

Titre : Modification du cahier des charges du lotissement par les seuls colotis

Chapô : La clause du cahier des charges du lotissement relative à la hauteur des haies, n'ayant pas une nature réglementaire, peut être modifiée sans approbation de l'autorité compétente.

En l'espèce, des propriétaires avaient obtenu en première instance la condamnation sous astreinte de colotis à couper leur haie à une hauteur de 80 centimètres en application d'un article du cahier des charges de leur lotissement. Assignés en liquidation d'astreinte pour une période débutant le 6 mai 2014, les défenseurs avaient opposé le fait que ledit article avait été modifié le 7 décembre 2013 par une délibération de l'association syndicale libre (ASL), limitant depuis la hauteur des haies à 1,80 mètre dans tout le lotissement.

Se posait la question de savoir si cette clause pouvait être modifiée ainsi par les colotis ou si elle devait être approuvée par l'autorité compétente.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence avait relevé que le cahier des charges du lotissement, datant de 1982, il n'avait pas de valeur réglementaire (seuls les cahiers des charges antérieurs au 1^{er} janvier 1978, date d'entrée en vigueur du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, sont dotés d'une valeur réglementaire puisque depuis cette date ils ne sont plus approuvés par le préfet). Estimant que seule la modification des clauses réglementaires du cahier des charges était soumise aux dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme et considérant que telle n'était pas le cas d'une clause relative à la hauteur des plantations, elle avait jugé que la modification votée le 7 décembre 2013 n'avait pas à être approuvée par l'autorité compétente. Privés du fondement de leur demande, les consorts s'étaient vus déboutés de leur recours.

En cassation, les demandeurs soutenaient que l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date de la délibération, c'est-à-dire avant sa réforme issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, imposait l'intervention de l'autorité compétente, peu important la nature réglementaire ou non réglementaire des stipulations.

La Haute Juridiction écarte ce moyen en considérant qu'ayant « *exactement retenu que la clause relative à la hauteur des haies du lotissement n'avait pas une nature réglementaire et que, conformément aux stipulations du cahier des charges, sa modification avait été adoptée à la majorité de l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, reprise à l'article L. 442-10, la cour d'appel, qui n'était*

pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, en a déduit à bon droit que la modification votée le 7 décembre 2013 n'avait pas à être approuvée par l'autorité compétente ».

La Cour de cassation soumet donc la modification des clauses dites « non réglementaires » donc purement contractuelles du cahier des charges à la loi des parties, le document en lui-même, qui n'exigeait pour ce faire que l'obtention de la majorité qualifiée de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme alors en vigueur. Sur ce point, les colotis avaient soulevé le fait que les juges d'appel s'étaient contentés de relever que huit propriétaires sur onze avaient accepté la modification sans rechercher s'ils détenaient bien ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement. C'est pourtant bien cette règle de calcul qui était énoncée à l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, reprise à l'article L. 442-10, et à laquelle renvoyait le cahier des charges du lotissement. Pour la Cour, une telle recherche n'était pas nécessaire et la constatation d'une majorité des deux tiers suffisait à valider le changement de la stipulation relative à la hauteur des haies.

Le juge judiciaire s'écarte ainsi de la position qu'ils avaient tenu, dans une décision non publiée au Bulletin, selon laquelle le cahier des charges contractuel « *ne pouvait être modifié par la seule décision de l'assemblée générale des colotis qu'à l'unanimité* » (Civ. 3^e, 16 déc. 2008, n° 07-14.307).

La troisième chambre civile persiste dans sa volonté de considérer que le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, et n'opère ainsi une distinction qu'entre les règles d'urbanisme et les stipulations du cahier des charges de lotissement régissant les rapports entre colotis (Civ. 3^e, 21 janv. 2016, n° 15-10.566).

Les colotis n'ont donc pas besoin de l'accord de l'autorité compétente pour modifier la hauteur des plantations régissant leurs lots, notamment dans le cas d'espèce où ils harmonisent la hauteur maximale autorisée en la relevant pour deux lots qui étaient jusqu'alors « moins bien lotis ».