

10 octobre 1978

Cour de cassation

Pourvoi n° 77-11.334

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

## Titres et sommaires

LOTISSEMENT - cahier des charges - violation - construction non conforme - démolition - condition - absence d'impossibilité - contrats et obligations - obligation de ne pas faire - construction - conditions

En cas de violation des obligations contractuelles, le créancier, en application de l'article 1143 du Code civil, est en droit de réclamer la réparation en nature à moins d'impossibilité. L'arrêt qui constate qu'il n'est justifié d'aucune impossibilité d'exécution de l'obligation en nature, peut en conséquence ordonner la destruction quasi-totale de l'ensemble immobilier si elle est nécessaire à sa mise en conformité avec le cahier des charges du lotissement.

## Texte de la décision

SUR LE PREMIER MOYEN : ATTENDU QUE DES ENONCIATIONS DE L'ARRET INFIRMATIF ATTAQUE, STATUANT SUR RENVOI APRES CASSATION (3E CIV., 18 MARS 1974) IL RESULTE QUE PRIN-DERRE A ACQUIS, LE 17 AVRIL 1943, POUR Y CONSTRUIRE UNE VILLA, UN LOT DE TERRAIN DANS LE LOTISSEMENT DU CHATEAU VENTO, DONT LE CAHIER DES CHARGES, APPROUVE PAR ARRETES PREFECTORAUX DES 10 MARS 1933 ET 19 SEPTEMBRE 1942, STIPULAIT EN SON ARTICLE 15 QUE LA SURFACE BATIE SUR CHAQUE LOT NE DEVAIT PAS DEPASSER LE TIERS DE LA SURFACE ET QUE, SI DEUX PROPRIETAIRES VOISINS SE METTAIENT D'ACCORD POUR CONSTRUIRE DES MAISONS ACCOLEES PAR LA LIGNE SEPARATIVE, LA LONGUEUR TOTALE DE LA FACADE NE DEVAIT PAS EXEDER 25 METRES ;

QUE L'ARTICLE 27 PREVOYAIT QUE LES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES FERONT LOI ENTRE LES DIFFERENTS ACQUEREURS ;

QUE, PAR ARRETE DU 5 MARS 1960, LE PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE, FAISANT ETAT DE L'ACCORD DE LA MAJORITE DES LOTIS, QUI AURAIT ETE RECUEILLIE PAR CIRCULAIRE, A EXCLU DU LOTISSEMENT A LA REQUETE DU SIEUR VINCENT Y... ET APRES AVIS FAVORABLE DE LA VILLE DE MARSEILLE, LES LOTS QU'AVAIENT ACQUIS, EN 1944, LA DAME Z..., EPOUSE MONERVILLE (1800 METRES CARRES), EN 1947, LA DEMOISELLE X... ( 22.068 METRES CARRES ) ET LE SIEUR Y... ( 31.924 METRES CARRES ) ;

QUE CES LOTS ONT ETE VENDUS EN 1961, PAR ACTES AUTHENTIQUES DISTINCTS, A LA SOCIETE COOPERATIVE PROVENCE LOGIS QUI A OBTENU, PAR ARRETE PREFECTORAL DU 6 NOVEMBRE 1961, UN PERMIS DE CONSTRUIRE SUR

LES TERRAINS PAR ELLE ACQUIS UN ENSEMBLE IMMOBILIER, AINSI QUE 101 GARAGES PARTICULIERS ;

QUE, S'ESTIMANT LESE PAR CETTE CONSTRUCTION QUI NE RESPECTAIT PAS LES CLAUSES ET CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT, PRIN-DERRE A ATTAQUE, POUR EXCES DE POUVOIR, DEVANT LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE, LES DEUX ARRETES PREFECTORAUX, CELUI DU 5 MARS 1960 EXCLUANT LES TERRAINS VENDUS DU LOTISSEMENT, CELUI DU 6 NOVEMBRE 1961 ACCORDANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE ;

QUE, PAR JUGEMENT DU 10 JUILLET 1964 ;

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF, RETENANT QUE LES FORMALITES SUBSTANTIELLES REQUISES PAR L'ARTICLE 27 DU CAHIER DES CHARGES POUR LA MODIFICATION DU PLAN DE LOTISSEMENT N'AVAIENT PAS ETE RESPECTEES, A ANNULE CES DEUX ARRETES ;

QUE LE RECOURS FORME CONTRE CETTE DECISION A ETE REJETE PAR ARRET DU CONSEIL D'ETAT LE 9 DECEMBRE 1966 ;

QUE PRIN-DERRE A ENSUITE ASSIGNE PAR EXPLOIT DU 6 MAI 1968, LA SOCIETE COOPERATIVE PROVENCE LOGIS EN DEMOLITION TOTALE DES CONSTRUCTIONS ET EN DOMMAGES-INTERETS ;

QUE LA COUR D'APPEL DE RENVOI A ACCUEILLI CETTE DEMANDE ;

ATTENDU QUE LA SOCIETE PROVENCE LOGIS FAIT GRIEF AUDIT ARRET D'AVOIR DECIDE QUE L'ARRET DE LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE DU 18 AVRIL 1972 N'A ETE CASSE QU'EN CE QUI CONCERNE L'APPLICATION DE L'ARTICLE 1143 DU CODE CIVIL ET SES CONSEQUENCES EVENTUELLES ET QU'IL AURAIT ETE DEFINITIVEMENT JUGE QUE LE CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT ETAIT OPPOSABLE A LA SOCIETE PROVENCE LOGIS QUI L'AVAIT VIOLE ;

QUE PAR SUITE, EN RAISON DE CETTE VIOLATION ET LA DESTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ETANT POSSIBLE, IL Y AVAIT LIEU D'ORDONNER SOUS ASTREINTE SA MISE EN CONFORMITE AVEC LES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES ET DE CONDAMNER LA SOCIETE A PAYER A PRIN-DERRE 25.000 FRANCS DE DOMMAGES-INTERETS AINSI QU'AUX DEPENS ALORS, SELON LE MOYEN, QUE SI EN PRINCIPE LA CASSATION N'A PAS UNE PORTEE PLUS GRANDE QUE LE MOYEN QUI LUI SERT DE BASE, ELLE EST NEANMOINS TOTALE LORSQUE LA COUR DE CASSATION LE DIT EXPRESSEMENT OU IMPLICITEMENT, NOTAMMENT EN PRONONCANT LA MESURE EN TERMES GENERAUX SANS RESERVE ET EN REMETTANT LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES SE TROUVAIENT AVANT LA DECISION ANNULEE ;

QU'EN L'ESPECE, SANS RESERVE AUCUNE, SANS PARLER DE CASSATION PARTIELLE OU PRONONCEE DANS CERTAINES LIMITES, L'ARRET DU 18 MARS 1974 " CASSE ET ANNULE L'ARRET RENDU LE 18 AVRIL 1972 ENTRE LES PARTIES, PAR LA

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE, REMET, EN CONSEQUENCE, LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES ETAIENT AVANT LEDIT ARRET ET, POUR ETRE FAIT DROIT, LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL DE MONTPELLIER " ET ENCORE, ORDONNE QUE " LE PRESENT ARRET SERA ... TRANSCRIT SUR LES REGISTRES DE LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE EN MARGE OU A LA SUITE DE L'ARRET ANNULE " ;

QU'AINSI DES TERMES MEMES DU DISPOSITIF DE L'ARRET DE LA COUR DE CASSATION, CLAIRS ET PRECIS ET QUI ONT ETE DENATURES PAR L'ARRET ATTAQUE, IL RESSORTAIT QUE L'ARRET DE LA COUR D'AIX-EN-PROVENCE AVAIT ETE CASSE DANS TOUTES SES DISPOSITIONS, Y COMPRIS CELLES CONFIRMANT LE JUGEMENT DE PREMIERE INSTANCE EN CE QU'IL AVAIT DIT LE CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT OPPOSABLE A LA SOCIETE PROVENCE LOGIS QUI L'AURAIT VIOLE ;

QUE D'AILLEURS, POUR DECIDER OU NON QU'IL FALLAIT PRATIQUEMENT DETRUIRE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EN LE METTANT EN CONFORMITE AVEC LE CAHIER DES CHARGES IL FALLAIT TRANCHER LA QUESTION DE SAVOIR SI CE DOCUMENT CONTRACTUEL ETAIT OPPOSABLE A LA SOCIETE ET SI ELLE L'AVAIT VIOLE ;

QU'IL Y AVAIT AINSI INDIVISIBILITE ENTRE LES PROBLEMES A RESOUDRE, CE QUI EXPLIQUE QUE LA COUR DE CASSATION AIT PRONONCE UNE CASSATION TOTALE DE L'ARRET DE LA COUR D'AIX-EN-PROVENCE ;

QUE, PAR CONSEQUENT, EN STATUANT COMME ELLE L'A FAIT, LA JURIDICTION DE RENVOI A MECONNU LES EFFETS DE LA CASSATION PRONONCEE, CE QUI ENTRAINE UNE CENSURE TOTALE DE SON ARRET ;

QU'IL EST ENCORE SOUTENU QU'EN EXIPANT D'OFFICE DE SA SAISINE SOIDISANT LIMITEE SANS PROVOQUER LES OBSERVATIONS DES PARTIES QUI ADMETTAIENT TOUTES DEUX, DANS LEURS CONCLUSIONS, QUE LA CASSATION DE L'ARRET DE LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE ETAIT TOTALE ET QUI DISCUTAIENT AU FOND DE L'OPPOSABILITE DU CAHIER DES CHARGES A LA SOCIETE PROVENCE LOGIS, LA JURIDICTION DE RENVOI A VIOLE LE PRINCIPE DE LA CONTRADICTION ET LES DROITS DE LA DEFENSE, CE QUI ENTRAINE, EN TOUTE HYPOTHESE, LA CASSATION ;

MAIS ATTENDU, EN CE QUI CONCERNE LES EFFETS DE LA CASSATION, QUE L'ANNULATION D'UN ARRET, SI GENERAUX ET ABSOLUS QUE SOIENT LES TERMES DANS LESQUELS ELLE A ETE PRONONCEE, EST LIMITEE A LA PORTEE DU MOYEN QUI LUI A SERVI DE FONDEMENT, CETTE ANNULATION LAISSANT SUBSISTER COMME PASSES EN FORCE DE CHOSE JUGEE, TOUTES LES PARTIES DE LA DECISION QUI N'ONT PAS ETE ATTAQUEES PAR LE POURVOI ;

ATTENDU QUE LES JUGES DE LA COUR DE RENVOI RELEVANT QU'AUCUN POURVOI N'AVAIT ETE FORME PAR LA SOCIETE PROVENCE LOGIS CONTRE LE REJET DE SON MOYEN TENDANT A FAIRE RECONNAITRE QUE LES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT NE LUI ETAIENT PAS OPPOSABLES ET EN ONT JUSTEMENT DEDUIT QUE CETTE QUESTION NE LEUR ETAIT PAS SOUMISE PAR L'ARRET DE CASSATION ET QU'ILS N'EN ETAIENT PAS SAISIS ;

QU'A BON DROIT, LE COUR D'APPEL, AYANT CONSTATE QUE SA SAISINE NE S'ETENDAIT QU'A LA QUESTION DE

L'EXECUTION EN NATURE DE LA REPARATION, QUESTION QUI AVAIT SEULE FONDE LA CASSATION PRONONCEE, C'EST SANS DENATURATION NI VIOLATION DU PRINCIPE DE LA CONTRADICTION ET DES DROITS DE LA DEFENSE QU'ELLE A LEGALEMENT JUSTIFIE SA DECISION ;

D'OU IL SUIIT QU'EN AUCUNE DE SES BRANCHES, LE MOYEN NE PEUT ETRE ACCUEILLI ;

SUR LE SECOND MOYEN : ATTENDU QU'IL EST ENCORE REPROCHE A LA COUR D'APPEL D'AVOIR ORDONNE SOUS ASTREINTE LA MISE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EN CONFORMITE AVEC LE CAHIER DES CHARGES, C'EST-A-DIRE SA DESTRUCTION QUASI TOTALE, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE, D'UNE PART, S'IL EST EXACT QU'EN CAS DE VIOLATION PAR UN CONSTRUCTEUR DES STIPULATIONS A LUI OPPOSABLES D'UN CAHIER DES CHARGES QUI A LE CARACTERE D'UN CONTRAT DE DROIT PRIVE, BIEN QU'IL FUT REVETU DE L'APPROBATION PREFERATORIALE, LE CREANCIER PEUT OBTENIR QUE CE QUI A ETE FAIT PAR CONTRAVENTION A L'ENGAGEMENT SOIT DETRUIT, C'EST A LA CONDITION QUE LES JUGES DU FOND ESTIMENT QUE CETTE DESTRUCTION N'EST PAS IMPOSSIBLE ;

QU'ILS DOIVENT DONC PROCEDER A UNE RECHERCHE A CE SUJET ET SE PRONONCER PAR DES MOTIFS NON TIREES DE L'OPPORTUNITE DE LA MESURE SOLLICITEE, C'EST-A-DIRE PAR EXEMPLE, DE LA SAUVEGARDE DES INTERETS DES ATTRIBUTAIRES DE LOGEMENTS ;

QU'EN L'ESPECE, EN ECARTANT L'IMPOSSIBILITE DE DESTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PARCE QU'ELLE NE SERAIT NULLEMENT JUSTIFIEE, LA SOCIETE PROVENCE LOGIS AYANT LA POSSIBILITE POUR REPARER SA FAUTE, DE RELOGER LES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE, LA JURIDICTION DE RENVOI N'A PAS CARACTERISE LA POSSIBILITE DE DESTRUCTION DE CE DERNIER, LA FACULTE DE RELOGEMENT DES OCCUPANTS PAR LA SOCIETE ETANT UN MOTIF TIRE DE L'OPPORTUNITE DE LA MESURE SOLLICITEE ET AYANT AU SURPLUS ETE AFFIRMEE D'OFFICE, SANS QUE LA SOCIETE AIT ETE APPELEE A S'EXPLIQUER ;

QUE, D'AUTRE PART, LA JURIDICTION DE RENVOI NE POUVAIT, SANS CONTRADICTION, FONDER LA POSSIBILITE DE DESTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SUR CELLE DE NE POINT FINALEMENT LE DETRUIRE, EN VERTU D'UNE TRANSACTION SUSCEPTIBLE D'INTERVENIR ENTRE LES PARTIES " APRES JUGEMENT ", TRANSACTION D'AILLEURS PUREMENT EVENTUELLE, CE QUI REND LE MOTIF HYPOTHETIQUE, DONC SANS VALEUR ;

MAIS ATTENDU QUE LES JUGES D'APPEL RAPPELLENT QUE LE CREANCIER, EN APPLICATION DE L'ARTICLE 1143 DU CODE CIVIL, EST EN DROIT DE RECLAMER LA REPARATION EN NATURE EN CAS DE RESOLUTION DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES, SAUF EN CAS D'IMPOSSIBILITE ;

QU'ILS CONSTATENT QU'IL N'EST JUSTIFIE D'AUCUNE IMPOSSIBILITE D'EXECUTER L'OBLIGATION EN NATURE ;

QUE, PAR CES SEULS MOTIFS, L'ARRET ATTAQUE, SANS ENCOURIR AUCUN DES GRIEFS DU MOYEN, SE TROUVE, SUR CE

POINT, LEGALEMENT JUSTIFIE ;

QUE LE SECOND MOYEN N'EST PAS MIEUX FONDE QUE LE PREMIER ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 6 DECEMBRE 1976 PAR LA COUR D'APPEL DE MONTPELLIER.

## Décision attaquée

Cour d'appel montpellier (chambre 1 ) 1976-12-06  
6 décembre 1976

## Textes appliqués

Code civil 1143

Code civil 1351

## Rapprochements de jurisprudence

Cour de Cassation (Chambre civile 3) 1971-06-03 Bulletin 1971 III N. 353 p. 251 (CASSATION)  
et les arrêts cités

Cour de Cassation (Chambre civile 3) 1976-01-07 Bulletin 1976 III N. 8 p. 7 (CASSATION) et  
les arrêts cités

Cour de Cassation (Chambre civile 3) 1978-02-15 Bulletin 1978 III N. 65 p. 66 (CASSATION)