

**Cour de cassation  
3ème chambre civile**

**19 février 1971**  
n° 69-10.913

**Sommaire :**

LES JUGES DU FOND PEUVENT RETENIR UNE FAUTE A LA CHARGE DU PROPRIETAIRE QUI CONSTRUIT UN IMMEUBLE DE 21 ETAGES, DES LORS QU'ILS RETIENNENT QU'EN "USANT DE SON DROIT DEROGATOIRE AUX REGLES DE L'URBANISME", IL A RESTREINT CELUI DE SES VOISINS DONT LA PROPRIETE A SUBI UNE DIMINUTION DE VALEUR VENALE CONSECUTIVE A CET ABUS DE DROIT.

L'ARCHITECTE QUI N'A ASSUME, DANS L'ETABLISSEMENT DU PROGRAMME ETABLI PAR LE PROMOTEUR MUNI DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES REGULIERES, AUCUNE AUTRE RESPONSABILITE QUE CELLE D'APPRECIER SI LE PROJET ETAIT TECHNIQUEMENT REALISABLE, N'A PAS A GARANTIR LE MAITRE DE L'OUVRAGE CONDAMNE POUR AVOIR, EN USANT DE SON DROIT D'OBTENIR DES DEROGATIONS AUX REGLES D'URBANISME, COMMIS UN ABUS DE DROIT ENTRAINANT UNE DIMINUTION DE LA VALEUR VENALE DE LA PROPRIETE VOISINE.

\*  
\*\*

**Texte intégral :**

Cour de cassation 3ème chambre civile 19 février 1971 N° 69-10.913

REJET

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

SUR LE PREMIER MOYEN : ATTENDU QU'IL RESULTE DES ENONCIATIONS DE L'ARRET ATTAQUE QUE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L' ETOILE A FAIT CONSTRUIRE SUR UN TERRAIN LUI APPARTENANT UN IMMEUBLE DE 21 ETAGES ;

QUE, SE PLAIGNANT DE LA PERTE DE VALEUR VENALE DE LEUR PROPRIETE ET DE PLUSIEURS INCONVENIENTS GRAVES DEFINITIVEMENT APPORTES A LA JOUISSANCE DES LIEUX, LES CONSORTS Z..., Y... A..., ONT DEMANDE REPARATION DE LEUR PREJUDICE ;

QU'IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET D'AVOIR FAIT DROIT A CETTE PRETENTION, ALORS, SELON LE POURVOI, QUE, D'UNE PART, AUCUNE FAUTE N'A ETE IMPUTEE NI RETENUE A LA CHARGE DE LA SOCIETE DE L'ETOILE ET QUE, D'AUTRE PART, AYANT AFFIRME QUE LES MODIFICATIONS DU REGIME DES VENTS ET LA DIMINUTION D' ENSOLEILLEMENT NE CONSTITUAIENT QUE DES INCONVENIENTS NORMAUX, LES JUGES DU FOND S'ETAIENT INTERDIT, A PEINE DE CONTRADICTION, DE RETENIR QU'ELLES OUVRAIENT DROIT A REPARATION ;

MAIS ATTENDU QUE SI LA COUR D'APPEL A BIEN ADMIS QUE LES DEUX GRIEFS CI-DESSUS PRECITES NE DEPASSAIENT PAS LES INCONVENIENTS NORMAUX DU VOISINAGE, ELLE A RETENU QUE LA PROPRIETE DES CONSORTS Z... SUBISSAIT UNE DIMINUTION DE VALEUR VENALE ET A DECIDE QUE CETTE DEPRECIATION ETAIT CONSECUTIVE A L'ABUS DE DROIT COMMIS PAR LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE QUI, EN USANT DE SON DROIT DEROGATOIRE AUX REGLEMENTS DE L'URBANISME, AVAIT RESTREINT CELUI DE SES A... ;

QUE L'ARRET ATTAQUE A DONC, CONTRAIREMENT AUX TERMES DU POURVOI, PU, SANS CONTRADICTION, RETENIR, CONFORMEMENT AUX CONCLUSIONS DES CONSORTS Z..., UNE FAUTE A LA CHARGE DE LA SOCIETE DE L'ETOILE ;

QUE LE PREMIER MOYEN DOIT DONC ETRE REJETE ;

SUR LE SECOND MOYEN : ATTENDU QU'IL EST ENCORE REPROCHE A L'ARRET D'AVOIR DEBOUTE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'ETOILE DE L'ACTION EN RESPONSABILITE QU'ELLE EXERCAIT CONTRE LES ARCHITECTES AYANT EU LA CHARGE DE CONCEVOIR L'OUVRAGE, DE DIRIGER ET DE SURVEILLER LES TRAVAUX, ALORS, SUIVANT LE MOYEN, QUE L'ARCHITECTE A L'OBLIGATION DE RENSEIGNER LE MAITRE DE X... SUR LES RISQUES QUE LES TRAVAUX ENVISAGES PRESENTENT POUR LES PROPRIETES VOISINES ET QU'IL SE CONSTITUE NECESSAIREMENT EN FAUTE EN MANQUANT A CETTE OBLIGATION, DONT L'EXISTENCE EST INDUMENT DENIEE PAR LES JUGES DU FOND ;

MAIS ATTENDU QUE LES JUGES DU FOND DECLARENT QUE LES ARCHITECTES, N'AYANT ASSUME AUCUNE RESPONSABILITE DANS L'ELABORATION DU PROGRAMME ETABLI PAR LES PROMOTEURS, N'AVAIENT A EN EXAMINER LES INCIDENCES QU'AU REGARD DES TECHNIQUES PROPRES A LEUR ART, QU'ILS AJOUTENT QUE, LES PROMOTEURS ETANT MUNIS DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES REGULIERES, LES ARCHITECTES N'AVAIENT PAS A LES METTRE EN GARDE AU SUJET DE L'OBSERVATION DES PROSPECTS ET, ENFIN, QUE CES ARCHITECTES NE SONT INTERVENUS DANS LA CONCEPTION DU PROGRAMME QUE POUR APPRECIER S'IL ETAIT TECHNIQUEMENT REALISABLE ;

QUE LA COUR D'APPEL A PU DEDUIRE DE CES CONSTATATIONS QUE LES APPELES EN GARANTIE N'AVAIENT PAS COMMIS DE FAUTE ;

D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 14 NOVEMBRE 1968, PAR LA COUR DE NANCY.

**Composition de la juridiction :** . PDT M. DE MONTERA, RPR M. DECAUDIN, AV.GEN. M. PAUCOT, Demandeur AV. MM. BORE  
**Décision attaquée :** Cour d'appel Nancy 1968-11-14 (REJET)

