

21 novembre 2012

Cour de cassation

Pourvoi n° 11-25.668

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2012:C301403

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 11 juillet 2011), que M. et Mme X... ont fait construire une maison, sur un terrain situé dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Golf de Bassussary ; que M. Y..., propriétaire voisin estimant que cette construction ne respectait pas le cahier des charges ni le règlement de la ZAC, a assigné les époux X... en démolition ;

Sur le moyen unique :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de leur ordonner d'effectuer des travaux de mise en conformité dans leur immeuble dans un délai de six mois et de les condamner à verser la somme de 20 000 euros à M. Y... à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice d'ensoleillement, alors, selon le moyen :

1°/ que les plans d'aménagement de zone (PAZ) approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 ne demeurent applicables que jusqu'à l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU) déterminant les nouvelles règles d'urbanisme ; que pour déclarer opposable à M. et Mme X... le règlement de la ZAC de Bassussary, la cour d'appel, qui avait pourtant constaté l'adoption du PLU par délibération municipale du 13 juin 2007, s'est fondée sur l'engagement et la poursuite de la procédure par M. Y..., sur le fondement du plan d'aménagement de la zone avant cette date ; qu'en se fondant sur ces motifs inopérants, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses constatations et observations qui induisaient la disparition du règlement de la ZAC après l'adoption du PLU de la commune en violation de l'article L. 311-7 du code de l'urbanisme ;

2°/ que dans leurs conclusions d'appel, M. et Mme X... avaient fait valoir, à titre subsidiaire, que les travaux d'aménagement prévus dans le cadre de l'opération de la ZAC de Bassussary avaient été achevés depuis de nombreuses années, ce qui impliquait la cessation des prescriptions imposées aux acquéreurs selon la commune intention de la puissance publique et de l'aménageur foncier ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen pertinent de nature à justifier l'inopposabilité de ces prescriptions restrictives à M. et Mme X..., la cour d'appel n'a pas satisfait à l'obligation de motivation de son arrêt infirmatif au regard des articles 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la construction édifée par les époux X... sur un terrain situé dans la ZAC était soumise au cahier des charges de cette zone signé en 1995, disposant qu'il ferait la loi entre l'aménageur et ses acquéreurs, ainsi qu'entre ces derniers eux-mêmes, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à de simples arguments dépourvus d'offre de preuve, a exactement déduit de ces seuls motifs que M. Y... était en droit d'opposer aux époux X... les non-conformités aux règles édictées par le cahier des charges de la ZAC ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à M. Y..., la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Odent et Poulet, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR ordonné à M. et Mme X... d'effectuer des travaux de mise en conformité dans leur immeuble dans un délai de six mois et de les AVOIR condamnés, en conséquence, à verser la somme de 20 000 € à M. Y... à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice d'ensoleillement ;

AUX MOTIFS QUE M. et Mme X... soutiennent que le règlement d'une ZAC constitue l'un des éléments composant le PAZ lequel cesse d'être applicable à compter de l'approbation par la commune d'un plan local d'urbanisme ; que l'article L. 311-7 du code de l'urbanisme dispose que les PAZ approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 demeurent applicables jusqu'à l'approbation d'un PLU ; que le PLU de la commune a été adopté le 13 juillet 2007 mais la procédure a été introduite par M. Y... le 9 juillet 2003, l'expertise résulte d'une ordonnance du 22 juin 2004, le règlement de la ZAC a été établi en novembre 1994, le cahier des charges en 1995, la durée d'application du règlement de la ZAC étant de 10 ans ; que l'article L. 311-6 dispose que le cahier des charges devient caduc à la date de suppression de la zone mais prévoit que cette disposition n'est pas applicable à ceux signés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000 ; que le cahier des charges et le règlement de la ZAC s'appliquent à la construction édifée par M. et Mme X... sur un terrain situé dans la ZAC du golf ; que M. et Mme X... ont soulevé un autre moyen tenant au fait que le cahier des charges avait un caractère réglementaire et que ses règles n'avaient de valeur contractuelle qu'entre le vendeur et l'acquéreur et non entre les acquéreurs entre eux et qu'ainsi M. Y... n'était pas en droit d'invoquer à leur encontre les dispositions de ce document ; qu'ils invoquent un arrêt de la Cour de cassation du 24 avril 2003 ayant écarté l'opposabilité du cahier des charges entre les propriétaires des terrains mais en se fondant exclusivement sur l'absence de stipulation pour autrui dans le cahier des charges ; qu'en l'espèce, le cahier des charges dispose expressément que «les dispositions du présent cahier des charges feront la loi tant entre l'aménageur et ses acquéreurs qu'entre ces

derniers eux-mêmes » ce qui implique le rejet de ce moyen ; qu'enfin le cahier des charges a un caractère contractuel puisqu'il comporte de nombreuses prescriptions architecturales qui lui sont spécifiques et qui ne figurent pas sur le règlement de la ZAC ;

1° ALORS QUE les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 ne demeurent applicables que jusqu'à l'approbation d'un PLU déterminant les nouvelles règles d'urbanisme ; que pour déclarer opposable à M. et Mme X... le règlement de la ZAC de Bassussary, la cour d'appel, qui avait pourtant constaté l'adoption du PLU par délibération municipale du 13 juin 2007, s'est fondée sur l'engagement et la poursuite de la procédure par M. Y..., sur le fondement du plan d'aménagement de la zone, avant cette date ; qu'en se fondant sur ces motifs inopérants, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses constatations et observations qui induisaient la disparition du règlement de la ZAC après l'adoption du PLU de la commune en violation de l'article L. 311-7 du code de l'urbanisme ;

2° ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel, M. et Mme X... avaient fait valoir, à titre subsidiaire, que les travaux d'aménagement prévus dans le cadre de l'opération de la ZAC de Bassussary avaient été achevés depuis de nombreuses années, ce qui impliquait la cessation des prescriptions imposées aux acquéreurs selon la commune intention de la puissance publique et de l'aménageur foncier ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen pertinent de nature à justifier l'inopposabilité de ces prescriptions restrictives à M. et Mme X..., la cour d'appel n'a pas satisfait à l'obligation de motivation de son arrêt infirmatif au regard des articles 455 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de pau
11 juillet 2011