

CIV.3

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 mai 2017

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 541 F-D

Pourvoi n° A 16-11.242

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Groupe Saint-Germain, société par actions simplifiée, dont le siège est [...]
, agissant en qualité de liquidateur amiable et de représentant de la société Résidence Chopin,

contre l'arrêt rendu le 25 novembre 2015 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Générali IARD, société anonyme, dont le siège est [...],

2°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...], dont le siège est [...]
, représenté par son syndic le cabinet Sygerim, domicilié [...],

3°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [...]

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 28 mars 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme X..., conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme X..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Spinosi et Sureau, avocat de la société Groupe Saint-Germain, de la SCP Delvolvé et Trichet, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...], de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société Generali IARD, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à la société Groupe Saint-Germain, en qualité de liquidateur de la société Résidence Chopin, du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Axa France IARD ;

Sur le moyen unique :

Vu les articles 4 et 455 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 novembre 2015), que, le 12 mai 2006, la société Résidence Chopin a acquis un terrain à bâtir ; qu'un expert, désigné en référé, a constaté que l'immeuble voisin, appartenant au syndicat des copropriétaires du [...]

et [...] (le syndicat des copropriétaires), empiétait en deux points sur le fonds de la société Résidence Chopin ; que celle-ci a procédé à la démolition des empiétements et a assigné le syndicat des copropriétaires en indemnisation de son préjudice, notamment en remboursement du coût des travaux de suppression de la poutre et des fondations empiétant sur son fonds ;

Attendu que, pour rejeter les demandes, l'arrêt retient que la société Résidence Chopin n'a ni recherché ni obtenu judiciairement la suppression de ces empiétements, préférant, de façon unilatérale, les démolir de son propre chef en dehors de tout accord du syndicat voisin ou discussion contradictoire sur leur ancienneté ou sur les procédés et coûts

de ces démolitions, que, ce faisant, elle a oeuvré à ses risques et périls et n'est fondée à imputer ni lesdits coûts ni des dommages consécutifs au syndicat des copropriétaires qui est mis, a posteriori et sans débat devant le fait accompli après achèvement des travaux et est fondé à contester l'imputabilité du surcroît de travaux à l'existence des empiétements, alors que l'expertise de M. Y..., diligentée dans le cadre d'un référé préventif, ne lui est en rien opposable à cet égard ;

Qu'en statuant ainsi, sans examiner une lettre du 14 décembre 2006 produite par la société Résidence Chopin, par laquelle le syndicat des copropriétaires avait donné son accord à la réalisation des travaux de démolition des empiétements pour un coût spécifié et à laquelle celui-ci se référait dans ses conclusions, la cour d'appel a violé les

textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

Dit n'y avoir lieu à mettre hors de cause la société Generali IARD ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en qu'il a débouté la SCCV Résidence Chopin de ses demandes en paiement, l'arrêt rendu le 25 novembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [...] aux dépens;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires du [...] à payer la somme de 3 000 euros à la société Groupe Saint-Germain, en qualité de liquidateur de la société Résidence Chopin ; rejette les autres 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 onze mai deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour la société Groupe Saint-Germain

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la SCCV RESIDENCE CHOPIN de ses demandes en paiement et condamné l'exposante à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du [...] une somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile;

Aux motifs qu'« il est constant que, dans le cadre des constatations opérées lors du référé préventif diligenté à l'initiative de la SCCV Résidence Chopin, deux empiètements du fonds du [...] ont été découverts, l'un relatif à une poutraison solidaire entre l'immeuble du syndicat et celui détruit, l'autre relatif à des fondations débordantes de l'immeuble ; toutefois, la SCCV Résidence Chopin n'a ni recherché ni obtenu judiciairement la suppression de ces empiètements, préférant, de façon unilatérale, les démolir de son propre chef en dehors de tout accord du syndicat voisin ou discussion contradictoire sur l'ancienneté de ces empiètements ou sur les procédés et coûts de ces démolitions ; ce faisant, elle a oeuvré à ses risques et périls et n'est fondée à imputer ni lesdits coûts ni des dommages consécutifs au syndicat des copropriétaires du [...] qui est mis, a posteriori et sans débat aucun, devant le fait accompli après achèvement des travaux et est fondé à contester l'imputabilité du surcroît de travaux à l'existence des empiètements, alors que l'expertise de M. Y..., diligentée dans le cadre d'un référé préventif, ne lui est en rien opposable à cet égard ; Au vu de ces éléments, le jugement entrepris étant infirmé en toutes ses dispositions, la SCCV Résidence Chopin sera déboutée de ses demandes, incluant celle relative au partage des frais d'expertise, comme mal fondées » ;

Alors que, d'une part, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en décidant, pourtant, que la SCCV RESIDENCE CHOPIN a démoli les empiètements de son propre chef, en dehors de tout accord du syndicat voisin, quand le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES a lui-même reconnu, dans ses écritures d'appel, qu'il a donné son accord à la suppression de ces empiètements (conclusions d'appel du syndicat des copropriétaires, p. 5, § 5), la cour d'appel a dénaturé les termes du litige en violation de l'article 4 du Code de procédure civile ;

Alors que, d'autre part, la dénaturation par omission entraîne la censure de la décision qui en est entachée ; qu'en retenant, cependant, en l'espèce, que la SCCV RESIDENCE CHOPIN a démoli les empiètements de son propre chef en dehors de tout accord du syndicat voisin, quand la pièce n° 12 (lettre valant dire du syndicat des copropriétaires) produite par l'exposante contenait l'accord exprès du syndicat des copropriétaires à la démolition des empiètements, la cour d'appel a dénaturé par omission cette pièce, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

Alors que, au surplus, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en estimant, néanmoins, que l'expertise judiciaire n'était pas opposable au syndicat des copropriétaires, quand il n'est pas contesté que Monsieur Y..., expert, a été désigné au contradictoire du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence du [...], voisin du chantier, de sorte que l'expertise lui était opposable, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige en violation des articles 4 du Code de procédure civile ;

Alors que, enfin le motif qui procède d'une simple affirmation équivaut à une insuffisance de motifs ; qu'en affirmant que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES est fondé à contester l'imputabilité du surcroît de travaux à l'existence des empiétements, la cour d'appel a procédé par voie de simple affirmation en violation des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.