

Texte de la décision

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

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel ayant, par des motifs non contestés par le pourvoi, rejeté les demandes de démolition et d'indemnisation formées par les époux X... en réparation de troubles anormaux, seuls invoqués par eux à l'appui des mêmes demandes basées sur la violation de règles d'urbanisme, qui nécessitent la preuve d'un préjudice résultant de la violation des règles invoquées, le moyen qui fait grief à l'arrêt de déclarer globalement prescrites leurs demandes à ce titre est inopérant ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les époux Y... habitaient dans la maison dont ils louaient ponctuellement une partie, que le cahier des charges du lotissement n'interdisait pas aux propriétaires de louer, que le nombre de locataires susceptibles d'occuper en location, même à l'année, n'était aucunement limité et qu'il n'était pas établi que la voirie du lotissement soit privée et que tout stationnement soit interdit aux non résidents, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ces constatations rendaient inopérante, a, répondant aux conclusions, pu retenir que la construction édifiée et occupée par les époux Y... était une maison individuelle et que la violation alléguée du cahier des charges n'était pas caractérisée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum les époux X... à payer aux époux Y... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande des époux X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit janvier deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour les époux X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué de n'avoir déclaré les époux X... recevables à agir que sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage et de la violation des stipulations contenues dans le règlement du lotissement et/ou le cahier des charges n'ayant pas le caractère de règles d'urbanisme, et corrélativement jugé irrecevables l'ensemble des demandes des époux X..., en tant qu'elles étaient fondées sur la violation des règles d'urbanisme ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à l'espèce, lorsqu'une construction a été édifiée conformément au permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si préalablement le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par une juridiction administrative ; que l'action en responsabilité civile se prescrit en pareil cas par cinq ans après l'achèvement des travaux ; qu'en l'espèce, les époux Y... ont obtenu deux permis de construire, le premier le 23 août 1999 pour la construction de la maison et le second le 5 septembre 2002 pour l'extension des terrasses, la mise en place de coursives et le percement d'ouvertures en façade ; que dès lors que le permis originaire, qui a été suivi d'une déclaration d'achèvement des travaux du 29 septembre 2000, a fait l'objet d'un certificat de conformité délivré par la mairie le 12 octobre 2000, la construction doit être considérée comme ayant été édifiée conformément au permis de construire ; qu'en second lieu, s'il n'est pas justifié d'un certificat de conformité ensuite du second permis délivré le 5 septembre 2002, il ne résulte d'aucun des documents produits et notamment pas du rapport de l'expert que les travaux alors visés dans cette demande de permis : terrasses, coursives, ouvertures en façade ; ne soient pas conformes audit permis ; qu'aucun de ces deux permis de construire n'a été attaqué par quiconque et notamment pas par les époux X... ; qu'il s'ensuit que l'action en responsabilité introduite par ces derniers le 11 février 2010, en ce qu'elle subsidiairement fondée sur la violation par les époux Y... des règles d'urbanisme, est incontestablement prescrite ;

ALORS QUE, D'UNE PART, la prescription quinquennale applicable aux actions en responsabilité fondées sur la violation d'une règle d'urbanisme ne peut être utilement opposée que relativement aux travaux qui ont été réalisés conformément au permis de construire qui a été obtenu, à l'exclusion des travaux qui ont pu être réalisés par la suite en vertu de simples déclarations de travaux, et à l'exclusion a fortiori des travaux illicites comme ayant été exécutés en dehors de toutes autorisations ou déclarations administratives ; qu'en l'espèce, en tant qu'elle était fondée sur la violation des règles d'urbanisme, l'action en responsabilité des époux X... tendait à obtenir réparation du préjudice que leur causait, notamment, l'illicéité des travaux qui avaient été accomplis postérieurement aux deux permis de construire et au certificat de conformité visés par la cour, qui pour les uns avaient été réalisés en vertu de simples déclarations de travaux, et non conformément à ces déclarations et, pour les autres, avaient été accomplis sans autorisation administrative ni déclaration d'aucune sorte (cf. les affouillements illicites auxquels il avait dû être procédé pour créer en sous-sol de l'habitation des consorts Y... plusieurs logements indépendants ; la création d'un niveau d'habitation supplémentaire et d'une surface habitable nouvelle globale de 88,23 m² quand l'augmentation de surface habitable déclarée en mairie n'excédait pas 19,81 m² ; la création d'une piscine, d'une terrasse supplémentaire et de deux pergolas édifiées en toute illégalité, sans autorisation ni déclaration d'aucune sorte et sans que soient respectées les règles de recul par rapport aux limites de propriété - cf. les dernières conclusions des époux X..., p.8 à 11 et p.36 à 40) ; que dans ces conditions, la cour ne pouvait globalement déclarer irrecevable l'action en responsabilité dont elle était saisie, en tant qu'elle était fondée sur la violation des règles d'urbanisme, sans faire le départ entre les irrégularités qui pouvaient être regardées comme couvertes par les permis de construire et le certificat de conformité visé dans son arrêt et les autres irrégularités qui lui étaient dénoncées, d'où il suit que l'arrêt n'est pas légalement justifié au regard de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la cause ;

ET ALORS QUE, D'AUTRE PART, l'achèvement des travaux, qui constitue le point de départ de la prescription quinquennale, est un fait juridique qui s'apprécie concrètement et dont il appartient aux juges du fond de fixer la date dans l'exercice de leur pouvoir souverain ; qu'il appert des constatations de l'arrêt que, postérieurement à la déclaration d'achèvement ayant fait suite au premier permis de construire, les travaux s'étaient poursuivis à la faveur d'un second permis de construire délivré le 5 septembre 2002 ; que les époux X... avaient également fait observer que les travaux s'étaient ensuite encore poursuivis, à la faveur de déclarations de travaux complémentaires des 31 juillet 2002, 5 avril 2004, 28 août 2006 et 13 février 2007 et que les travaux se poursuivaient encore jusqu'au cours de l'instance d'appel, de sorte qu'à défaut d'achèvement des travaux, la prescription quinquennale n'avait pu commencer à courir (cf. leurs dernières écritures, p.10 in fine et p.11) ; qu'en affirmant péremptoirement que l'action en responsabilité était prescrite, sans avoir préalablement fixé la date d'achèvement des travaux et, partant, le point de départ de la prescription quinquennale, la Cour prive de nouveau sa décision de toute base légale au regard de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la cause.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté les époux X... de toutes leurs demandes fondées sur la violation du cahier des charges du lotissement et tendant notamment à la suppression des appartements et locaux situés au sous-sol de l'immeuble des époux Y..., à la cessation de l'activité de location de meublés, outre à l'indemnisation de leurs préjudices consécutifs ;

AUX MOTIFS QUE sur la violation contractuelle du cahier des charges du lotissement, les époux X... stigmatisent essentiellement le non-respect par les époux Y... de l'interdiction inscrite selon eux dans ce document de l'activité de location de meublés ; qu'ils demandent donc sur ce fondement au principal que les appartements et les locaux en sous-sol à usage de location soient murés et subsidiairement la condamnation des époux Y... à cesser cette activité de location de meublés et à leur verser des dommages et intérêts pour trouble de jouissance subséquent ; qu'il est établi et d'ailleurs non contesté par les époux Y... que ceux-ci ont une activité de location saisonnière des deux logements indépendants T1 et T2 qui se situent au niveau du sous-sol de leur maison ; que pour autant, les époux Y... vivent dans leur maison qui est une maison individuelle à usage d'habitation et nullement une construction à usage hôtelier ; que le cahier des charges et/ou le règlement de lotissement n'interdisent pas aux propriétaires de louer leur maison et le nombre de locataires susceptibles d'occuper en location, même à l'année, n'est aucunement limité, la colocation restant par exemple possible ; que les photographies de véhicules ne prouvent rien et il n'est pas établi que la voirie du lotissement soit privée et que tout stationnement soit interdit aux non-résidents ; qu'il y a lieu dès lors de considérer que le fait pour les époux Y... de louer de façon ponctuelle les deux logements qui se situent dans leur maison ne caractérise pas une violation du cahier des charges ni même des servitudes d'intérêt privé au profit des colotis figurant dans le règlement du lotissement ; que Monsieur et Madame X... doivent donc être déboutés de toutes leurs demandes ;

ALORS QUE, D'UNE PART, les prescriptions contenues dans le cahier des charges d'un lotissement, qui sont de nature contractuelle, s'imposent à titre réel à tous les colotis qui sont toujours en droit d'en exiger la parfaite exécution, sans même avoir à justifier d'un préjudice ; que les époux X... soutenaient qu'en édifiant et en aménageant un immeuble abritant plusieurs logements indépendants et présentant de ce fait un caractère collectif, les époux Y... avaient méconnu la règle, figurant à l'article 11 du cahier des charges du lotissement, qui n'autorisait que la construction de maisons individuelles (cf. leurs écritures, p.26 in fine et p.27) ; qu'en objectant que les époux Y... vivaient dans leur maison, que le cahier des charges n'interdisait pas aux propriétaires de louer leur maison, ni de l'habiter en colocation, pas plus qu'il ne limitait le nombre de locataires ou d'occupants, la cour, qui ne répond pas à la question centrale et pertinente qui lui était posée et statue par des motifs impropres, ne justifie pas légalement sa décision au regard des articles 1134, 1184, alinéa 2, et 1143 du Code civil ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, la notion de maison individuelle, qui constitue une notion juridiquement définie, s'entend

d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage ; qu'en qualifiant la maison des époux Y... de maison individuelle, après avoir elle-même constaté que l'immeuble abritait, outre l'habitation principale des époux Y..., deux logements indépendants de types T1 et T2 destinés à la location saisonnière (en réalité trois à quatre logements indépendants selon les écritures des époux X...), la cour, qui ne tire pas les conséquences légales de ses constatations, viole les articles 1134 du Code civil et L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

ALORS QUE, DE TROISIEME PART, les époux X... faisaient également observer qu'au regard de l'article 11 du cahier des charges du lotissement, les activités commerciales n'étaient autorisées que sur les seuls lots portant les numéros 113, 114, 115 et 116, les autres lots, dont celui des époux Y..., étant exclusivement destinés à l'usage d'habitation ou à l'usage mixte d'habitation et de locaux professionnels, ce qui excluait les activités commerciales ; qu'ils en déduisaient que l'activité de location en meublés déployée par les époux Y..., dès lors qu'elle présentait un caractère commercial, devait être regardée comme proscrite au regard du cahier des charges du lotissement (cf. leurs dernières écritures p.28 à 30) ; que dès lors, en s'abstenant de rechercher si l'activité de location saisonnière déployée par les conjoints Y... présentait ou non un caractère commercial et si cette exploitation commerciale de leur immeuble n'était pas contraire au cahier des charges du lotissement, la cour prive de nouveau sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1184, alinéa 2, et 1143 du Code civil ;

ET ALORS QUE, ENFIN, les époux X... faisaient encore observer que l'article 11 du cahier des charges du lotissement obligeait les colotis à trouver à l'intérieur de leur lot privatif, les besoins en stationnement occasionnés par leurs activités et que les époux Y... avaient à tout le moins méconnu cette prescription impérative en ayant aménagé, au sein de leur immeuble, plusieurs logements indépendants destinés à la location sans prévoir, à l'intérieur même de leur parcelle, la création de places de stationnement en nombre suffisant, obligeant de la sorte leurs locataires à se garer à l'extérieur du périmètre de leur lot privatif (cf. leurs écritures, p.30 à 32); que la cour, qui ne répond pas à la question qui lui était posée et statue par des motifs inopérants, en relevant que les photographies de véhicules versées aux débats ne prouvent rien, qu'il n'était pas établi que la voirie du lotissement fût privée et que tout stationnement fût interdit aux non-résidents, prive de nouveau sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1143 et 1184, alinéa 2, du Code civil.