Texte de la **décision**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 14 novembre 2011), que la société civile immobilière Verdun (la SCI) a démoli une construction édifiée sur un fonds lui appartenant ; que Mme X..., propriétaire du fonds bâti contigü, a assigné la SCI pour la voir condamner à lui verser des indemnités en réparation de désordres que cette démolition aurait provoqués sur sa maison ; que la SCI a demandé reconventionnellement la condamnation de Mme X... au paiement d'une indemnité pour abus du droit d'ester en justice ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour accueillir l'action de Mme X..., l'arrêt qui se réfère, par motifs adoptés, à l'article 1382 du code civil, retient que les dégradations dont elle se plaint sont dues aux travaux de démolition entrepris par la SCI ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la SCI avait commis, en réalisant ces travaux, une faute de nature à engager sa responsabilité, la cour n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Sur le second moyen :

Attendu que la cassation de l'arrêt sur le premier moyen entraîne, par voie de conséquence, celle de l'arrêt attaqué en ce qu'il a rejeté la demande reconventionnelle de la SCI ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 novembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, 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 Bordeaux, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à la SCI la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

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 cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils, pour la SCI Verdun

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué (Bordeaux du 14 novembre 2011 – RG n° 10/ 2994) d'AVOIR condamné la SCI VERDUN à payer à Madame Y..., à titre de dommage et intérêts, la somme de 11. 335, 36 € ht assortie des intérêts au taux légal à compter de la délivrance de l'assignation ;

AUX MOTIFS PROPRES ET ADOPTES QUE Madame Y... est propriétaire d'un immeuble sis... ; que la SCI VERDUN est propriétaire d'un fonds voisin sur lequel était édifié une construction ; que la SCI VERDUN envisageant la construction d'un nouvel immeuble contiguë à celui appartenant à Madame Y... a, en novembre 1983, fait démolir une cheminée et, en juillet-août 1992, à la suite d'un arrêté de péril, fait démolir la construction ; que préalablement aux travaux de démolition un procès-verbal de constat contradictoire était établi aux fins de constater l'état de l'immeuble de Madame Y... ; qu'après la démolition, Madame Y... a fait constater par huissier, le 28 février 1994, l'apparition de nouvelles fissures à l'intérieur de l'immeuble, le 9 septembre 1994, le fait qu'aucun travaux de construction n'avait été entrepris sur le terrain contiguë, le 3 octobre 1996, la dégradation de la clôture, le défaut de protection du mur ou des démolitions avaient été entreprises et diverses fissurations dans les locaux ; que le 13 décembre 1997, Madame Y... saisissait le juge des référés ; que M. Z... expert désigné par le Tribunal constatait le 30 avril 1998 que les parties avaient signé un protocole d'accord le 23 janvier 1998 authentifié par acte notarié du octobre 1999 ; qu'aux termes du protocole, il était notamment prévu que dans l'attente de la construction d'un immeuble à venir, la SCI VERDUN s'engageait à protéger par la réalisation d'un enduit étanche le mur Est de l'immeuble Y... dépourvu de toute protection contre les intempéries du fait de la démolition du bâtiment ; que les Epoux Y... devaient participer à hauteur de 50 % à ces travaux ; que cet enduit a été réalisé comme prévu le 31 décembre 1998 ; que la construction de l'immeuble était différée ; que les désordres perduraient mais se seraient aggravés ; que le 20 novembre 2006, Madame Y... saisissait le juge des référés ; que M. A..., expert, déposait son rapport le 12 septembre 2007 ; qu'au vu de ce rapport Madame Y... saisissait le Tribunal d'une demande en paiement d'une somme de 11. 335 € ht (cf. jugement, p. 2 et 3 et arrêt, p. 2 et 3) ;

AUX MOTIFS ADOPTES DU JUGEMENT QU'aux termes de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; qu'en l'espèce, les désordres allégués par les Epoux Y... sont avérés ; qu'en effet, M. A... expert judiciaire relève que les dégradations affectant les zones Est des façades ainsi que la zone Est des locaux d'habitation sont incontestablement la conséquence des travaux de démolition à l'exception des désordres constatés sur la zone Ouest éloignée des travaux de démolition pour lesquels subsistent un doute ; que ces désordres sont constitués essentiellement de fissures et tâches d'humidité ; qu'aucun désordre relatif à une infestation de termites ou à la nature des fondations rocaille de type « cyclopéen » n'est évoqué ; que les dégradations constatées sur l'immeuble des époux Y... ayant donc pour origine les travaux de démolition, l'argument selon lequel les Epoux Y... seraient responsables de leur propre dommage pour s'être opposés à la construction de l'immeuble par de multiples recours administratifs est donc inopérant ; qu'au vu des dispositions de l'article 1382 du code civil, la SCI VERDUN sera tenue pour responsable des seules dégradations affectant les zones Est

des façades Est et de zone Est des locaux d'habitation ; que sur la base du constat d'huissier du 29 juillet 1992, du constat de M. Z... du 30 avril 1998 et de ses propres constations, M. A... a évalué le montant des travaux réparatifs à la somme de 11. 335, 36 € ht qui sera en conséquence mise à la charge de la SCI VERDUN (cf. jugement, p. 3 et 4) ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QUE si la SCI VERDUN a été au-delà de ce qui était prévu par le protocole d'accord du 23 janvier 1998 et déposé au rang des minutes d'un notaire après avoir été certifié sincère et véritable par les parties le 14 octobre 1999, il ne résulte d'aucune des pièces produites par la SCI que le mari de Mme Y... serait l'auteur de la mention manuscrite qui invaliderait le protocole d'accord ; que de plus le rapport établi le 12 septembre 2007 par M. A... en contemplation tant du rapport de M. Z... que du protocole d'accord relate en ce qui concerne la façade sud l'apparition d'une microfissure complémentaire sans relation avec les travaux de démolition, pour la façade sud : aucune aggravation pour le vestibule ; aucune aggravation pour la cage d'escalier ; fissure verticale se prolongeant dans la contre marche ; désordre en relation avec les travaux de démolition ; sur le pallier 2 microfissures verticales sur le cloisonnement palier chambre nord est ; pour la chambre sud est aucune aggravation si ce n'est le désordre du plafond en relation avec les travaux de démolition ; chambre sud-ouest aucune aggravation ; salle de bain centrale réhabilitée ; chambre nord-ouest les tâches d'humidité résultent d'un dégât des eaux et il existe un doute quant à la fissuration de la corniche et un éclat de pierre ; salle à manger aucun désordre ; pour la cuisine aucune aggravation particulière ; pour le salon-séjour, cette pièce n'est pas mentionnée dans le protocole ; pour le WC central rien à signaler ; pour le débarras sous l'escalier désordre en relation avec les travaux de démolition ; pour la clôture il constate qu'aucune réclamation n'est formulée ; qu'il indique que le protocole a été signé 4 mois avant le constat de M. Z... et vise différents désordres imputables à la démolition de l'immeuble par la SCI ; qu'en résumé l'expert indique que les zones Est des façades et des locaux d'habitation ont fait l'objet de dégradations qui sont incontestablement la conséquence des travaux de démolition ; qu'il existe un doute quant aux locaux de la zone ouest éloignés des travaux de démolition mais cités dans le protocole ; qu'il chiffre les travaux en relation avec la démolition à 11. 335, 36 € ht et les travaux figurant au protocole d'accord à 475, 33 € ht ;
que Mme Y... demande la confirmation de la décision déférée en ce qu'elle a retenu la première somme ; qu'il n'existe au jour de la seconde expertise aucune aggravation des désordres relatés tant dans le rapport de M. Z... que dans le protocole d'accord ; que la SCI VERDUN est donc mal venue à soutenir l'existence d'une aggravation du fait des années écoulées depuis le premier rapport, aggravation qui serait due au comportement de Mme Y... (cf. arrêt, p. 3 et 4) ;

1°) ALORS QUE tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; qu'en condamnant la SCI VERDUN à payer des dommages et intérêts à Madame Y... qui se plaignait des conséquences de la démolition d'un bâtiment sur la propriété voisine, sans constater une faute de la SCI VERDUN, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1382 du code civil ;

2°) ALORS SUBSIDIAIREMENT QUE nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ; qu'en condamnant la SCI VERDUN à payer des dommages et intérêts à Madame Y... qui se plaignait des conséquences de la démolition d'un bâtiment sur la propriété voisine, sans constater un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard du principe susvisé ;

3°) ALORS TRES SUBSIDIAIREMENT QUE dans ses conclusions d'appel, la SCI VERDUN avait soutenu à l'appui de sa demande de rejet des dommages et intérêts sollicités à son encontre, que dès avant la démolition de son immeuble, l'immeuble de Madame Y... présentait des désordres et notamment des fissurations, en offrant en preuve le procès-verbal de constat contradictoire en date du 29 juillet 1992 dressé par Me B..., huissier de justice ; que ces conclusions étaient péremptoires dès lors qu'elles confirmaient le mauvais état de l'ensemble de l'immeuble de Madame Y... établi par la seconde expertise judiciaire ; qu'en s'abstenant de répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ET ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, la SCI avait également soutenu que Madame Y... avait contribué à la réalisation des dommages allégués en l'état de la nature des fondations de sa maison et de la présence de termites dans celle-ci dès l'année 1994 ; qu'avaient été offerts en preuve, l'expertise de 2007 aux termes de laquelle « des précautions particulières devront être prises lors des travaux de construction de l'immeuble à venir dans la mesure où les fondations de l'immeuble appartenant à Madame Y... sont constitués d'un simple rocaillage type cyclopéen », la lettre de l'expert judiciaire à l'avocat de Madame Y... du 1er mars 1999 déclarant : « nous ne pouvons que conseiller ... d'effectuer un traitement préventif et curatif sur l'intégralité de sa construction » et un devis de traitement insecticide des bois de charpente demandé par Madame Y... datant de 1994 ; qu'en s'abstenant de répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SCI VERDUN de sa demande en paiement de dommage et intérêts dirigée contre Madame Y... ;

AUX MOTIFS PROPRES ET ADOPTES QUE Madame Y... est propriétaire d'un immeuble sis... ; que la SCI VERDUN est propriétaire d'un fonds voisin sur lequel était édifié une construction ; que la SCI VERDUN envisageant la construction d'un nouvel immeuble contiguë à celui appartenant à Madame Y... a, en novembre 1983, fait démolir une cheminée et, en juillet-août 1992, à la suite d'un arrêté de péril, fait démolir la construction ; que préalablement aux travaux de démolition un procès-verbal de constat contradictoire était établi aux fins de constater l'état de l'immeuble de Madame Y... ; qu'après la démolition, Madame Y... a fait constater par huissier, le 28 février 1994, l'apparition de nouvelles fissures à l'intérieur de l'immeuble, le 9 septembre 1994, le fait qu'aucun travaux de construction n'avait été entrepris sur le terrain contiguë, le 3 octobre 1996, la dégradation de la clôture, le défaut de protection du mur ou des démolitions avaient été entreprises et diverses fissurations dans les locaux ; que le 13 décembre 1997, Madame Y... saisissait le juge des référés ; que M. Z... expert désigné par le Tribunal constatait le 30 avril 1998 que les parties avaient signé un protocole d'accord le 23 janvier 1998 authentifié par acte notarié du octobre 1999 ; qu'aux termes du protocole, il était notamment prévu que dans l'attente de la construction d'un immeuble à venir, la SCI VERDUN s'engageait à protéger par la réalisation d'un enduit étanche le mur Est de l'immeuble Y... dépourvu de toute protection contre les intempéries du fait de la démolition du bâtiment ; que les Epoux Y... devaient participer à hauteur de 50 % à ces travaux ; que cet enduit a été réalisé comme prévu le 31 décembre 1998 ; que la construction de l'immeuble était différée ; que les désordres perduraient mais se seraient aggravés ; que le 20 novembre 2006, Madame Y... saisissait le juge des référés ; que M. A..., expert, déposait son rapport le 12 septembre 2007 ; qu'au vu de ce rapport Madame Y... saisissait le Tribunal d'une demande en paiement d'une somme de 11. 335 € ht (cf. jugement, p. 2 et 3 et arrêt, p. 2 et 3) ;

AUX MOTIFS ADOPTES DU JUGEMENT QU'aux termes de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; qu'en l'espèce, les désordres allégués par les Epoux Y... sont avérés ; qu'en effet, M. A... expert judiciaire relève que les dégradations affectant les zones Est des façades ainsi que la zone Est des locaux d'habitation sont incontestablement la conséquence des travaux de démolition à l'exception des désordres constatés sur la zone Ouest éloignée des travaux de démolition pour lesquels subsistent un doute ; que ces désordres sont constitués essentiellement de fissures et tâches d'humidité ; qu'aucun désordre relatif à une infestation de termites ou à la nature des fondations rocaille de type « cyclopéen » n'est évoqué ; que les dégradations constatées sur l'immeuble des Epoux Y... ayant donc pour origine les travaux de démolition, l'argument selon lequel les Epoux Y... seraient responsables de leur propre dommage pour s'être opposés à la construction de l'immeuble par de multiples recours administratifs est donc inopérant ; qu'au vu des dispositions de l'article 1382 du code civil, la SCI VERDUN sera tenue pour responsable des seules dégradations affectant les zones Est des façades Est et de zone Est des locaux d'habitation ; que sur la base du constat d'huissier du 29 juillet 1992, du constat de M. Z... du 30 avril 1998 et de ses propres constations, M. A... a évalué le montant des travaux réparatifs à la somme de 11. 335, 36 € ht qui sera en conséquence mise à la charge de la SCI VERDUN (cf. jugement, p. 3 et 4) ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QUE si la SCI VERDUN a été au-delà de ce qui était prévu par le protocole d'accord du 23 janvier 1998 et déposé au rang des minutes d'un notaire après avoir été certifié sincère et véritable par les parties le 14 octobre 1999, il ne résulte d'aucune des pièces produites par la SCI que le mari de Mme Y... serait l'auteur de la mention manuscrite qui invaliderait le protocole d'accord ; que de plus le rapport établi le 12 septembre 2007 par M. A... en contemplation tant du rapport de M. Z... que du protocole d'accord relate en ce qui concerne la façade sud l'apparition d'une microfissure complémentaire sans relation avec les travaux de démolition, pour la façade sud : aucune aggravation pour le vestibule, ; aucune aggravation pour la cage d'escalier ; fissure verticale se prolongeant dans la contre marche ; désordre en relation avec les travaux de démolition ; sur le palier 2 microfissures verticales sur le cloisonnement palier chambre nord est ; pour la chambre sud est aucune aggravation si ce n'est le désordre du plafond en relation avec les travaux de démolition ; chambre sud-ouest aucune aggravation ; salle de bain centrale réhabilitée ; chambre nord-ouest les tâches d'humidité résultent d'un dégât des eaux et il existe un doute quant à la fissuration de la corniche et un éclat de pierre ; salle à manger aucun désordre ; pour la cuisine aucune aggravation particulière ; pour le salon-séjour, cette pièce n'est pas mentionnée dans le protocole ; pour le WC central rien à signaler ; pour le débarras sous l'escalier désordre en relation avec les travaux de démolition ; pour la clôture il constate qu'aucune réclamation n'est formulée ; qu'il indique que le protocole a été signé 4 mois avant le constat de M. Z... et vise différents désordres imputables à la démolition de l'immeuble par la SCI ; qu'en résumé l'expert indique que les zones Est des façades et des locaux d'habitation ont fait l'objet de dégradations qui sont incontestablement la conséquence des travaux de démolition ; qu'il existe un doute quant aux locaux de la zone ouest éloignés des travaux de démolition mais cités dans le protocole ; qu'il chiffre les travaux en relation avec la démolition à 11. 335, 36 € ht et les travaux figurant au protocole d'accord à 475, 33 € ht ;
que Mme Y... demande la confirmation de la décision déférée en ce qu'elle a retenu la première somme ; qu'il n'existe au jour de la seconde expertise aucune aggravation des désordres relatés tant dans le rapport de M. Z... que dans le protocole d'accord ; que la SCI VERDUN est donc mal venue à soutenir l'existence d'une aggravation du fait des années écoulées depuis le premier rapport, aggravation qui serait due au comportement de Mme Y... (cf. arrêt, p. 3 et 4) ;

1°) ALORS QUE la cassation à intervenir sur le premier moyen entrainera par voie de conséquence, la cassation sur le second moyen, dès lors que l'absence de fondement de la demande en paiement de dommages et intérêts formée par Madame Y... contre la SCI VERDUN au titre des conséquences de la démolition de la construction, devra être prise en considération pour examiner le caractère abusif des actions en justice exercés par Madame Y... à l'encontre de la SCI VERDUN ;

2°) ALORS QU'aux fins de démontrer l'abus de droit imputable à Madame Y..., la SCI VERDUN avait invité les juges du fond à s'expliquer sur le recours contentieux de Madame Y... à l'encontre du deuxième permis de construire qui avait été rejeté par le tribunal administratif, sur le premier référé expertise de Madame Y... qui avait été suivi d'une transaction et du dépôt du rapport « en l'état » et encore sur le recours gracieux de Madame Y... formé à l'encontre du troisième permis qui avait été rejeté par l'autorité administrative ; qu'aux mêmes fins, la SCI VERDUN avait invité les juges du fond à s'expliquer sur l'exploitation par Madame Y... des règles prudentielles qui imposent à un constructeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement de s'abstenir de démarrer une opération de construction tant que le permis de construire n'est pas définitif et purgé de tout recours ; qu'aux mêmes fins encore, la SCI VERDUN avait également invité les juges du fond à s'expliquer sur l'inscription d'hypothèque provisoire prise par Madame Y... pour contrecarrer la vente de la propriété à la société COGEDIM ; que ces conclusions, assorties d'offres de preuve, étaient péremptoires dès lors qu'elles démontraient une absence d'intérêt légitime et une intention de nuire ; qu'en s'abstenant de répondre à ces conclusions avant de rejeter la demande en demande en paiement de dommages et intérêts, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.