

24 avril 2003

Cour de cassation

Pourvoi n° 01-13.393

Troisième chambre civile

## Texte de la décision

### Moyens

Sur le premier moyen :

### Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 10 mai 2001), que la zone d'aménagement concertée (ZAC) de l'Eraudière a été créée, sur le territoire de la commune de Nantes, par un arrêté préfectoral du 31 janvier 1986 ; que la Société nantaise d'aménagement, aménageur de la ZAC, a déposé le 13 juin suivant les pièces relatives à la ZAC qui comprenait plusieurs secteurs dont le hameau de Belle-Ile ; que la Société nantaise d'aménagement a, par acte du 29 juillet 1986, cédé à la Société pour l'aménagement des sols (SPAS) les 53 parcelles composant ce hameau ; que la SPAS a vendu le lot n° 7 du hameau aux époux X... par acte du 13 octobre 1986 et le lot n° 6, voisin du précédent, par acte du 18 août 1987 aux époux Y... ; que les époux X... ont obtenu un permis de construire le 17 mars 1987 puis un permis de construire modificatif le 28 mars 1988 ; que l'expert désigné, à la demande des époux Y..., a conclu à un dépassement de la Surface hors oeuvre nette (SHON) autorisée, à un

défaut d'implantation et à des irrégularités concernant les hauteurs de construction et d'une clôture ;

que les époux Y... ont assigné les consorts X..., venus aux droits des époux X..., aux fins de mise aux normes de la construction ;

### Moyens

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à la remise aux normes contractuelles de la construction édifiée par M. et Mme X... sur le lot n° 7 du lotissement dénommé "Hameau de Belle-Ile" en ce qui concerne la SHON, la hauteur de soubassement, la clôture et les remblais, et leur demande de dommages-intérêts, alors,

selon le moyen, que seules les divisions opérées sur le périmètre de la ZAC par son aménageur même échappent à la qualification de lotissements ; qu'il en va autrement des divisions secondaires qui ont pu être opérées par l'acquéreur de l'aménageur sur le lot qui lui a été vendu par ce dernier ; qu'en l'espèce, si la division primaire opérée par l'aménageur (la SNA), préalablement à la vente de deux des îlots composant la ZAC à la société SPAS, échappait effectivement à la qualification de lotissements, il en allait autrement de la division secondaire opérée par la SNA, à l'intérieur du lot qu'elle avait acquis de la société SPAS, laquelle constituait bien un lotissement ; qu'en décidant le contraire pour statuer comme elle l'a fait, la cour d'appel viole, par fausse application, l'article R. 315-2 du Code de l'urbanisme, ensemble, par refus d'application, l'article R. 315-1 du même Code et l'article 1143 du Code civil ;

## Motivation

Mais attendu que la cour d'appel ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que la division initiale des terrains en lots avait été confiée à l'aménageur privé, cocontractant de la commune et que les 53 parcelles constituant l'îlot "Hameau de Belle-Ile" avaient été cédées par la Société nantaise d'aménagement à la SPAS qui les avait ensuite commercialisées en les revendant par lots, le moyen manque en fait ;

## Moyens

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

## Motivation

Attendu qu'ayant constaté que le cahier des charges de cession des terrains comportait trois titres dont le premier déterminait les prescriptions imposées aux constructeurs des terrains, indiquait qu'il avait une nature mixte, réglementaire parce qu'approuvé par le Préfet et contractuelle entre l'aménageur et l'acquéreur et précisait qu'il n'emportait pas stipulation pour autrui et relevé que la disposition du cahier des charges de cessions de terrains prévoyant que la SHON serait affectée par les actes de vente se trouvait dans le titre premier, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision de ce chef en retenant que l'absence de stipulation pour autrui interdisait aux autres acquéreurs de terrains situés dans la zone de se prévaloir entre eux et sur un plan contractuel de la disposition relative à la répartition de la SHON ;

## Moyens

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

## Motivation

Attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le complément au règlement de zone d'aménagement concerté avait pour objet de poser des exigences techniques et architecturales venant en complément du plan d'aménagement de zone, qu'il devait constituer la partie technique du cahier des charges de cession et posséder à ce titre une nature réglementaire, la cour d'appel a exactement retenu que le fait que le document en cause n'ait pas été approuvé par l'autorité ayant créé la ZAC ne pouvait à lui seul lui retirer son caractère réglementaire mais qu'un tel manquement était susceptible de mettre en cause sa validité au regard des règles de droit public ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision de ce chef en retenant que le vendeur des terrains ayant exclu toute stipulation pour autrui dans le cahier des charges de cession de terrains avait entendu que les règles de construction n'aient de valeur contractuelle qu'entre lui-même et chaque acquéreur, mais pas entre les acquéreurs entre eux ;

## Moyens

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

## Motivation

Attendu que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a souverainement retenu que les époux Y... ne rapportaient pas la preuve du préjudice personnel qui résulterait pour eux de ce que la construction des consorts X... ne respectait pas les prescriptions du permis de construire ;

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

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne les époux Y... à payer aux consorts X... la somme de 1 900 euros ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande des époux Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre avril deux mille trois.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de rennes (4e chambre) 2001-05-10  
10 mai 2001