



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Gide Loyrette Nouel

CESSION DE TERRAINS EN CAS DE SUPPRESSION DE ZAC

L'opposabilité du cahier des charges

Par un arrêt en date du 4 mars 2021, la Cour de cassation¹ s'est prononcée sur le point de savoir si les cahiers des charges de cession de terrains ("CCCT") signés après l'entrée en vigueur de la loi SRU² demeurent opposables aux propriétaires desdits terrains malgré la suppression de la zone d'aménagement concertée (Zac) dans laquelle ils sont situés.

1 Rappels sur le caractère "hybride" du CCCT

Le CCCT est un document organisant les relations entre l'aménageur de la Zac³ et tout acquéreur d'un terrain inclus dans son périmètre. Il définit les conditions de cession du terrain et notamment sa constructibilité⁴, permettant ainsi à l'autorité publique à l'initiative de l'aménagement de conserver un contrôle de la programmation urbaine. Il peut contenir des prescriptions techniques, architecturales ou urbanistiques.

Compte tenu de son objet, le CCCT revêt un caractère "hybride" :

- un caractère "réglementaire"⁵, dès lors qu'il a été approuvé par l'administration et qu'il a fait l'objet d'une mesure de publicité⁶, étant précisé que dans cette hypothèse, le CCCT est opposable à la demande de permis de construire.
- un caractère "contractuel", dans la mesure où il lie l'aménageur de la Zac et l'acquéreur initial, puis les acquéreurs successifs du terrain entre eux, pour autant que les stipulations du CCCT soient rendues opposables à chacun desdits acquéreurs aux termes de l'acte de vente le concernant.

2 Questions relatives à l'opposabilité du CCCT vis-à-vis des acquéreurs successifs

Le caractère "hybride" du CCCT a conduit à une évolution des règles relatives à son opposabilité au cours du temps. Ainsi, tout CCCT signé depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU (c'est-à-dire depuis le 1^{er} avril 2001) est frappé de caducité à la date de suppression de la Zac. La situation est différente pour les CCCT signés avant cette date, pour lesquels le caractère "contractuel" l'emporte : l'obligation pour l'acquéreur du terrain de respecter les clauses du CCCT survit à la suppression de la Zac.

Dans ce contexte, s'est posée la question de savoir si la caducité d'un CCCT signé postérieurement au 1^{er} avril 2001 s'applique aussi au caractère "contractuel" du CCCT et, notamment, si ses prescriptions techniques, architecturales ou urbanistiques demeurent opposables aux acquéreurs successifs du terrain dès lors qu'elles sont régulièrement reproduites dans les actes de vente y afférents.

3 Apport de l'arrêt de la Cour de cassation du 4 mars 2021

Dans l'affaire portée devant la Cour de cassation, les acquéreurs d'un terrain autrefois compris dans une Zac y avaient fait construire une piscine et un local technique en limite de propriété. Les voisins ont saisi le juge des référés pour obtenir la démolition du local technique au motif que ce dernier méconnaissait certaines stipulations contenues dans le CCCT de l'ancienne Zac. Il est précisé que le CCCT litigieux était valablement reproduit dans l'acte de vente du terrain en question.

La Cour d'Appel de Nîmes, statuant en référé, a retenu qu'en raison de la

suppression de la Zac, le CCCT frappé de caducité par l'effet de la loi ne pouvait plus créer de charges à l'encontre des acquéreurs du terrain, de sorte que la démolition du local technique ne pouvait être ordonnée sur ce fondement.

Aux termes de l'arrêt rapporté, la Cour de Cassation a cassé la décision de la Cour d'appel, affirmant que la caducité du CCCT "ne fait pas obstacle à ce que les stipulations de ces cahiers de charges continuent de régir, en raison de leur caractère contractuel, les rapports entre les propriétaires qui y consentent".

Elle fait ainsi prévaloir, entre les acquéreurs successifs de terrains situés dans un Zac existante ou ancienne, la force obligatoire des contrats⁷ (et l'obligation pour les propriétaires et acquéreurs de respecter les clauses du CCCT) sur les règles réglementaires applicables.

Cette solution étend aux CCCT de Zac le régime applicable au cahier des charges d'un lotissement, lequel constitue (quelle que soit sa date) un document contractuel dont les clauses engagent efficacement les colotis ainsi que leurs successeurs⁸.

¹ Cass. Civ. 3^{ème}, 4 mars 2021, n°19-22.987.

² Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

³ Conformément à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme, les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité ou un établissement décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains.

⁴ Plus exactement "le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée" conformément à l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme.

⁵ Conseil d'Etat, 15 octobre 2014, n°349775.

⁶ Dans les conditions visées à l'article R*431-23 du Code de l'urbanisme.

⁷ Article 1103 du Code civil (ancien article 1134 du Code civil).

⁸ Cass. Civ. 3^{ème}, 21 janvier 2016, n°15-10.566.