

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

21 octobre 2009
n° 08-16.692

Sommaire :

Ayant retenu que nul n'était assuré de conserver son environnement qu'un plan d'urbanisme pouvait toujours remettre en question, la cour d'appel, qui a constaté que l'immeuble habité par la demanderesse avait été construit dans une zone très urbanisée dont l'environnement immédiat était constitué d'immeubles plus élevés et que celle-ci devait, dans un lotissement, s'attendre à être privée d'un avantage d'ensoleillement déjà réduit par sa position au premier étage formant rez-de-chaussée, en a souverainement déduit que la construction de l'immeuble voisin ne constituait pas un trouble anormal du voisinage

*
**

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 21 octobre 2009 N° 08-16.692

Rejet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 8 avril 2008), rendu sur renvoi après cassation (3ème civile, 11 mai 2006, pourvoi n° 05 19.972), que la société civile d'attribution du Coulet (la SCA) créée par les époux X..., a acquis en 2002 un lot du lotissement du Mas du Coulet autorisé en 1961 et ayant fait l'objet, en 1987, d'un arrêté de mise en concordance avec le plan d'occupation des sols, affiché et publié en 2003 ; que le syndicat des copropriétaires de la copropriété Le Rif Nel et divers copropriétaires ont assigné les époux X... et la SCA en démolition des constructions réalisées sur ce lot en vertu d'un permis de construire en ce qu'elles ne respecteraient pas le cahier des charges du lotissement, et en paiement de dommages intérêts sur le fondement du trouble anormal du voisinage ;

Sur le premier moyen :

Attendu que le syndicat des copropriétaires et les divers copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes en démolition alors, selon le moyen :

1°/ que lorsqu'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols est approuvé postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents du lotissement et notamment le règlement et le cahier des charges, pour mettre ces documents en concordance avec le plan local d'urbanisme ; que lorsqu'il s'applique au cahier des charges, document contractuel, ce pouvoir de modification trouve ses limites dans le droit des colotis de définir les règles qui s'appliqueront dans leurs rapports entre eux ; qu'ainsi, l'arrêté du 6 mars 1987 ne pouvait valablement modifier les règles du cahier des charges par lesquelles les colotis avaient contractuellement défini dans leurs rapports entre eux, notamment l'implantation et la hauteur des constructions au sein du lotissement, et qui restaient compatibles avec les limites résultant du plan d'occupation des sols postérieurement approuvé ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 315 4 du code de l'urbanisme et 1134 du code civil ;

2°/ que la juridiction de l'ordre judiciaire à laquelle est opposée une exception d'illégalité d'un texte réglementaire dont la solution est nécessaire au règlement au fond du litige, est tenue de surseoir à statuer et d'inviter les parties à saisir le juge administratif de la question préjudicielle de la légalité de cet acte ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les articles 12, 49 et 378 du code de procédure civile, ensemble le principe de séparation des pouvoirs ;

Mais attendu, d'une part, qu'il ne résulte ni de l'arrêt, ni des conclusions d'appel du syndicat des copropriétaires et des divers copropriétaires que ceux ci, qui ont seulement fait valoir que la mise en concordance avec les dispositions du POS n'avait pas modifié les règles du cahier des charges qui ne lui étaient pas contraires, aient soulevé l'exception d'illégalité de l'arrêté municipal du 20 octobre 1986 ; que le moyen est nouveau de ce chef, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a retenu à bon droit que l'arrêté du maire s'imposait au juge judiciaire, l'appréciation de sa légalité relevant de la compétence du juge administratif ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur le second moyen :

Attendu que le syndicat et les copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes alors, selon le moyen :

1°/ que nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, notamment en le privant d'ensoleillement et de vue ; que le respect des dispositions légales n'exclut pas l'existence éventuelle de troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a méconnu le principe susvisé et violé l'article 1382 du code civil ;

2°/ qu'en énonçant par un motif d'ordre général que "dans un lotissement" Mme Y... devait s'attendre à être privée d'un avantage d'ensoleillement et de vue, sans rechercher si dans le lotissement concerné par la présente espèce, dans l'enceinte duquel les colotis avaient manifestement entendu préserver leur vue et leur ensoleillement en limitant la hauteur des constructions ainsi que cela résulte des stipulations du cahier des charges avant sa modification par l'autorité administrative, cette atteinte à la vue et à l'ensoleillement ne constituait pas un trouble excédant les inconvénients normaux

de voisinage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que nul n'était assuré de conserver son environnement qu'un plan d'urbanisme pouvait toujours remettre en question, la cour d'appel, qui a constaté que l'immeuble de la copropriété Le Rif Nel avait été bâti dans une zone très urbanisée d'Huez en Oisans dont l'environnement immédiat était constitué, entre autres, d'immeubles plus élevés que celui de la Résidence Chalet Alpina édifié par la SCA, et que Mme Y... devait, dans un lotissement, s'attendre à être privée d'un avantage d'ensoleillement déjà réduit par sa position au premier étage formant rez de chaussée, la cour d'appel qui n'a pas fondé sa décision sur le respect des dispositions légales et qui n'était pas tenue de faire une recherche sur l'incidence des stipulations du cahier des charges antérieures à l'arrêté de mise en conformité que ses constatations rendaient inopérante, en a souverainement déduit que la construction de la Résidence Chalet Alpina ne constituait pas un trouble anormal du voisinage et a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la copropriété Le Rif Nel et les copropriétaires aux dépens ;

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

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 octobre deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils pour le syndicat de copropriété Le Rif-Nel, de Mme Y..., de la société Palestro, de M. Z..., de Mme A..., de M. et Mme B..., de M. C... et de Mme D...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté le Syndicat des copropriétaires Le Rif-Nel, et divers copropriétaires de leur demande en démolition des travaux entrepris en violation des dispositions du cahier des charges du lotissement du Mas du Couillet et en paiement de dommages et intérêts ;

Aux motifs que par arrêté du maire de la commune de Bourg d'Oisans du 6 mars 1987, le règlement de lotissement du Mas du Couillet autorisé avant l'approbation du POS de la commune de Bourg d'Oisans a été mis en concordance avec les dispositions du POS approuvé le 20 février 1987 ; que l'arrêté vise par erreur le règlement du lotissement, dès lors qu'il n'existe pas en l'espèce, de règlement distinct du cahier des charges ; que suite à cette mise en concordance, les dispositions de l'article 9 du cahier des charges ont notamment été modifiées, en ce sens que le coefficient d'emprise au sol stipulé dans ce document a été supprimé et que la hauteur des constructions au faitage a été portée de 8 mètres à 10 mètres avec une tolérance de 0,50 centimètres ; que cet arrêté régulièrement publié en 2003 s'impose aux colotis ; que vainement les appelants soutiennent que cette mise en concordance n'autorisait pas le maire à modifier les règles susrappelées (article 9 notamment) qui ne sont pas incompatibles avec le POS ; qu'en effet d'une part, l'article L 315-4 du Code de l'urbanisme ne limite en aucune façon le droit du maire de modifier les dispositions réglementaires du cahier des charges par le biais de la mise en concordance, d'autre part, l'appréciation de la légalité de cet acte administratif lequel pour l'heure s'impose au juge judiciaire, relève de la compétence du juge administratif ; que la construction litigieuse étant conforme aux règles en vigueur au jour où le juge statue, c'est à bon droit que le jugement a débouté les demandeurs de leurs demandes fondées sur le non respect des dispositions contractuelles du cahier des charges ;

Alors d'une part, que lorsqu'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols est approuvé postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents du lotissement et notamment le règlement et le cahier des charges, pour mettre ces documents en concordance avec le plan local d'urbanisme ; que lorsqu'il s'applique au cahier des charges, document contractuel, ce pouvoir de modification trouve ses limites dans le droit des colotis de définir les règles qui s'appliqueront dans leurs rapports entre eux ; qu'ainsi, l'arrêté du 6 mars 1987 ne pouvait valablement modifier les règles du cahier des charges par lesquelles les colotis avaient contractuellement défini dans leurs rapports entre eux, notamment l'implantation et la hauteur des constructions au sein du lotissement, et qui restaient compatibles avec les limites résultant du plan d'occupation des sols postérieurement approuvé ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé les articles L 315-4 du Code de l'urbanisme et 1134 du Code civil ;

Alors d'autre part, que la juridiction de l'ordre judiciaire à laquelle est opposée une exception d'illégalité d'un texte réglementaire dont la solution est nécessaire au règlement au fond du litige, est tenue de surseoir à statuer et d'inviter les parties à saisir le juge administratif de la question préjudicielle de la légalité de cet acte ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé les articles 12, 49 et 378 du Code de procédure civile, ensemble le principe de la séparation des pouvoirs.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté le Syndicat des copropriétaires Le Rif-Nel, et divers copropriétaires de leur demande en démolition des travaux entrepris en violation des dispositions du cahier des charges du lotissement du Mas du Couillet et en paiement de dommages et intérêts ;

Aux motifs que nul n'est assuré de conserver son environnement qu'un plan d'urbanisme futur peut toujours remettre en question ; que les intimés établissent en outre par les constatations de Me E... huissier et les photographies annexées, que l'immeuble de la copropriété Le Rif Nel a été bâti dans une zone très urbanisée d'Huez en Oisans, dont l'environnement immédiat est constitué, entre autres, d'immeubles plus élevés que celui de la résidence Chalet Alpina ; que dans un lotissement, Daniel Y... devait s'attendre à être privée d'un avantage d'ensoleillement ou de vue déjà réduit par sa position au premier étage formant rez-de-chaussée et ne démontre donc pas que la construction de la résidence Chalet Alpina constitue un trouble anormal de voisinage ;

Alors, d'une part, que nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, notamment en le privant d'ensoleillement ou de vue ; que le respect des dispositions légales n'exclut pas l'existence éventuelle de troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a méconnu le principe susvisé et violé l'article 1382 du Code civil ;

Alors d'autre part, qu'en énonçant par un motif d'ordre général que « dans un lotissement » Mme Y... devait s'attendre à être privée d'un avantage d'ensoleillement et de vue, sans rechercher si dans le lotissement concerné par la présente espèce, dans l'enceinte duquel les colotis avaient manifestement entendu préserver leur vue et leur ensoleillement en

limitant la hauteur des construction ainsi que cela résulte des stipulations du cahier des charges avant sa modification par l'autorité administrative, cette atteinte à la vue et à l'ensoleillement ne constituait pas un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

Composition de la juridiction : M. Lacabarats, Mme Nézi, M. Petit, SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Waquet, Farge et Hazan
Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble 2008-04-08 (Rejet)

Copyright 2015 - Dalloz - Tous droits réservés.