

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du jeudi 16 janvier 1969
Publié au bulletin

CASSATION PARTIELLE.

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE SECOND MOYEN :

ATTENDU QU'IL EST CONSTATE PAR LES JUGES DU FAIT QUE, SUIVANT ACTE DU 13 JUILLET 1925, LA COMMUNE D'ANGLET A CEDE A LA SOCIETE BIARRITZ-ANGLET-LA FORET, LES TERRAINS COMPRIS DANS LA FORET DE CHIBERTA POUR LA MISE EN VALEUR DE CELLE-CI ;

QUE CETTE SOCIETE, AYANT DIVISE CES TERRAINS EN LOTS APRES AVOIR TRACE ROUTES ET AVENUES POUR LES DESSERVIR, A DEPOSE AUX MINUTES D'UN NOTAIRE, LE 12 JUIN 1926, UN CAHIER DES CHARGES, DONT LES ARTICLES 5 ET SUIVANTS IMPOSENT AUX ACQUEREURS DES OBLIGATIONS ;

QUE L'ARTICLE 8 STIPULE NOTAMMENT QUE : "SUR CHACUN DES LOTS VENDUS, IL DEVRA ETRE EDIFIE UNE CONSTRUCTION ET IL NE POURRA EN ETRE EDIFIE QU'UNE SEULE, TOUJOURS DU GENRE CHALET OU VILLA" ;

QUE SONT PROHIBES "TOUS ETABLISSEMENTS DU GENRE DE CEUX CLASSES COMME INSALUBRES" , TOUS METIERS QUI POURRAIENT "ETRE DE NATURE A NUIRE AUX VOISINS" , ET QU'AUCUNE CONSTRUCTION NE POURRA ETRE ELEVEE OU ULTERIEUREMENT AFFECTEE A L'USAGE DE COMMERCE OU INDUSTRIE QUELCONQUE ;

QU'AUX TERMES DE L'ARTICLE 10 "TOUTE PUBLICITE EXTERNE ET NOTAMMENT LES PANNEAUX-RECLAME SONT INTERDITS" ;

QU'EN 1928 DES TERRAINS ONT ETE VENDUS PAR LA SOCIETE BIARRITZ-ANGLET-LA FORET A DIFFERENTS COPROPRIETAIRES, AUX DROITS DESQUELS SE TROUVENT DAME Z..., EPOUSE Y... DE BIENS DE CHARLES X..., LES SOCIETES LLOYDS ET FONCIERE LES PINS, ET LA SOCIETE DU GOLF DE BIARRITZ-CHIBERTA ;

QUE, PAR ARRETE DU 25 AVRIL 1960 LE PREFET DES BASSES-PYRENEES A DONNE ACTE A CETTE DERNIERE SOCIETE, SOUS RESERVE DES DROITS DES TIERS, DE SA DECLARATION D'INSTALLATION D'UN PARC ZOOLOGIQUE COMPRENANT SEULEMENT DES OISEAUX, PARC RANGE DANS LA 3E CLASSE DES ETABLISSEMENTS DANGEREUX INSALUBRES OU INCOMMUNES ;

QU'IL RESSORT D'UN CONSTAT D'HUISSIER, DRESSE LE 18 OCTOBRE 1962, QUE LADITE SOCIETE A PROCEDE, SUR SES TERRAINS COMPRIS DANS LE LOTISSEMENT, A L'INSTALLATION D'UN PARC ZOOLOGIQUE COMPORTANT, OUTRE LES OISEAUX, DES MAMMIFERES ET QU'ELLE A ASSURE, EN VIOLATION DE L'ARTICLE 10 DU CAHIER DES CHARGES, LA PUBLICITE DE CE PARC ;

QUE, SUR ACTION DES PROPRIETAIRES VOISINS, UN ARRET EN DATE DU 28 AVRIL 1965, CONFIRMATIF, A CONDAMNE LA SOCIETE DU GOLF DE BIARRITZ-CHIBERTA A "SUPPRIMER LE PARC ZOOLOGIQUE" ET TOUTE PUBLICITE EXTERIEURE DANS LE DELAI D'UN MOIS A COMPTER DE LA SIGNIFICATION DE LA DECISION SOUS PEINE, "PASSE CE DELAI... D'ASTREINTE COMMUNICATOIRE DE 100 FRANCS PAR JOUR DE RETARD" ET A PAYER DIVERSES SOMMES A TITRE DE DOMMAGES-INTERETS ;

QUE, PAR CONCLUSIONS, SIGNIFIEES LE 10 AOUT 1965, LA SOCIETE DU GOLF DE BIARRITZ-CHIBERTA A DEMANDE A LA COUR D'APPEL DE DIRE ET JUGER, PAR VOIE D'INTERPRETATION DE CET ARRET, "QU'EN L'OBLIGEANT A SUPPRIMER LE PARC ZOOLOGIQUE ET TOUTE PUBLICITE EXTERIEURE" ELLE NE L'AVAIT PAS "CONTRAINT A FAIRE DISPARAITRE LES INSTALLATIONS QUI PEUVENT ETRE AFFECTEES A UN AUTRE USAGE" , ET QUE "LA PRESENCE DE 99 ANIMAUX SUR LES TERRAINS LUI APPARTENANT N'EST PAS INTERDITE PAR L'ARRET, DES LORS QU'UN VERITABLE PARC ZOOLOGIQUE N'Y EST PAS EXPLOITE" ;

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE, EN DATE DU 16 MARS 1966, DE DECIDER, SANS REPONDRE AUX CONCLUSIONS SIGNIFIEES LE 10 AOUT 1965, QUE L'ARRET DU 28 AVRIL 1965, EN ORDONNANT LA SUPPRESSION DU PARC ZOOLOGIQUE, A ENTENDU CONDAMNER LA SOCIETE DU GOLF DE BIARRITZ-CHIBERTA A SUPPRIMER LES ANIMAUX ET LES CONSTRUCTIONS A EUX AFFECTEES OU ABRITANT LES SERVICES NECESSAIRES A LEUR ENTRETIEN, "CE QUI COMPREND EGALEMENT L'ENLEVEMENT DES MATERIAUX DE DEMOLITION" AUX MOTIFS QUE L'ARRET INTERPRETE "A VOULU FAIRE DROIT AUX RECLAMATIONS FONDEES SUR LE RESPECT DES ARTICLES 5, 8 ET 10 DU CAHIER DES CHARGES" ET QUE LADITE SOCIETE N'A PU OBTENIR, "UNE APPROBATION POUR LA CONSTRUCTION DES PETITS BATIMENTS A USAGE DE GARAGES, REMISES, ECURIES... " , ALORS, D'APRES LA DEMANDERESSE EN CASSATION, QUE, D'UNE PART, LA DECISION SOUMISE A INTERPRETATION NE S'ETAIT REFEREE QU'A L'ARTICLE 8 DU CAHIER DES CHARGES ET N'AVAIT PAS ORDONNE LA DESTRUCTION DES BATIMENTS "QUI NE POUVAIENT AVOIR EN EUX-MEMES AUCUN CARACTERE INCOMMUNE OU INSALUBRE" , ET QUE, D'AUTRE PART, CES BATIMENTS AVAIENT ETE CONSTRUITS "SUIVANT UN PLAN APPROUVE CONFORMEMENT AUX STIPULATIONS DE L'ARTICLE 8 ALINEA 1ER" , DEROGATION "CONSTATEE PAR L'ARRET INTERPRETATIF" , QUI, CEPENDANT N'A PAS DEDUIT DE CETTE CONSTATATION "L'AUTORISATION CONFORME AUX STATUTS DE CONSTRUIRE GARAGES, REMISES, ECURIES, ETC. , NE COMPORTANT PAS LES QUATRE FACADES DECORATIVES DE VILLAS" ;

MAIS ATTENDU, D'ABORD, QU'EN SON DISPOSITIF L'ARRET DU 28 AVRIL 1965 A DIT "QUE LA SOCIETE ANONYME DU GOLF DE BIARRITZ-CHIBERTA ETAIT TENUE DE RESPECTER LES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES DE LA FORET DE CHIBERTA, DU 12 JUIN 1926, ET, NOTAMMENT, SES ARTICLES 5, 8 ET 10" , A JUGE "QU'EN CREAT UN PARC A OISEAUX, CLASSE DANS LA 3E CLASSE DES ETABLISSEMENTS

DANGEREUX, INSALUBRES OU INCOMMODOES, LADITE SOCIETE AVAIT CONTREVENU AUX DISPOSITIONS DE CE CAHIER DES CHARGES NOTAMMENT EN SON ARTICLE 8, PARAGRAPHE 2" ET A DECIDE "QU'EN CONSEQUENCE ELLE DEVRA SUPPRIMER CE PARC ZOOLOGIQUE" , QUE, PAR ADOPTION DE MOTIFS, LEDIT ARRET A RETENU ENCORE QUE LA SOCIETE DU GOLF DE BIARRITZ-CHIBERTA N'ETAIT PAS DISPENSEE DE RESPECTER "LES IMPERATIFS GENERAUX DU CAHIER DES CHARGES, QUI, EN SON ARTICLE 5, IMPOSE LE CARACTERE DE LUXE ET D'ELEGANCE A L'ENSEMBLE DU DOMAINE" ;

QU'IL S'ENSUIT QUE, DANS SA PREMIERE BRANCHE, LE MOYEN MANQUE EN FAIT ;

ATTENDU, EN SECOND LIEU, QUE, LA SOCIETE DU GOLF DE BIARRITZ-CHIBERTA AYANT PRETENDU "AVOIR BENEFICIE D'UNE DEROGATION ET AVOIR ETE AUTORISEE LE 26 FEVRIER 1960 PAR LA SOCIETE DE GERANCE IMMOBILIERE, A EDIFIER SUR LES TERRAINS LUI APPARTENANT UN BATIMENT DE RECEPTION ET PLUSIEURS PETITS BATIMENTS ANNEXES DESTINES A L'AMENAGEMENT ET A L'EXPLOITATION DU PARC ZOOLOGIQUE" , L'ARRET DU 28 AVRIL 1965 A RETENU QUE, "SI LES ALINEAS 1 ET 3 DE L'ARTICLE 8 DU CAHIER DES CHARGES RENDENT POSSIBLE DES APPROBATIONS ET AUTORISATIONS POUR CERTAINS BATIMENTS OU CONSTRUCTIONS" , A USAGE DE GARAGE, REMISE, ECURIE OU CONCIERGERIE, SANATORIUM, MAISON DE SANTE, CASINO, HOTEL, RESTAURANT, MAISON DE THE DE DANSES ET DE CONCERTS, OU AUTRES ETABLISSEMENTS COMPORTANT LES DIVERS AMUSEMENTS HABITUELS A CE GENRE DE LOTISSEMENT, "EN REVANCHE L'ALINEA 2 PROHIBE TOUS ETABLISSEMENTS DU GENRE DE CEUX CLASSES COMME INSALUBRES" ET L'EXERCICE DE TOUTES ACTIVITES "DE NATURE A NUIRE AUX VOISINS ET A LES TROUBLER DANS LEUR PAISIBLE JOUISSANCE PAR LEUR BRUIT, LEUR ODEUR, LEURS EMANATIONS OU TOUTES AUTRES CAUSES" ;

QUE, DANS CES CONDITIONS, NI LA SOCIETE BIARRITZ-ANGLET-LA FORET, NI LA SOCIETE DE GERANCE IMMOBILIERE, AUX DROITS DE LAQUELLE CELLE-CI ETAIT ET DEMEURE, N'ETAIENT QUALIFIEES POUR ACCORDER L'AUTORISATION DU 26 FEVRIER 1960, INVOQUEE PAR LA SOCIETE DU GOLF DE BIARRITZ-CHIBERTA ;

"QUE LES PROHIBITIONS DE L'ALINEA 2 DE L'ARTICLE 8 NE COMPORTENT PAS DE DEROGATIONS, ET QUE LA SOCIETE APPORTEUSE OU CELLE QUI LUI EST ACTUELLEMENT SUBSTITUEE, N'A PU, EN CONSEQUENCE, REGULIEREMENT AUTORISER, EN APPLICATION DU DERNIER ALINEA DUDIT ARTICLE, LA SOCIETE DU GOLF DE BIARRITZ-CHIBERTA A ETABLIR DANS LE DOMAINE DE CHIBERTA L'ETABLISSEMENT RANGE DANS LA TROISIEME CLASSE DES ETABLISSEMENTS DANGEREUX, INSALUBRES OU INCOMMODOES, FAISANT L'OBJET DE L'ARRETE PREFERENCIAL" ;

ATTENDU QUE L'ARRET INTERPRETATIF ATTAQUE CONSTATE "QU'EN ORDONNANT PAR SON ARRET DU 28 AVRIL 1965, LA SUPPRESSION DU PARC ZOOLOGIQUE, LA COUR D'APPEL A ENTENDU... ORDONNER A LA FOIS LA SUPPRESSION DES ANIMAUX DUDIT PARC, QUI CONSTITUAIT UN ETABLISSEMENT INSALUBRE ET INCOMMODE PAR SES BRUITS, SES ODEURS OU SES EMANATIONS... ET LA SUPPRESSION DE TOUTES LES CONSTRUCTIONS QUELLES QU'ELLES SOIENT, AFFECTEES A L'ABRI DES ANIMAUX OU NECESSAIRES A LEUR ENTRETIEN" ;

QUE SI CES CONSTRUCTIONS "SONT CONSTRUITES EN DUR, POUR CERTAINES D'ENTRE ELLES" , AUCUNE CEPENDANT NE SATISFAIT AUX EXIGENCES DU CAHIER DES CHARGES "QUI PRECISE (ARTICLE 10) QUE TOUTES LES CONSTRUCTIONS DEVRONT AVOIR LE CARACTERE MARQUE DE VILLAS ET

COMPORTER QUATRE FACADES DECORATIVES, ET CELA POUR CORRESPONDRE AU DESIR DE LUXE ET D'ELEGANCE PREVU A L'ARTICLE 5" ;

QU'ENFIN L'APPROBATION PREALABLE EXIGEE PAR L'ARTICLE 8 DU CAHIER DES CHARGES, POUR L'EDIFICATION "DE PETITS BATIMENTS A USAGE DE GARAGE, REMISE, ECURIE, CONCIERGERIE... N'A PAS ETE OBTENUE EN L'ESPECE" ;

ATTENDU QU'AINSI LA COUR D'APPEL A DONNE, DE SON ARRET DU 28 AVRIL 1965, UNE INTERPRETATION EXEMPTEE DE TOUTE DENATURATION, ET A REPONDU AUX CONCLUSIONS PRETENDUMENT DELAISSEES ;

D'OU IL SAIT QUE LE MOYEN N'EST PAS JUSTIFIE ;

REJETTE LE SECOND MOYEN ;

MAIS, SUR LE PREMIER MOYEN :

VU LE PRINCIPE QUI INTERDIT AU JUGE D'EXCEDER SES POUVOIRS ;

ATTENDU QUE LES POUVOIRS DES JUGES SONT EPUISES QUAND ILS ONT RENDU LEUR DECISION ;

QUE S'ILS ONT LA FACULTE, CEPENDANT, DE PRECISER LEUR Pensee PAR VOIE D'INTERPRETATION, EN CAS D'AMBIGUITE OU D'OBSCURITE DE CETTE DECISION, CETTE FACULTE EST LIMITEE PAR L'INTERDICTION ABSOLUE QUI LEUR EST FAITE DE RESTREINDRE, D'ETENDRE OU DE MODIFIER LES DROITS RESULTANT, POUR LES PARTIES DE LADITE DECISION ;

ATTENDU QU'APRES AVOIR INTERPRETE L'ARRET DU 28 AVRIL 1965, L'ARRET ATTAQUE A CONDAMNE LA SOCIETE DU GOLF DE BIARRITZ-CHIBERTA A PAYER, A TITRE DE DOMMAGES-INTERETS, 1. 000 FRANCS A LA SOCIETE NOUVELLE IMMOBILIERE ET UNE SOMME EGALE A DAME X..., AU MOTIF QUE LES RETARDS SURVENUS, DEPUIS CETTE DATE, DANS LA REMISE EN ETAT DES LIEUX, AVAIENT ETE DE NATURE "A AUGMENTER LE PREJUDICE, EN PROLONGEANT LE TROUBLE DE JOUISSANCE DONT SE PLAIGNAIENT LES DEMANDEURS AU PRINCIPAL" ;

QU'EN AUGMENTANT AINSI LE MONTANT DE DOMMAGES-INTERETS ACCORDES POUR LE TROUBLE DE JOUISSANCE A LA SOCIETE NOUVELLE IMMOBILIERE ET A DAME X... PAR L'ARRET DU 28 AVRIL 1965, ALORS QU'ELLE DEVAIT SE BORNER A INTERPRETER CELUI-CI, LA COUR D'APPEL A EXCEDE SES POUVOIRS ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, MAIS UNIQUEMENT DANS LA LIMITE DU PREMIER MOYEN, L'ARRET RENDU ENTRE LES PARTIES, LE 16 MARS 1966, PAR LA COUR D'APPEL DE PAU ;

REMET EN CONSEQUENCE, QUANT A CE, LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES ETAIENT AVANT LEDIT ARRET, ET, POUR ETRE FAIT DROIT, LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL DE BORDEAUX.

N° 66-12.280. SOCIETE DU GOLF DE BIARRITZ-CHIBERTA C/ DAME Z... ET AUTRES. PREMIER PRESIDENT : M. AYDALOT. - RAPPORTEUR : M. DE MONTERA. - AVOCAT GENERAL : M. PAUCOT. -

AVOCATS : MM. MARTIN-MARTINIERE ET COULET. DANS LE MEME SENS : 23 JUIN 1965, BULL. 1965, I, N° 547, P. 383.

Analyse

Publication : N 49

Titrages et résumés : JUGEMENTS ET ARRETS INTERPRETATION MODIFICATION D'UNE DECISION PRECEDENTE (NON) DEMANDE RECONVENTIONNELLE EN REPARATION DU PREJUDICE SUBI POSTERIEUREMENT A CETTE DECISION

LES POUVOIRS DES JUGES SONT EPUISES QUAND ILS ONT RENDU LEUR DECISION. S'ILS ONT LA FACULTE, CEPENDANT, DE PRECISER LEUR PENSEE PAR VOIE D'INTERPRETATION, EN CAS D'AMBIGUITE OU D'OBSCURITE DE CETTE DECISION, CETTE FACULTE EST LIMITEE PAR L'INTERDICTION ABSOLUE QUI LEUR EST FAITE DE RESTREINDRE, D'ETENDRE OU DE MODIFIER LES DROITS RESULTANT, POUR LES PARTIES, DE CETTE DECISION.

PAR SUITE, EXCEDE SES POUVOIRS UNE COUR D'APPEL QUI, SAISIE PAR UNE PARTIE D'UNE DEMANDE EN INTERPRETATION D'ARRET, FAIT DROIT AUX CONCLUSIONS RECONVENTIONNELLES TENDANT A L'ALLOCATION DE DOMMAGES-INTERETS POUR LE PREJUDICE SUBI PAR L'ADVERSAIRE POSTERIEUREMENT A CETTE DECISION.