

## Texte de la décision

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 14 mars 1990), que MM. X... et Y... sont chacun propriétaire de parcelles voisines dans le secteur d'habitation individuelle d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dénommé Hameau du parc des pères, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de création, le 18 août 1975, et d'un arrêté préfectoral de réalisation, le 30 octobre 1977 ; que le cahier des charges et prescriptions architecturales de ce secteur, adopté en 1977 puis modifié en 1979 et en 1985, avec approbation par arrêté préfectoral du 9 septembre 1986, a pour objet de régler l'utilisation du sol ; qu'après avoir fait annuler une autorisation de construire délivrée en 1983, M. X..., invoquant le non-respect du cahier des charges a assigné M. Y... en dommages-intérêts et en démolition de la maison édifiée par ce dernier à la suite d'un permis de construire obtenu en 1986 et incontesté ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de refuser d'ordonner la démolition d'une véranda, alors, selon le moyen, 1°) qu'en réduisant ainsi les prescriptions du cahier des charges d'un lotissement à une simple réitération des prescriptions administratives, cependant que le cahier des charges s'il doit être conforme aux impératifs de l'intérêt général, ainsi qu'aux lois et règlements, énonce des règles d'intérêt privé, la cour d'appel, qui a méconnu le caractère contractuel des prescriptions du cahier des charges, a violé les dispositions combinées des articles R. 315-9 du Code de l'urbanisme et 1134 du Code civil ; 2°) que les prescriptions du cahier des charges d'un lotissement ne peuvent être modifiées que conformément à l'article L. 315-3 du Code de l'urbanisme ; que, le cahier des charges ne se bornant pas à renvoyer au plan d'aménagement de la ZAC mais énonçant expressément, en l'article 8 de son titre IV, que la construction de vérandas ou tout autre appendice en matériau métallique ou polyester, ou assimilé, sera proscrite, la cour d'appel ne pouvait déduire que cette clause avait disparu, du seul fait que le plan d'aménagement de la ZAC n'interdisait plus l'emploi de ces matériaux ; qu'en statuant comme ci-dessus, la cour d'appel a donc violé l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu, selon l'article R. 315-2 du Code de l'urbanisme, que les divisions effectuées à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ne constituant pas un lotissement, le cahier des charges, régi par les dispositions de l'article R. 311-19 et non par celles des articles R. 315-3 et R. 315-9 du même Code, présente un caractère réglementaire ; qu'ayant relevé que le cahier des charges du " hameau du parc des pères " complétait et précisait, s'il y a lieu, des règles déterminées par le plan d'aménagement de zone et qu'il ne définissait pas de prescriptions architecturales autres que celles fixées par le règlement de ce plan, la cour d'appel en a exactement déduit que le plan d'aménagement de la zone avait une place prépondérante et que ses modifications s'étendaient de plein droit aux modifications du cahier des charges du hameau ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les deuxième et troisième moyens : (sans intérêt) ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.