

4 mars 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-22.987

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin – Publié au Rapport

ECLI:FR:CCASS:2021:C300236

Titres et sommaires

URBANISME - Zone d'aménagement concerté - Cession de terrains - Suppression de la zone - Cahier des charges - Caducité - Effets - Obligation contractuelle à la charge des acquéreurs - Volonté des parties - Caractérisation - Portée

La caducité du cahier des charges de cession de terrains situés à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté qui a été supprimée ne fait pas obstacle à ce que les stipulations de ces cahiers des charges continuent de régir, en raison de leur caractère contractuel, les rapports entre les propriétaires qui y ont consenti. Dès lors, ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui retient que le cahier des charges, caduc par l'effet de la loi en raison de la suppression de la zone, ne peut avoir créé aucune obligation de nature contractuelle à la charge des acquéreurs d'un terrain situé dans la zone supprimée, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la reproduction, dans l'acte de vente, des stipulations du cahier des charges ne caractérisait pas la volonté des parties de conférer, par une stipulation pour autrui, un caractère contractuel aux obligations qu'il prévoyait

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 4 mars 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 236 FS-P+R

Pourvoi n° D 19-22.987

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 4 MARS 2021

1°/ Mme G... J...,

2°/ M. Q... O...,

tous deux domiciliés [...],

ont formé le pourvoi n° D 19-22.987 contre l'arrêt rendu le 27 juin 2019 par la cour d'appel de Nîmes (2e chambre section A), dans le litige les opposant :

1°/ à M. I... T...,

2°/ à Mme V... T...,

tous deux domiciliés [...],

3°/ à la société Sertahl, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de Mme J... et M. O..., de la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de M. et Mme T..., de la SCP Rousseau et Tapie, avocat de la société Sertahl, et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 26 janvier 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mmes Greff-Bohnert, Abgrall, M. Jobert, conseillers, Mmes Georget, Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, Mme Vassallo, premier avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le

présent arrêt ;

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 27 juin 2019), rendu en référé, par acte notarié du 1er juillet 2014, M. et Mme T... ont acquis une parcelle qui était située dans la zone d'aménagement concertée de Maumarin (ZAC), créée le 30 mai 2005 et supprimée le 17 décembre 2013.
2. Durant l'été 2014, ils ont fait construire par la société Serthal une piscine, ainsi qu'un local technique de 4 m² implanté en limite de propriété.
3. Mme J... et M. O..., propriétaires de la parcelle voisine, invoquant le non-respect du cahier des charges de la zone, ainsi que la violation du plan local d'urbanisme, ont assigné en référé M. et Mme T... et la société Serthal sur le fondement de l'article 809 du code de procédure civile pour obtenir la démolition du local technique.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

Motivation

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

5. Mme J... et M. O... font grief à l'arrêt de dire n'y avoir lieu à référé sur la demande de démolition de l'abri de piscine et de rejeter toute autre demande, alors « que l'acte de propriété de M. et Mme T... comportait un « rappel des clauses et conditions du cahier des charges de cession des terrains », lesquelles étaient littéralement reproduites ; que ces dispositions incluses dans l'acte de vente du 1er juillet 2014, alors même que la ZAC était devenue caduque, leur conféraient nécessairement un caractère contractuel ; qu'en énonçant néanmoins que « le seul rappel par leur acte notarié de certaines clauses et conditions dudit cahier des charges, caduc par l'effet de la loi, () ne crée pas à la charge de M. et Mme T... une obligation de nature contractuelle dont Mme J... et M. O... seraient

susceptibles de se prévaloir pour poursuivre, au motif du trouble manifestement illicite résultant de la méconnaissance des prescriptions dudit cahier des charges, la démolition d'un abri technique de piscine contrevenant à celles-ci », la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 1134, alinéa 1er, du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et L. 311-6, alinéa 3, du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 23 novembre 2018 :

6. Aux termes du premier texte, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

7. Si, en vertu du second, les cahiers des charges de cession de terrains situés à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté signés postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 deviennent caducs à la date de la suppression de la zone, cette caducité ne fait pas obstacle à ce que les stipulations de ces cahiers des charges continuent de régir, en raison de leur caractère contractuel, les rapports entre les propriétaires qui y ont consenti.

8. Pour rejeter la demande de Mme J... et M. O..., l'arrêt retient, que, selon l'article L 311-6 du code de l'urbanisme dans sa version applicable à l'espèce, le cahier des charges des zones d'aménagement concerté, qui peut fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone, devient caduc à la date de sa suppression.

9. Il ajoute qu'il est constant en l'espèce que la ZAC a été supprimée par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2013, soit avant la date d'acquisition de leur bien par M. et Mme T..., et que le seul rappel par leur acte notarié de certaines clauses et conditions dudit cahier des charges, caduc par l'effet de la loi, et au titre desquelles il n'est fait aucune référence à l'article 3-6 des prescriptions architecturales dont l'acte de Mme J... et M. O... précise qu'elles étaient annexées audit cahier des charges, ne crée pas à la charge de M. et Mme T... une obligation de nature contractuelle dont Mme J... et M. O... seraient susceptibles de se prévaloir pour poursuivre, au motif du trouble manifestement illicite résultant de la méconnaissance des prescriptions de ce cahier des charges, la démolition d'un abri technique de piscine contrevenant à celles-ci.

10. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la reproduction, dans l'acte de vente, des stipulations du cahier des charges, qui prévoyait que tant les règles de droit privé s'ajoutant aux dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme que les conditions générales des ventes consenties par l'aménageur devraient être reprises dans tous les actes de revente et s'imposeraient dans les rapports des propriétaires successifs entre eux et que le cahier des charges serait opposable à quiconque détiendrait tout ou partie du territoire de la ZAC, ne caractérisait pas la volonté des parties de conférer à ces obligations, par une stipulation pour autrui, un caractère contractuel, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Mise hors de cause

11. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de mettre hors de cause la société Serthal, dont la présence est nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 juin 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

DIT n'y avoir lieu de mettre hors de cause la société Serthal ;

Condamne M. et Mme T... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par M. et Mme T... et la société Serthal et condamne M. et Mme T... à payer à Mme J... et M. O... la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre mars deux mille vingt et un.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour Mme J... et M. O...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit n'y avoir lieu à référé sur la demande démolition de l'abri de piscine des époux T... et d'avoir rejeté toute autre demande ;

AUX MOTIFS QUE vu les dernières conclusions notifiées par les époux T... le 16 mars 2019 ; vu les dernières conclusions notifiées par Monsieur O... et Madame J... le 28 février 2019 ; vu les dernières conclusions notifiées par la société SERTHAL le 11 janvier 2019 ;

ALORS, D'UNE PART, QUE s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge, qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec l'indication de leur date ; que, pour rejeter les demandes de Monsieur O... et de Madame J..., la Cour d'appel s'est prononcée au visa des conclusions déposées par ceux-ci le 28 février 2019 ; qu'en statuant ainsi, alors que les exposants avaient déposé leurs dernières conclusions d'appel le 15 mars 2019, la Cour d'appel a violé les articles 455, alinéa 1er, et 954, alinéa 2, du Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE le juge ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement ; qu'en statuant au vu des conclusions des époux T... du 16 mars 2019, lesquelles répondaient, notamment, « aux conclusions adverses du 15 mars 2019 » (p. 13), sans examiner les arguments soulevés par les exposants dans leurs dernières conclusions du 15

mars 2019, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit n'y avoir lieu à référé sur la demande démolition de l'abri de piscine des époux T... et d'avoir rejeté toute autre demande ;

AUX MOTIFS Qu'il est constant que l'abri technique de piscine a été édifié en limite de propriété voisine sans être en retrait de 3 mètres comme le prescrivait le cahier des charges de la ZAC et le prescrit le plan local d'urbanisme de la commune dans la zone considérée ; que Monsieur O... et Madame J... en poursuivent la démolition au visa de l'article 809 du Code de procédure civile en invoquant le trouble manifestement illicite résultant de la méconnaissance du cahier des charges de la ZAC, reproduit dans les actes des parties, de sorte qu'il a entre eux valeur contractuelle et, subsidiairement de la méconnaissance du plan local d'urbanisme ; qu'ils soulignent que la construction de ce local technique en limite de propriété et qui dépasse en hauteur le brise-vue installé par leur voisin, lequel au demeurant les prive d'ensoleillement, leur gâche la vue et cause des nuisances sonores, toutes choses qui déprécient leur maison ; que les époux T... qui contestent le fondement des demandes en référé soulignent :

- qu'ils sont de parfaite bonne foi, ayant confié à la société SERTAHL les démarches administratives nécessaires à la construction de la piscine, lesquelles ne concernaient pas l'abri technique compte tenu de sa surface inférieure à 5 m² au sol,
- que le litige tient tout entier dans l'animosité dont leurs voisins ont fait preuve à leur égard ensuite de la coupe d'une seule branche d'un arbre planté sur le fonds voisin et qui dépassait les limites de propriété, sans que ces derniers ne se soient jamais plaints antérieurement de l'abri technique en limite de propriété,
- qu'ils ont proposé plusieurs démarches amiables et notamment de faire grimper des plantations sur l'abri technique qui ne dépassé que de 3 cm la clôture et dont un constat d'huissier comme une attestation du service d'urbanisme établissent qu'il ne cause aucune nuisance sonore

Que, selon l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme dans sa version applicable à l'espèce, le cahier des charges des zones d'aménagement concerté qui peut fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone devient caduc à la date de la suppression de la zone ; qu'il est constant en l'espèce que la ZAC a été supprimée par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2013, soit avant la date d'acquisition de leur bien par les époux T... (1er juillet 2014) ; que le seul rappel par leur acte notarié de certaines clauses et conditions dudit cahier des charges, caduc par l'effet de la loi, et au titre desquelles il n'est fait aucune référence à l'article 3-6 des prescriptions architecturales dont l'acte des consorts O.../J... précise qu'elles étaient annexées audit cahier des charges, ne crée pas à la charge des époux T... une obligation de nature contractuelle dont les consorts O.../J... seraient susceptibles de se prévaloir pour poursuivre, au motif du trouble manifestement illicite résultant de la méconnaissance des prescriptions dudit cahier des charges, la démolition d'un abri technique de piscine contrevenant à celles-ci ;

ALORS, DE PREMIERE PART, QUE le cahier des charges, quelle que soit sa date, a toujours un caractère contractuel dont les clauses engagent les propriétaires entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, même lorsque, pour l'Administration, elles sont frappées de caducité ; qu'en énonçant, pour dire n'y avoir lieu à référé sur la demande de démolition de l'abri piscine des époux T..., que « le seul rappel par leur acte notarié de certaines clauses et conditions dudit cahier des charges, caduc par l'effet de la loi, () ne crée pas à la charge des époux T... une obligation de nature contractuelle dont les consorts O.../J... seraient susceptibles de se prévaloir pour poursuivre, au motif du trouble manifestement illicite résultant de la méconnaissance des prescriptions dudit cahier des charges, la démolition d'un abri technique de piscine contrevenant à celles-ci », la Cour d'appel a violé l'article 1103 du Code civil ;

ALORS, DE DEUXIEME PART, QUE l'acte de propriété des époux T... comportait un « rappel des clauses et conditions du cahier des charges de cession des terrains », lesquelles étaient littéralement reproduites (p. 12 à 15) ; que ces dispositions incluses dans l'acte de vente du 1er juillet 2014, alors même que la ZAC était devenue caduque, leur conféraient nécessairement un caractère contractuel ; qu'en énonçant néanmoins que « le seul rappel par leur acte notarié de certaines clauses et conditions dudit cahier des charges, caduc par l'effet de la loi, () ne crée pas à la charge des époux T... une obligation de nature contractuelle dont les consorts O.../J... seraient

susceptibles de se prévaloir pour poursuivre, au motif du trouble manifestement illicite résultant de la méconnaissance des prescriptions dudit cahier des charges, la démolition d'un abri technique de piscine contrevenant à celles-ci », la Cour d'appel a violé l'article 1103 du Code civil ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE l'acte de propriété des époux T... comportait un « rappel des clauses et conditions du cahier des charges de cession des terrains », lesquelles étaient littéralement reproduites (p. 12 à 15) ; qu'en page 15, cet acte reproduisait les termes du Chapitre III, intitulé « Dispositions afférentes aux conditions d'occupation du sol », qui précisait que « Toutes les conditions d'occupation du sol sont transcrites dans le document « prescriptions architecturales » qui fait partie du dossier ZAC et constitue un élément essentiel du présent cahier des charges » ; qu'en énonçant que « le seul rappel par leur acte notarié de certaines clauses et conditions dudit cahier des charges, caduc par l'effet de la loi, et au titre desquelles il n'est fait aucune référence à l'article 3-6 des prescriptions architecturales », la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte de propriété des époux T... et a, dès lors, violé l'article 1103 du Code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit n'y avoir lieu à référé sur la demande démolition de l'abri de piscine des époux T... et d'avoir rejeté toute autre demande ;

AUX MOTIFS QUE les consorts O.../J... se prévalent subsidiairement de la méconnaissance du PLU ; mais que si la commune qui est en charge du respect du PLU peut se prévaloir en référé du trouble manifestement illicite que cause le non-respect d'une règle d'urbanisme pour poursuivre judiciairement la démolition d'une construction, tel n'est pas le cas des particuliers entre eux qui ne peuvent se prévaloir du trouble manifestement illicite qu'en établissant que la construction irrégulière leur cause un préjudice personnel, lequel ne peut pas résulter de la seule infraction aux règles d'urbanisme ; or, qu'en l'espèce, le préjudice esthétique et les nuisances sonores invoqués, lesquels ne sont nullement établis par les pièces aux débats, se heurtent à des contestations sérieuses, qui excèdent les pouvoirs juridictionnels du juge des référés, de sorte que l'anormalité du trouble qui peut seul fonder la demande en démolition relève du seul juge su fond, le cas échéant après une mesure d'expertise que nulle partie en l'espèce ne sollicite de sorte qu'elle ne sera pas ordonnée ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la juridiction des référés peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ; qu'en déboutant les appelants de leur demande de démolition de l'abri de piscine des époux T..., la Cour d'appel, qui a subordonné l'intervention du juge des référés à l'absence d'une contestation sérieuse, a violé l'article 809 du Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE les exposants avaient invoqué plusieurs préjudices causés par la construction litigieuse, notamment un préjudice de vue, une privation d'ensoleillement, un préjudice esthétique, des nuisances sonores et un préjudice financier ; qu'à l'appui de leurs demandes, ils avaient versé aux débats plusieurs pièces, dont un procès-verbal de constat du 12 mars 2019 (pièce n° 24) ; qu'en énonçant, pour rejeter la demande des exposants, que le préjudice esthétique et les nuisances sonores invoqués « ne sont nullement établis par les pièces aux débats », la Cour d'appel s'est déterminée par une simple affirmation, sans examiner les éléments de preuve produits par les exposants, et elle a, dès lors, violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Documents de communication

Notice au rapport annuel

TÉLÉCHARGER (2022_07_13_NOTICE_C3_19-22.987.PDF - 219 KB) >

Décision attaquée

Cour d'appel de nîmes
27 juin 2019 (n°18/03872)

Textes appliqués

Articles 1134, alinéa 1er, du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et L. 311-6, alinéa 3, du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 23 novembre 2018.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 04-03-2021
- Cour d'appel de Nîmes 27-06-2019