

Alain MANZON - Expert Immobilier - Consultant - Diplômé de l'Enseignement Supérieur
« Dolce villa » 19, avenue du Jas Le Grand Souleyas - 83120 SAINTE MAXIME - Tél : 06.11.31.32.34 - Site web : www.alainmanzon.com
Email : alain.manzon@gmail.com

CNEI*
COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS
Expert agréé sous le N°1004

ADEXVAL*
ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT
DE L'EXPERTISE EN VALEUR
Membre créateur et
Expert agréé sous le N° 3



CNEI/SPE/Révolution sur le droit au respect du cahier des charges en lotissement.

Sainte Maxime le 22 Septembre 2022

REVOLUTION JURIDIQUE SUR LE DROIT AU RESPECT DU CAHIER DES CHARGES EN LOTISSEMENT.

Les juges de la cour de cassation, qui ne jugent, a priori....., qu'en droit, viennent de porter un coup qui pourrait être fatal au droit du lotissement et aux fondements des stipulations des cahiers des charges des lotissements.

C'est ce qu'on qualifie de revirement de jurisprudence.

Mais avant d'aller plus en avant, je fais un petit rappel de mes précédentes réflexions à ce sujet, qui ne respectent pas toujours la chronologie de leur rédaction et ce, à des fins didactiques :

1) Ma note du 2/7/2021, jointe ci-après, traite du sujet de la demande de démolition sur une construction ne respectant pas le cahier des charges concernant une maison située à Sainte Maxime. Jugement non prononcé à ce jour.

2) Ma note du 9/1/2017 jointe ci-après, appelle mes remarques suivantes :

a) L'arrêt du 7/1/2016 prononce la démolition pour non- respect du cahier des charges et ce, en respect du droit contractuel des cahiers des charges.

b) L'arrêt du 2/1/2016 fait référence, déjà, à la notion de trouble illicite et non disproportionné alors que l'arrêt du 9/1/2017 ne s'y, à bon droit, me semble-t-il, réfère pas ! La révolution des juges s'amorce !

c) L'arrêt du 13/10/2016 confirme, à bon droit me semble-t-il encore, qu'un coloti n'a pas à justifier de l'existence d'un préjudice pour demander et obtenir la démolition d'une construction ne respectant pas les stipulations du cahier des charges.

d) L'article ci-joint de BATINFO du 5/9/2018 commente l'arrêt de la cour cassation chambre civile 3 du 15/3/2018 qui prononce la démolition d'un

EPHAD, pour non-respect du cahier des charges. La notion de trouble disproportionné n'existe pas...

3) L'article du 19/9/2022 ci-joint du FIGARO IMMOBILIER, fait référence à l'arrêt du 13/7/2022 de la cour de cassation qui anéantit le droit du lotissement et contredit les arrêts visés ci-dessus à savoir qu'il introduit la notion de préjudice, notamment.....

Mais pour comprendre cela il faut lire, interpréter et analyser cet arrêt.

4) L'arrêt ci-joint de la cour de cassation de la chambre civile 3 du 13/7/2022 n° 21-36-407 contredit, en prenant une liberté juridique qui me paraît exorbitante, ses propres arrêts des 7/1/2016, 2/1/2016 et 13/10/2016 et autres.

C'est ce qu'on qualifie de revirement jurisprudentiel qui, en l'occurrence, est une réécriture du code civil !

Je m'explique sur cet arrêt abscons, alors qu'on nous annonçait une simplification de la formulation des jugements, sur les points suivants :

-Tout d'abord un rappel pour nos stagiaires : Les moyens, en droit, sont les arguments des plaideurs, les branches sont des subdivisions des moyens.

-Les avocats des demandeurs se réfèrent à l'article 1143 du code civil relatif à la violence, alors que les cahiers des charges sont librement consentis par les colotis, et à la notion de préjudice ! Ils ont tendu la perche à la rédaction de l'arrêt qui leur est défavorable.

- La cour retient l'argument de l'expert judiciaire qui fait état non pas d'un préjudice mais d'un « ressenti » ! Elle en conclut que la demande de démolition est disproportionnée en regard du préjudice et qu'elle devait se traduire par des dommages et intérêts, en contradiction avec le droit du lotissement.

Qui parlait de la gouvernance des juges ?

-Les demandeurs sont déboutés et condamnés aux dépens ! Et vlan !

Voilà donc une révolution en matière du droit du lotissement, la cour de cassation en contradiction avec la loi et tous ses arrêts antérieurs, interprète comme elle veut, sans craindre de se contredire, le droit des contrats, des obligations et donc le code civil, selon mon analyse.

Colotis, vous avez, instamment et si cette jurisprudence fait..... jurisprudence, la voie ouverte au non-respect du cahier des charges, mais attention, la cour, en vertu de son pouvoir souverain, peut à

l'avenir estimer devoir vous faire démolir ou vous condamner à des dommages et intérêts...Voire revenir à son ancienne jurisprudence. Prudence étant mère de sureté....

Tonton Alain MANZON expert agréé par la CNEI et ADEXVAL.

Annexe point 1) - AG ADEXVAL du 2 Juillet 2021- **Note sur les cahiers des charges et les risques de démolition.**

Chers confrères,

Notre ami Emmanuel CHESNEAU m'a demandé de vous faire un court commentaire sur l'article du mercredi 23 Juin 2021 paru sur VAR MATIN.

L'ASL (s'agissant d'ASA, la problématique serait identique) des « Pins Pignons » de Sainte Maxime, a demandé la démolition d'une construction de deux logements contrevenant au cahier des charges, le jugement devant être prononcé le 8/11/2021.

Je rappelle que les prescriptions des cahiers des charges sont imprescriptibles, les infractions en elles-mêmes étant susceptibles de bénéficier de la prescription trentenaire.

Le 8/11/2021 le juge devrait (le conditionnel étant employé car en première instance les juges n'appliquent pas toujours le droit soit par complaisance soit par méconnaissance ou mauvaise interprétation du droit) prononcer la démolition.

Je vous tiendrai informés.

Concernant ma remarque concernant les juges de première instance, et pour ceux qui seraient choqués je rappelle une statistique datant de quelques années (5 à 10 ans, je n'ai pas vérifié), qui indiquait un taux de 70 % de jugements réformés en appel et pour ces derniers qui allaient en cassation, 30 % étaient cassés par la cour de cassation qui ne juge que le droit et renvoie les parties au fond.....

Il est de la responsabilité des membres de l'ASL ou de l'ASA de veiller à ce type de dérapages sous réserve, selon les stipulations statutaires, d'assigner les contrevenants et se faire « couvrir » par les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires. A défaut leur responsabilité pourrait être recherchée.

Devant faire court, je réponds à vos questions si vous en avez.

A. MANZON

Annexe point 2) - CNEI/SPE/SYNOPTIQUE ALUR/LOTISSEMENTS –

SYNOPTIQUE DE LA LEGISLATION SUR LES LOTISSEMENTS ET DE LA LOI ALUR-LES CONTRADICTIONS DE LA LOI ALUR-LA POSITION DE LA COUR DE CASSATION



synoptique Alur -
lotissement -arrets c

Annexe point 2) d

Lotissement, tout bâtiment peut être démoli.

Décision de justice

Par **Batinfo** le 05/09/18Source : AFP

Quelle que soit la qualité du voisin dans un lotissement, il est tenu de respecter le cahier des charges et peut être condamné à démolir ce qui ne serait pas conforme.

Le cahier des charges d'un lotissement, rappelle la Cour de cassation, est un document interne, un contrat qui réglemente sans limitation de durée les rapports de voisinage et les règles intérieures du lotissement.

En l'espèce, la justice a ordonné la démolition d'un établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) parce que la construction excédait le maximum de surface bâtie par lot autorisé par le cahier des charges.

La construction trop grande crée un "trouble manifestement illicite", explique la Cour, et la démolition peut être ordonnée par le juge des référés, juge de l'urgence et de l'évidence, au besoin avec application d'une astreinte.

Les contestations concernent habituellement de légers dépassements de surfaces ou la construction de piscines, mais rarement des bâtiments d'intérêt général. Mais pour la justice, ceux-ci sont soumis aux mêmes règles et peuvent être démolis à la demande des voisins.

Les juges ont rappelé que même si un permis de construire a été obtenu, il n'est délivré que "sous réserve des droits des tiers". Il ne permet donc pas de négliger le contrat qu'est le règlement du lotissement, auquel adhèrent tous les propriétaires colotis.

(Cass. Civ 3, 15.3.2018, V 17-13.495)

Annexe point 3) –

Une construction illicite peut ne pas être démolie dans un lotissement -Un propriétaire estimait que son voisin avait construit un bâtiment démesuré, non conforme au cahier des charges et en exigeait la démolition.

Par [Le Figaro Immobilier](#), [AFP agence](#)

Mis à jour le 19/09/22 06 :00

Publié le 19/09/22 06 :00

Crédit

Photo : 66321007/catalyseur7 - stock.adobe.com

Ce n'est pas parce que la construction d'un voisin viole le cahier des charges du lotissement que la démolition peut être obtenue. Le cahier des charges du lotissement est le contrat qui lie tous

les **propriétaires**, énumère leurs droits, obligations et interdictions. Cette démolition peut être demandée, a confirmé la Cour de cassation dans un **arrêt** rendu le 13 juillet dernier (Cass. Civ 3, 13.7.2022, T 21-16.407), mais il faut, pour l'obtenir, que son coût ne soit pas disproportionné avec le préjudice invoqué.

Pas de perte de vue ou d'ensoleillement Les juges avaient été saisis d'une demande de démolition par un propriétaire qui prouvait que son voisin avait construit un bâtiment démesuré, non conforme au cahier des charges. Dès lors que le contrat est violé, la démolition peut être exigée, soutenait le propriétaire mécontent. Que le préjudice causé pour les autres soit important ou non, et même s'il n'existe pas, le respect du cahier des charges est une obligation qui suffit pour ordonner la disparition des constructions non conformes, ajoutait-il.

» LIRE AUSSI - [En lotissement, on a 30 ans pour faire démolir une construction non autorisée](#)

Mais les juges ont écarté ce raisonnement. Ils ont écarté l'exigence du respect du contrat général de tous les propriétaires et ont décidé de ne juger qu'en tenant compte de l'importance du préjudice invoqué par les seuls voisins mécontents. Et en l'espèce, le préjudice pour ces derniers était seulement un « *ressenti négatif* » et non une gêne avérée comme la perte de la vue ou la perte d'ensoleillement, par exemple. Dès lors, a conclu la Cour de cassation, la démolition a pu être jugée comme une sanction démesurée et l'affaire peut se résoudre en dommages-intérêts accordés à ceux qui contestent.

Annexe point 4) ARRÊT cour de cassation du 13/7/2022-
Violation du cahier des charges, non démolition et
dommages et intérêts.

