

# 13 juillet 2022

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 21-16.408

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300569

## Titre

---

- lotissement
- cahier des charges
- violation
- construction non conforme
- démolition
- refus de l'ordonner
- disproportion manifeste entre le coût de la démolition et son intérêt pour le créancier
- portée

## Sommaire

---

Une cour d'appel qui fait ressortir l'existence d'une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, peut en déduire que la demande d'exécution en nature doit être rejetée et que la violation du cahier des charges du lotissement doit être sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts

## Texte de la décision

---

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 13 juillet 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 569 FS-B

Pourvoi n° U 21-16.408

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 JUILLET 2022

1°/ M. [J] [Y],

2°/ Mme [N] [O], épouse [Y],

domiciliés tous deux [Adresse 5], [Localité 3],

ont formé le pourvoi n° U 21-16.408 contre l'arrêt rendu le 11 mars 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [X] [F], domicilié Le Caoupré d'Alvine, [Adresse 2], [Localité 4],

2°/ à la société Domaine du Cap, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], [Localité 3],

défendeurs à la cassation.

La société Domaine du Cap a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation également annexé au présent arrêt ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de la SCP Jean-Philippe Caston, avocat de M. et Mme [Y], de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de M. [F], de la SCP Le Bret-Desaché, avocat de la société Domaine du Cap, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 8 juin 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, M. Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Besse,

greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 11 mars 2021), le 21 mars 2000, M. et Mme [Y] ont acquis le lot n° 16 du lotissement de la Haute Garonnette, constitué d'une maison d'habitation bâtie sur un terrain de 1 658 m<sup>2</sup>.
2. Le 15 décembre 2011, la société civile immobilière Domaine du cap (la SCI) est devenue propriétaire du lot n° 18.
3. En vertu d'un permis de construire du 12 mars 2008 et d'un permis modificatif du 22 décembre 2011, elle a entrepris, sous la maîtrise d'œuvre de M. [F], la construction d'un immeuble de six logements avec piscine.
4. Invoquant la violation du cahier des charges du lotissement, M. et Mme [Y] ont assigné la SCI et M. [F] aux fins d'obtenir, à titre principal, la démolition des ouvrages édifiés et, subsidiairement, des dommages-intérêts.

#### Examen des moyens

Sur le moyen, pris en ses quatrième à sixième branches, du pourvoi principal et sur le moyen, pris en sa première branche, du pourvoi incident, ci-après annexés

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en ses première à troisième branches, du pourvoi principal

#### Enoncé du moyen

6. M. et Mme [Y] font grief à l'arrêt de dire que, par la construction contrevenant au cahier des charges, la SCI ne leur a causé qu'un préjudice dont elle leur doit réparation à concurrence d'une somme de 20 000 euros, alors :

« 1° que le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; qu'en considérant, pour refuser d'ordonner la démolition de la construction litigieuse, que le juge restait libre d'apprécier si la démolition était adaptée au préjudice prouvé par la partie qui la demandait ou si une réparation indemnitaire était suffisante à réparer le dommage intégral, quand, la violation des clauses du cahier des charges étant établie, elle ne pouvait refuser la démolition qu'à raison d'une impossibilité d'exécution de celle-ci, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2° que le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; que l'expulsion et la démolition sont les seules mesures de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien ; qu'en ajoutant que la démolition était « en pratique impossible en ce que les six logements construits par la SCI étaient occupés », quand il n'en résultait en toute hypothèse aucune impossibilité d'exécution de la démolition, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3° que le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de

l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; que la démolition ne peut en aucun cas constituer une sanction disproportionnée ; qu'en ajoutant encore qu'il était totalement disproportionné de demander la destruction d'un immeuble d'habitation collective uniquement pour éviter aux propriétaires d'une villa le désagrément d'un voisinage moins bourgeois, le bâtiment en question ayant été construit dans l'esprit du règlement du lotissement et seuls M. et Mme [Y] se plaignant de cette construction qui ne leur occasionnait aucune perte de vue ou aucun vis-à-vis, quand la démolition ne pouvait constituer une sanction disproportionnée, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. »

#### Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a constaté que, si la construction violait l'article 8 du cahier des charges du lotissement, dès lors qu'elle n'était pas implantée dans un carré de trente mètres sur trente mètres, le cahier des charges, qui n'avait pas prohibé les constructions collectives, autorisait la construction d'un édifice important sur le lot acquis par la SCI et que la construction réalisée, située à l'arrière de la villa de M. et Mme [Y], n'occultait pas la vue dont ils bénéficiaient, l'expert étant d'avis qu'il n'en résultait pas une situation objectivement préjudiciable mais seulement un ressenti négatif pour M. et Mme [Y] en raison de la présence, en amont de leur propriété, d'un ensemble de six logements se substituant à une ancienne villa.

8. Ayant retenu qu'il était totalement disproportionné de demander la démolition d'un immeuble d'habitation collective dans l'unique but d'éviter aux propriétaires d'une villa le désagrément de ce voisinage, alors que l'immeuble avait été construit dans l'esprit du règlement du lotissement et n'occasionnait aucune perte de vue ni aucun vis-à-vis, la cour d'appel, qui a fait ressortir l'existence d'une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour les créanciers, a pu déduire, de ces seuls motifs, que la demande d'exécution en nature devait être rejetée et que la violation du cahier des charges devait être sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le moyen, pris en sa deuxième branche, du pourvoi incident

#### Enoncé du moyen

10. La SCI fait grief à l'arrêt de limiter la condamnation de M. [F] à la somme de 15 000 euros à titre de dommages-intérêts, alors « qu'en se bornant à énoncer pour opérer un partage de responsabilité que la SCI Domaine du Cap, même constituée entre époux, avait une compétence professionnelle certaine en matière de construction dès lors que son objet social était précisément d'acquérir et de construire tous biens immobiliers puis de les gérer quand cette constatation ne suffisait pas à lui conférer la qualité de professionnel de la construction, qui seule serait de nature à la faire considérer comme étant intervenue à titre professionnel à l'occasion du contrat de maîtrise d'oeuvre litigieux dès lors que le domaine de la construction faisait appel à des connaissances ainsi qu'à des compétences techniques spécifiques, la cour d'appel a méconnu l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

11. Selon ce texte, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

12. Pour limiter la condamnation de M. [F] à garantir la SCI des condamnations prononcées contre elle, l'arrêt

retient que M. [F] peut légitimement demander que sa responsabilité soit atténuée en raison de la qualité de professionnelle de la SCI, maître de l'ouvrage, dont l'objet social est précisément d'acquérir et de construire tous biens immobiliers, puis de les gérer, la circonstance qu'elle soit constituée entre époux ne suffisant pas à anéantir la présomption de sa compétence de constructeur immobilier.

13. En statuant ainsi, par des motifs impropres à établir la qualité de professionnel de la construction de la SCI, laquelle suppose des connaissances et des compétences techniques spécifiques, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la troisième branche du moyen du pourvoi incident, la Cour :

REJETTE le pourvoi principal ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que, infirmant le chef de dispositif du jugement ayant condamné M. [F] à garantir la société civile immobilière Domaine du parc de la condamnation prononcée contre elle au titre de la violation du cahier des charges du lotissement, il limite la condamnation de M. [F] à payer à cette société la somme de 15 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du dommage causé par ses manquements, l'arrêt rendu le 11 mars 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes ;

Condamne M. et Mme [Y] aux dépens du pourvoi principal et M. [F] à ceux du pourvoi incident ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

#### MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Jean-Philippe Caston, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [Y] (demandeurs au pourvoi principal)

Les époux [Y] font grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR, ayant dit que la construction édifiée par la SCI Domaine du Cap sur sa propriété n'était pas jumelée et qu'elle contrevenait aux stipulations de l'article 8 du cahier des charges en ce qu'elle n'entrait pas dans un carré de 30x30 mètres, jugé que, par cette construction illicite, la SCI Domaine du Cap n'avait causé qu'un préjudice aux époux [Y], dont ils pouvaient prétendre à réparation à concurrence d'une somme de 20.000 € ;

1°) ALORS QUE le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; qu'en considérant, pour refuser d'ordonner la démolition de la construction litigieuse, que le juge restait libre d'apprécier si la démolition était adaptée au préjudice prouvé par la partie qui la demandait ou si une réparation indemnitaire était suffisante à réparer le dommage intégral, quand, la violation des clauses du cahier des charges étant établie, elle ne pouvait refuser la démolition qu'à raison d'une impossibilité d'exécution de celle-ci, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) ALORS QUE le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; que l'expulsion et la démolition sont les seules mesures de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien ; qu'en ajoutant que la démolition était « en pratique impossible en ce que les six logements construits par la SCI étaient occupés », quand il n'en résultait en toute hypothèse aucune impossibilité d'exécution de la démolition, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°) ALORS QUE le propriétaire d'un lot dans un lotissement a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement contractuel résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, la réalisation de la violation des clauses du cahier des charges étant établie, il n'existe aucune impossibilité d'exécution de la démolition ; que la démolition ne peut en aucun cas constituer une sanction disproportionnée ; qu'en ajoutant encore qu'il était totalement disproportionné de demander la destruction d'un immeuble d'habitation collective uniquement pour éviter aux propriétaires d'une villa le désagrément d'un voisinage moins bourgeois, le bâtiment en question ayant été construit dans l'esprit du règlement du lotissement et seuls les époux [Y] se plaignant de cette construction qui ne leur occasionnait aucune perte de vue ou aucun vis-à-vis, quand la démolition ne pouvait constituer une sanction disproportionnée, la cour d'appel a violé l'article 1143 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

4°) ALORS QUE (subsidièrement) le jugement devant être motivé, la contradiction de motifs équivaut au défaut de motifs ; qu'en retenant, pour fixer à 20.000 € le montant du préjudice subi par les époux [Y] du fait de la construction illicite de la SCI Domaine du Cap, qu'ils produisaient, pour toute preuve de leur préjudice, un « pré-rapport d'expertise » dressé par un expert immobilier, M. [U], le 10 septembre 2017, et que le dossier des époux [Y] contenait également des photographies aériennes de la construction de la SCI, la cour d'appel, qui s'est contredite, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE (subsidièrement) lorsqu'une partie à laquelle un rapport d'expertise est opposé n'a pas été appelée ou représentée au cours des opérations d'expertise, le juge ne peut refuser d'examiner ce rapport, dès lors que celui-ci a été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties ; qu'en ajoutant, pour écarter le rapport de M. [U] qui indiquait que la perte de valeur vénale de la maison de ses requérants, due à la perte d'intimité et de vues, ainsi que des nuisances sonores subies du fait « des constructions voisines » s'élevait à 450.000 €, que ce rapport présentait un caractère non contradictoire, quand ce document de preuve avait été régulièrement versé aux débats et soumis à la libre discussion des parties, de sorte qu'elle ne pouvait utilement opposer son caractère non contradictoire, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE (subsidièrement) le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en ajoutant, enfin, que le rapport de M. [U] constituait une analyse purement abstraite des éléments de valeur de la propriété par rapport à sa localisation, sans mention de constatations personnelles des nuisances auxquelles il n'était fait allusion que comme un facteur théorique de baisse de la valeur vénale du bien, quand, dans son rapport, l'expert soulignait que « la masse imposante et écrasante des constructions édifiées au Nord/Est de la propriété [Y], dévalue ce bien. Les nouvelles constructions, édifiées en surplomb de la propriété [Y] génèrent, pour les occupants de cette propriété, une gêne, une perte d'intimité, des nuisances sonores et des préjudices consécutifs. Les constructions nouvellement réalisées, de par leur implantation, leur emprise au sol et leur volume, contrarient et impactent les vues de la construction limitrophe [Y], cette gêne est ressentie dès l'entrée de la propriété et ce, sur toute la superficie du jardin d'agrément jusqu'à la construction, soit une surface de l'ordre de 1.000 m<sup>2</sup> », la cour d'appel a méconnu le principe susvisé.

Moyen produit par la SCP Le Bret-Desaché, avocat aux Conseils, pour la société Domaine du Cap (demanderesse au pourvoi incident)

- La SCI Domaine du Cap (et non la SCI du Parc comme indiqué par erreur par la cour dans son dispositif) FAIT GRIEF A l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir, après avoir dit que M. [X] [F] avait engagé sa responsabilité contractuelle au titre de la maîtrise d'oeuvre de la construction édifiée par la SCI Domaine du Cap, limité la condamnation de M. [X] [F] à la somme de 15.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du dommage causés par ses manquements.

1°)- ALORS QUE en l'absence de toute précision sur le fondement de la demande, les juges du fond doivent examiner les faits sous tous leurs aspects juridiques conformément aux règles de droit qui leur sont applicables ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de la cour d'appel que l'architecte, M. [F], en sa qualité de maître d'oeuvre de conception et de construction du projet que lui avait confié la SCI, devait intégrer dans ses travaux le respect des stipulations d'urbanisme du cahier des charges du lotissement ; qu'elle a également relevé que s'agissant d'une construction non jumelée, ladite construction devait s'inscrire aux termes de l'article 8 du cahier des charges dans un carré de 30 / 30 m, ce qui n'était pas le cas de la construction litigieuse d'où une violation dudit article 8 ; qu'en se bornant à énoncer que si la SCI ne précisait pas le texte légal sur lequel elle fondait sa demande de condamnation, il s'agissait nécessairement d'un fondement contractuel sans rechercher, comme elle en avait l'obligation, si le non-respect des stipulations d'urbanisme de l'article 8 du cahier des charges dont la violation devait nécessairement entraîner, selon les époux [Y], la démolition de l'ouvrage, ne constituait dès lors pas un désordre de nature à le rendre impropre à sa destination en raison de sa mauvaise implantation et n'engageait donc pas la responsabilité de M. [F] sur le fondement de l'article 1792 du code civil, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 12 du code de procédure civile.

- 2°) ALORS QUE en se bornant à énoncer pour opérer un partage de responsabilité que la SCI Domaine du Cap, même constituée entre époux, avait une compétence professionnelle certaine en matière de construction dès lors que son objet social était précisément d'acquérir et de construire tous biens immobiliers puis de les gérer quand cette constatation ne suffisait pas à lui conférer la qualité de professionnel de la construction, qui seule serait de nature à la faire considérer comme étant intervenue à titre professionnel à l'occasion du contrat de maîtrise d'oeuvre litigieux dès lors que le domaine de la construction faisait appel à des connaissances ainsi qu'à des compétences techniques spécifiques, la cour d'appel a méconnu l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

3°) - ALORS QUE tout état de cause, pour opérer un partage de responsabilité, la cour s'est bornée à énoncer que la SCI Domaine du Cap, même constituée entre époux, avait une compétence certaine en matière de construction compte tenu de son objet social qui était précisément d'acquérir et de construire tous les biens immobiliers puis de les gérer et que M. [F] pouvait légitimement demander que sa responsabilité soit atténuée ; qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser l'immixtion fautive du maître de l'ouvrage ou son acceptation délibérée des risques, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

## Décision **attaquée**

---

Cour d'appel d'aix-en-provence 4a  
11 mars 2021 (n°18/10026)

## Textes **appliqués**

---

Article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

## Rapprochements de **jurisprudence**

---

3e Civ., 19 mai 1981, pourvoi n° 79-16.605, Bull., 1981, III, n° 101 (cassation).

3e Civ., 21 janvier 2016, pourvoi n° 15-10.566, Bull. 2016, III, n° 14 (rejet).

## Les **dates clés**

---

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 13-07-2022](#)
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 4A 11-03-2021