, qu'ils soient affectés à un service public ou à l'usage direct du public, sous réserve des dispositions de l'article L. 2141-1 du même code qui en autorise la désaffectation dans les cas prévus par la loi, et le transfert, subséquent, dans le domaine privé de la commune, sous le contrôle du juge administratif.

13. Il en résulte, lorsque le cahier des charges du lotissement prévoit le transfert de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés, que la commune, à laquelle la totalité des voies et espaces communs a été transférée, n'est pas colotie, de sorte que les stipulations du cahier des charges ne lui sont pas opposables, et que les dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme relatives à la modification des documents du lotissement ne sont pas applicables à cette situation.

14. En premier lieu, la cour d'appel, devant laquelle il n'était pas contesté que le cahier des charges prévoyait, en son article 6, que le terrain litigieux, défini comme « Espace vert traversé dans sa largeur par une voie d'accès piétons à la Dordogne », ainsi que tous les ouvrages collectifs qui y sont prévus seront cédés à la commune, en a exactement déduit que celle-ci n'avait pas la qualité de colotie et ne pouvait se voir opposer les clauses du cahier des charges.

15. En second lieu, elle a relevé, par motifs propres et adoptés, que, par délibérations des 1er mars 2013 et 19 mars 2015, la commune avait voté le déclassement de cet espace vert de son domaine public en raison de sa désaffectation avérée et que ce déclassement n'avait fait l'objet d'aucun recours.

16. Elle a exactement déduit de ces seuls motifs, abstraction faite de ceux, erronés mais surabondants, relatifs à la transmission d'un espace commun grevé d'une charge réelle et à la caducité des clauses du cahier des charges, et sans être tenue de procéder à une recherche sur la commune intention des parties, que ses constatations rendaient inopérante, que la SCI n'avait pas acquis un lot ou une partie commune du lotissement et que cette vente d'un bien faisant partie du domaine privé de la commune ne pouvait être remise en cause par des colotis.

17. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. [V] et [C] [I] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le trois septembre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2026:C300448