

**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 avr. 2022, n° 21-13.891, FS-B, *bjda.fr* 2022, n° 80, obs. P. Rousselot

**Action en démolition d'une construction non conforme au cahier des charges du lotissement : nature de l'action (réelle et/ou personnelle) et délais de prescription**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 avr. 2022, n° 21-13.891, FS-B**

**Lotissement – Cahier des charges – Construction non conforme – Action en démolition intentée par un coloti à l'égard du coloti contrevenant (30 ans)**

*L'action tendant à obtenir la démolition d'une construction édifiée en violation d'une charge réelle grevant un lot au profit des autres lots en vertu d'une stipulation du cahier des charges d'un lotissement est une action réelle immobilière soumise à la prescription trentenaire.*

*L'action en réparation du préjudice personnel que prétend avoir subi le propriétaire d'un lot en raison de la violation des stipulations du cahier des charges est une action personnelle soumise à la prescription quinquennale.*

Intervenu quelques semaines après la publication dans cette revue d'un article cherchant à montrer l'utilité, sinon la nécessité, d'un revirement de jurisprudence à la lumière de la réforme de la prescription civile opérée en juin 2008, cet arrêt ne rejoint pas les arguments et les espoirs développés par son auteur<sup>1</sup>.

Le fait que la troisième chambre opère une distinction, dans le régime de prescription applicable, entre l'action en démolition (30 ans) et l'action en réparation des dommages nés de la violation de la disposition contractuelle (5 ans), peut paraître une avancée, mais le côté artificiel de celle-ci ne convainc pas.

Le fait que cet arrêt s'inscrive dans la jurisprudence traditionnellement rendue en la matière<sup>2</sup>, ne qualifie ni ne disqualifie en soi non plus la solution rendue. La seule question est de savoir si cette solution reste pertinente et utile. On peut en douter raisonnablement. La *summa divisio* droits réels / droits personnels a-t-elle une réalité en dehors des sphères de la doctrine ?

On souhaitera qu'une prochaine affaire soit soumise de la même façon à la Cour de cassation, faisant apparaître une construction en infraction avec ce cahier des charges, réalisée sous la

---

<sup>1</sup> P. Rousselot, *Démolition d'un ouvrage dans le cadre d'un contentieux lié au cahier des charges du lotissement*, *bjda.fr* 2021, n° 78

<sup>2</sup> Nature de l'action en démolition d'une construction contraire au cahier des charges d'un lotissement, comm C. Dreveau, *Dalloz actualités* 22 avr. 2022

maîtrise d'œuvre d'un architecte ayant déposé le permis de construire afférent, mais réceptionné plus de dix années avant l'introduction de l'action en démolition formée par le coloti plaignant.

La Cour de cassation pourrait-elle alors faire débiter le point de départ de l'action récursoire du maître d'ouvrage à l'encontre des constructeurs à compter de la demande judiciaire de démolition, nonobstant la qualification de délai d'épreuve de la garantie décennale<sup>3</sup>, comme elle a souhaité le faire dans le cadre de l'action récursoire du locateur d'ouvrage dirigée à l'encontre de son fournisseur afin de prévenir « une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge »<sup>4</sup>.

A suivre donc ...

P. Rousselot,  
Bessé - Indemnisations

### L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 8 janvier 2021), M. [B], propriétaire d'un lot dans un lotissement, reprochant à M. et Mme [E], propriétaires d'un lot voisin, d'avoir, courant 2008, construit en limite de propriété un abri à usage d'appentis et de local à vélos en violation du cahier des charges, les a assignés en démolition et en indemnisation.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

2. M. [B] fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes, alors « que l'action introduite sur le fondement de la violation du cahier des charges est soumise à une prescription trentenaire lorsque la clause dont la méconnaissance est invoquée institue un droit réel ; qu'en se bornant à constater, pour retenir que l'action formée par M. [B] visant à obtenir la démolition de la construction édifiée par les époux [E] en méconnaissance des stipulations du cahier des charges du lotissement était une action personnelle, que « l'action est fondée sur le non-respect du cahier des charges du lotissement qui constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toute les dispositions qui y sont contenues, quelle que soit sa date, nonobstant le plan local d'urbanisme en vigueur », sans rechercher ainsi qu'elle y était pourtant invitée, si les droits issus de la clause du cahier des charges dont la méconnaissance était invoquée par M. [B] n'étaient réels, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2227 du code civil, ensemble l'article 2224 du même code. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 2224 et 2227 du code civil :

3. Aux termes du premier de ces textes, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de

---

<sup>3</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 12 nov. 2020, n° 19-22.376, FS-P+B+I

<sup>4</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 12 fév. 2022, n° 20-19.047, FS-B

l'exercer.

4. En application du second, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

5. L'action tendant à obtenir la démolition d'une construction édifiée en violation d'une charge réelle grevant un lot au profit des autres lots en vertu d'une stipulation du cahier des charges d'un lotissement est une action réelle immobilière soumise à la prescription trentenaire.

6. L'action en réparation du préjudice personnel que prétend avoir subi le propriétaire d'un lot en raison de la violation des stipulations du cahier des charges est une action personnelle soumise à la prescription quinquennale.

7. Pour rejeter les demandes de M. [B], l'arrêt retient que l'action est fondée sur le non-respect du cahier des charges du lotissement qui constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les dispositions qui y sont contenues, quelle que soit sa date, nonobstant le plan local d'urbanisme en vigueur, et qu'il s'agit, en conséquence, d'une action personnelle visant à obtenir la démolition des constructions, au motif qu'elles ont été édifiées par M. et Mme [E] au mépris de leurs engagements contractuels, et des dommages-intérêts.

8. Constatant que le délai de prescription a commencé à courir le 30 juin 2008, date d'achèvement des constructions et que l'action a été introduite par assignation du 23 septembre 2016, il en déduit que l'action en démolition, soumise à la prescription quinquennale, est prescrite.

9. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés, le premier par fausse application et le second par refus d'application.

Portée et conséquences de la cassation

10. La cour d'appel ayant légalement justifié sa décision de déclarer irrecevable, comme prescrite, l'action en indemnisation du préjudice personnellement subi par M. [B] du fait de la violation des stipulations du cahier des charges du lotissement, qui est une action personnelle, la cassation sera limitée au chef de dispositif de l'arrêt déclarant irrecevable la demande de démolition de la construction.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il confirme le chef de dispositif du jugement ayant déclaré irrecevable la demande d'indemnisation formée par M. [B] à l'encontre de M. et Mme [E], l'arrêt rendu le 8 janvier 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Versailles ;

Condamne M. et Mme [E] aux dépens ;