



Patrick TOSONI

*Avocat à la Cour
Diplômé de l'Institut de Droit des Affaires
Spécialiste en Droit Immobilier*

Florian TOSONI

*Avocat à la Cour
Diplômé de l'Institut d'Etudes Economiques
et Juridiques appliquées à la Construction
et à l'Habitation (I.C.H.)*

Catherine LAFITTE

Avocat à la Cour

Maëlle MOUIND

Avocat à la Cour

Hugo DELHOUME

Avocat à la Cour

Simone VASSILLE

*Avocat Honoraire
DES de Droit Privé*

Palais : D 1010 – B 1192

Affaire : ASLM C/ MADEO.

ASLM

*A l'attention de M. DESCHAMPS et de tous les
membres de l'association*

Paris, le 4 février 2019

Chères Mesdames, Chers Messieurs,

Je viens vers vous ce jour après la survenance de l'arrêt d'appel définitif dans le dossier opposant l'ASLM à Mme MADEO, l'une de ses membres.

L'arrêt définitif ne donne pas gain de cause à l'ASLM.

Précisément, la question principale qui se posait était la suivante.

Les membres de l'ASLM peuvent-ils construire comme ils l'entendent dans le lotissement et ce sans prendre garde aux prescriptions du cahier des charges de l'association.

8, rue de Bièvre 75005 PARIS

☎ : 01.43.55.54.36 - 📠 : 01.43.38.26.64 - @ : P.Tosoni@wanadoo.fr 🌐 : www.tosoni-avocats.fr

Ce document est à l'usage exclusif de son destinataire (Règlement des honoraires par chèque. T.V.A. 20 %)

N° Intra-communautaire FR 61312968738 - n° Siret 312 968 738 00020 - Code APE 1741 A

En effet, plus que le cas particulier de Mme MADEO, c'est ce qui pose question en l'espèce.

Vous savez que, dans votre lotissement, le constructeur d'origine, KAUFMAN AND BROAD, a prévu que l'on ne pouvait pas construire comme on l'entendait et ce pour que l'allure générale du « village KAUFMAN » demeure harmonieuse.

C'est dans cet ordre d'idée qu'un article 12 existe dans votre cahier des charges.

Ledit article 12 interdit les extensions de toute nature.

Il y a quelques années, l'assemblée a un peu adouci ce principe et ce pour tenir compte des réalités modernes.

Ainsi, quelques petites extensions ont été autorisées (ex : piscines...).

Cela étant, le principe est demeuré le même : il convient de conserver l'allure générale des pavillons du lotissement et ce pour ne pas que ce dernier laisse place à un ensemble de constructions élevées de manière anarchique, sans logique globale.

C'est dans ce contexte que le dossier de Mme MADEO s'inscrit.

Mme MADEO avait construit en 2007 une extension sans demander d'autorisation à l'ASLM.

L'ASLM avait estimé que cela était plus particulièrement regrettable, notamment en ce que Mme MADEO, ancienne Présidente de l'ASLM, connaissait parfaitement les règles en vigueur dans le lotissement.

C'est ainsi que le contentieux s'est noué.

En première instance, l'ASLM avait obtenu gain de cause en ce sens que le Juge avait indiqué que Mme MADEO n'avait pas suivi la procédure adéquate pour être autorisée à construire.

Cependant, l'ASLM ne pouvait se contenter de ce Jugement qui ne stigmatisait pas le processus de constructions nouvelles en tant que tel.

Il a donc fallu faire appel de la décision de 1^{ère} instance.

Il faut comprendre que ce n'était pas les dommages et intérêts glanés en 1^{ère} instance que l'ASL recherchait, l'ASLM recherchait simplement à faire respecter un peu d'ordre et de cohérence dans le lotissement, ni plus, ni moins.

En cause d'appel, les choses se sont déroulées en plusieurs temps.

D'abord, la procédure fut assez longue.

Mme MADEO a élevé des incidents de procédure pour que l'appel de l'association soit déclaré irrecevable.

Ces incidents ont été rejetés et les parties ont pu être entendues une première fois en début d'année 2018.

A cette occasion, un premier arrêt est intervenu en avril 2018 et il a confirmé deux points essentiels.

Le premier est que la prescription est de 30 années dans le lotissement.

Ainsi, si quelqu'un construit sans autorisation, il faudra attendre 30 années sans action judiciaire de l'ASLM pour que la construction ne risque plus d'être retirée.

Le second point essentiel est que les règles de l'ASLM s'appliquent indéfiniment dans le temps et ce indépendamment des règles d'urbanisme de la Ville par exemple.

Ces deux points étaient très importants et ils demeurent valables.

Cela étant, la Cour, en avril 2018, avait indiqué une chose assez rare aux deux parties.

Elle avait relevé d'elle-même ce qu'elle considérait être une incohérence dans le cahier des charges de l'ASLM.

En effet, la Cour a bien relevé l'article 12 que j'ai cité précédemment, mais elle a également relevé un article 10 du même cahier des charges.

Or, cet article 10, quasiment exclusivement écrit en italique, est une citation in extenso de l'ancien document d'urbanisme applicable à la zone où le lotissement a été construit.

Dans cet article 10, il est indiqué ce que le document d'urbanisme de l'époque indiquait soit que quelques extensions étaient permises, sous conditions.

De prime abord, les articles 10 et 12 apparaissent donc en effet contradictoires.

Cela étant dit, cette apparente contradiction ne résiste pas à l'analyse.

En effet, celui qui lit l'article 10 objectivement relève assez facilement que celui-ci est un simple rappel des règles d'urbanisme et non un article normatif du cahier des charges en tant que tel.

Comme je le rappelais, le premier indice de cela est le fait que l'article 10 est réécrit en italique.

Le deuxième indice est que l'article 10 annonce clairement qu'il n'est qu'un rappel du plan applicable à l'époque sur la zone.

Le troisième est que les quelques mots qui ne sont pas en italique sont là pour rappeler que si KAUFMAN reprend ce passage du plan de zone de l'époque c'est pour ajouter aux obligations des colotis et non pour octroyer des « droits » supplémentaires à ceux-ci.

Au total, il est assez visible que cet article n'est qu'un rappel.

Malheureusement, la Cour n'a pas voulu voir cela et ce faisant elle a dénaturé le cahier des charges (à mon sens).

En effet, c'est elle, et non Mme MADEO, qui a relevé d'office cet article 10 et c'est elle qui m'a opposé l'argument selon lequel cet article pouvait entrer en contradiction avec l'article 12.

Après m'avoir indiqué cela d'elle-même, la Cour m'a laissé jusqu'à octobre 2018 pour lui répondre.

C'est ce qui explique qu'il y ait deux arrêts d'appel.

Et, dans le dernier de novembre 2018, la Cour décide finalement que les articles sont contradictoires et, dans cet ordre d'idée, elle en arrive à conclure que l'on peut construire sans aucune des restrictions imposées par l'article 12.

Je regrette cette décision car elle permet en substance un développement anarchique du lotissement.

Ainsi, une écrasante majorité des colotis suit toutes les règles et on donne raison à une toute petite minorité par souci de ne pas faire de vagues.

C'est comme cela que je comprends cette décision et pas autrement.

Selon moi, c'est une décision prise en « équité » par la Cour qui a cru de son devoir d'intervenir dans le débat élevé entre Mme MADEO et l'ASLM en opposant à l'ASLM un argument non soulevé par Mme MADEO et en se basant sur celui-ci pour donner gain de cause à cette dernière.

Cela étant, et beaucoup plus que le cas personnel de Mme MADEO, ce qui pose problème avec cette décision, c'est le message qu'elle envoie à tous.

Avec ladite décision, la Cour indique finalement aux colotis que l'on peut faire ce que l'on veut sans tenir compte des règles établies.

C'est ce qui m'ennuie le plus avec cette décision.

La Cour a sans doute cru bien faire mais elle s'est méprise juridiquement en voulant « sauver » l'extension de Mme MADEO.

Malheureusement, ce sont les colotis qui vont devoir gérer les conséquences de cette « méprise » à l'avenir avec un risque de développement des constructions anarchiques.

Ce sont ces raisons qui militent, selon moi, pour deux choses.

La première est la formation d'un pourvoi en cassation – je dis cela d'autant plus facilement que je ne peux m'en occuper personnellement s'agissant d'une action en cassation qui ne peut être menée que par un avocat spécialement inscrit près la Cour de cassation.

Certes, la question de la cassation n'est pas évidente mais à mon sens, il faut tout de même tenter cette voie car l'on ne peut laisser sans réponse juridique le dernier arrêt d'appel.

La seconde chose à faire par l'ASLM est d'œuvrer à une clarification du cahier des charges.

Juridiquement parlant, il y a des écueils à cela mais une clarification des choses est pourtant nécessaire car l'on ne peut rester inerte vis-à-vis de cette « pseudo » dichotomie entre les articles 10 et 12.

Ce sont ces deux aspects sur lesquels il convient désormais que l'ASLM se positionne.

En tous les cas, je suis bien entendu prêt à répondre à toute question à ce sujet.

Je tenais simplement à vous indiquer ces éléments.

Bonne réception.

Votre bien dévoué.

F. TOSONI