

# Texte de la décision

---

CIV. 2

LM

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 20 janvier 2022

Rejet

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 109 FS-B+R

Pourvoi n° D 19-22.435

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 20 JANVIER 2022

La société La Logne, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° D 19-22.435 contre l'arrêt rendu le 6 juin 2019 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre D), dans le litige l'opposant à Mme [I] [K], épouse [O], domiciliée [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pradel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Nicolaï, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de la société La Logne, de la SCP Spinosi, avocat de Mme [K], épouse [O], et l'avis de M. Grignon Dumoulin, avocat général, après débats en l'audience publique du 1er décembre 2021 où étaient présents M. Pireyre, président, M. Pradel, conseiller référendaire rapporteur, Mme Leroy-Gissing, conseiller doyen, M. Besson, Mme Bouvier, M. Martin, Mme Chauve, conseillers, M. Talabardon, Mme Guého, M. Ittah, conseillers référendaires, M. Grignon Dumoulin, avocat général, et M. Carrasco, greffier de chambre,

la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 6 juin 2019), par jugement du 3 mai 2007, un tribunal de grande instance a condamné la société La Logne, propriétaire, au sein d'une copropriété, du lot voisin de celui de Mme [K], à détruire un cellier et à cesser l'activité de toilettage pour chiens qui était exercée sur place, et ce, pour chaque obligation, sous astreinte de 100 euros par jour de retard passé un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.
2. Par un arrêt du 14 décembre 2011, signifié le 5 janvier 2012, une cour d'appel a confirmé en toutes ses dispositions ce jugement.
3. Mme [K] a assigné la société La Logne aux fins d'obtenir la liquidation et le paiement de l'astreinte.

## Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

### Enoncé du moyen

4. La société La Logne fait grief à l'arrêt de liquider les astreintes aux sommes de 7 200 euros et 35 805 euros et de la condamner en conséquence à payer ces sommes à Mme [K], alors « que l'action en liquidation d'une astreinte est soumise au délai de prescription des actions personnelles et mobilières prévu à l'article 2224 du code civil ; qu'en statuant ainsi au regard des « dates auxquelles il est prétendu que la mise en conformité a été effectuée », la cour, qui s'est prononcée par des motifs impropres à caractériser la recevabilité, au regard de la prescription, de l'action en liquidation de l'astreinte, a privé sa décision de base légale au regard de ce texte. »

### Réponse de la Cour

5. C'est sans encourir le grief du moyen que la cour d'appel a décidé, abstraction faite du motif surabondant critiqué par le moyen, que c'est à partir de la date de la signification de l'arrêt confirmatif de la décision du 14 décembre 2011 que les astreintes avaient commencé à courir et que la prescription de l'action aux fins de liquidation n'était pas acquise.

6. Le moyen n'est, dès lors, pas fondé.

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

### Enoncé du moyen

7. La société La Logne fait le même grief à l'arrêt, alors « que le montant de l'astreinte provisoire est liquidé en tenant compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter, mais aussi de ses facultés ; qu'en statuant par de tels motifs impropres à permettre à la Cour de cassation de s'assurer de ce que le montant de l'astreinte n'était pas disproportionné au regard des facultés de la société condamnée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 134-1 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble le principe de proportionnalité et l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales garantissant le droit de propriété contre les atteintes injustifiées. »

### Réponse de la Cour

8. Pour liquider l'astreinte, l'arrêt retient que la démolition du cellier est encore imparfaite, et que l'incidence des périodes estivales n'est pas une cause déterminante de l'inexécution, de sorte qu'en l'absence de toute bonne foi de la part des débiteurs de l'obligation, le principe d'une suppression de la pénalité n'est pas envisageable. Il relève cependant que des points positifs peuvent être relevés dans le comportement des intéressés puisque l'activité de toilettage a été interrompue et le cellier partiellement démonté.

9. Il ajoute qu'en raison de l'absence de limitation de l'astreinte dans le temps, la durée à prendre en compte au

titre de la liquidation, certes liée aux mauvais choix stratégiques et procéduraux des débiteurs des obligations, rend nécessaire d'opérer un contrôle de proportionnalité afin d'éviter, par le prononcé d'une condamnation quasi confiscatoire, une atteinte injustifiée au droit de propriété.

10. En l'état de ces constatations et énonciations, dont il résulte qu'elle a pris en compte tant le comportement des débiteurs de l'obligation que les difficultés auxquelles ils s'étaient heurtés pour l'exécuter, et qu'elle s'est assurée que le montant de l'astreinte liquidée était raisonnablement proportionné à l'enjeu du litige, la cour d'appel, qui n'avait pas à prendre en considération les facultés financières des débiteurs, a, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation, liquidé l'astreinte au montant qu'elle a retenu.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société La Logne aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société La Logne et la condamne à payer à Mme [K] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt janvier deux mille vingt-deux. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour la société civile immobilière (SCI) La Logne

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR liquidé des astreintes aux sommes de 7 200 € et 35 805 € et condamné en conséquence la SCI LA LOGNE à payer lesdites sommes à Madame [I] [K], épouse [O] ;

AUX MOTIFS QUE sur la recevabilité de l'action de Madame [O], par jugement en date du 3 mai 2007, confirmé en toutes ses dispositions par un arrêt rendu par la Cour de Montpellier le 14 décembre 2011, lui-même devenu définitif après le rejet du pourvoi qui avait été formé à son encontre, le Tribunal de grande instance de Narbonne initialement saisi par le syndicat de la copropriété « La Baie des Oliviers III » a déclaré recevable l'intervention volontaire de Madame [K] épouse [O] avant de condamner la SCI LA LOGNE à détruire le cellier litigieux et à cesser l'activité de toilettage de chiens, cette dernière prétention n'ayant d'ailleurs été formulée que par la personne physique ; que dès lors, l'intimée est fondée à solliciter la liquidation de l'astreinte assortissant ces injonctions ; que cette possibilité a d'ailleurs été clairement explicitée dans l'arrêt interprétatif rendu par la Cour d'appel le 24 janvier 2017 ; que sur le point de départ des astreintes, dans des écritures auxquelles la Cour renvoie expressément pour un exposé complet des moyens et prétentions, Madame [O] considère que les deux astreintes de 100 € par jour de retard chacune ont commencé à courir le 5 janvier 2012, date de signification de l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier rendu le 14 décembre 2011 ; que dans ses conclusions auxquelles la Cour renvoie également, la SCI LA LOGNE considère que le point de départ doit être fixé à la date de la signification de l'arrêt rendu par la Cour de cassation, le 13 novembre 2013 ; qu'elle invoque également, d'une part, la prescription quinquennale qui exclut toute réclamation sur la période antérieure au 12 août 2009, d'autre part, une minoration annuelle de 62 jours correspondant à l'interdiction municipale d'exécuter des travaux les mois de juillet et d'août ; que les astreintes ont commencé à courir passé un délai de trois mois à compter du jour où la décision qui la prononce est devenue exécutoire ; qu'en l'espèce, le jugement du Tribunal de Narbonne du 3 mai 2017 n'étant pas assorti de l'exécution provisoire et le pourvoi en cassation n'étant pas suspensif, c'est en calculant à partir de la date de la signification de l'arrêt confirmatif, qu'il convient de retenir la date du 5 avril 2012 ; que le jugement déferé sera réformé sur ce point ; que concernant la prescription, il ne pourrait s'agir que de celle du droit d'agir en liquidation de l'astreinte, en effet, à la différence du régime applicable aux créances à exécution successive, ce n'est qu'à partir de la liquidation de la pénalité qui fait naître la créance, que la somme accordée, fût-ce pour des périodes anciennes, est susceptible d'être globalement prescrite ; que vu les dates auxquelles il est prétendu que la mise en conformité a été effectuée, la prescription de l'action ne saurait être acquise ; que concernant l'incidence de la période estivale, les mérites de cette argumentation seront appréciés dans le cadre de l'examen

de la demande de suppression de l'astreinte provisoire ou de modération de son taux, tenant les difficultés qui auraient été rencontrées de ce chef par la débitrice des obligations ; que sur la date de l'exécution des obligations et la durée de la période de référence, la SCI LA LOGNE indique que le cellier « stricto sensu » a été détruit en septembre 2015, son adversaire qui prétend qu'il ne l'a été que partiellement ; que la définition du cellier à supprimer a été précisée par la juridiction de condamnation elle-même, dans un arrêt interprétatif qu'elle a rendu le 24 janvier 2017 ; qu'aux termes de cette décision, il est indiqué qu'au vu des constats d'huissier produits subsiste malgré une démolition partielle intervenue en 2005, dans l'espace d'une largeur de façade d'un mètre cinquante existant entre la maison de la SCI LA LOGNE et la propriété de Madame [K] épouse [O], un auvent et une partie de la construction ancienne couverte par un toit contigu de celui de la véranda, et qu'il s'agit donc ni plus ni moins de la construction dont la SCI LA LOGNE avait demandé la régularisation lors de l'assemblée générale extraordinaire du 22 février 2003 et qui a été refusé par la résolution 6-2.11 ; qu'en l'absence d'éléments nouveaux, et au vu des photographies versées au débat qui confirment la présence d'une partie du cellier non détruite, d'un reste de paroi de la partie démolie ainsi que de deux couvertures en tuiles, il y a lieu de considérer que l'obligation de démolir n'a été que partiellement respectée ; que concernant l'activité de toilettage, la SCI LA LOGNE prétend qu'elle a été définitivement arrêtée fin juillet 2014. Elle en justifie par la production de multiples attestations de témoins, d'un bail commercial et d'une carte de visite professionnelle qui font état de son installation à cette date dans des locaux situés à [Localité 3] ; que l'intimée qui conteste le fait, ne fournit quant à elle aucun élément probant contraire ; que la date du 31 juillet 2014 sera donc retenue ; que les deux astreintes sont donc à liquider sur les périodes suivantes : activité de toilettage (du 7 avril 2012 au 31 juillet 2014) : 720 jours et cellier (du 7 avril 2012 au 25 mars 2019) : 2 387 jours ; que sur la liquidation des astreintes, la SCI LA LOGNE conclut à une suppression des astreintes ou à une liquidation symbolique ; que Madame [O] réclame une somme de 263 600 € arrêtée au 25 mars 2019 au titre de la liquidation de la pénalité relative au cellier et une somme de 145 400 € arrêtée au 28 décembre 2015 au titre de celle relative à l'activité de toilettage ; que s'agissant d'astreintes provisoires, leur montant doit être liquidé en tenant compte du comportement de la partie à qui les injonctions ont été adressées et des difficultés qu'elle a éventuellement rencontrées pour les exécuter ; qu'il n'appartient pas aux juridictions de l'exécution d'apprécier la motivation retenue dans les décisions de condamnation, ni le cas échéant d'en critiquer le bien-fondé au regard de leurs conséquences prévisibles, forcément envisagées par les prescripteurs ; que les juges du fond avaient retenu un délai raisonnable de trois mois pour permettre à la société condamnée de se mettre en conformité, sans véritable difficulté matérielle ou juridique ; que plutôt que de mettre à profit ce répit, les associés de la SCI LA LOGNE ont préféré s'enfermer dans leurs convictions, s'entêter et consacrer leur argent et leur énergie à un combat judiciaire d'un acharnement hors du commun que les multiples revers subis n'ont manifestement jamais calmé ; que la démolition encore imparfaite du cellier est une nouvelle illustration de cet état d'esprit ; que sur l'incidence des périodes estivales précitée, elle est quasi-insignifiante au regard des causes réelles d'inexécution ; que dans cette malheureuse logique, exclusive de toute bonne foi, le principe d'une suppression de la pénalité est inenvisageable ; qu'il existe cependant des points positifs à retenir dans le comportement des intéressés puisque désormais l'activité de toilettage sur place a été interrompue et que le cellier a partiellement été démonté ; que le premier juge n'ayant pas, d'un point de vue purement pratique, eu la prudence de limiter le champ de l'astreinte à quelques mois, renouvelable si nécessaire mais après une nouvelle intervention de l'autorité judiciaire, la durée à prendre aujourd'hui en compte, certes liée aux mauvais choix stratégiques et procéduraux des débiteurs des obligations, impose dès lors au niveau des montants en jeu, une échelle hors normes que seule la nécessité d'opérer un contrôle de proportionnalité, peut permettre de minorer de façon sensible afin d'éviter par le prononcé d'une condamnation quasi-confiscatoire une atteinte injustifiée au droit de propriété ; qu'il convient donc de liquider l'astreinte comme suit : activité de toilettage : 10 € x 720 jours = 7 200 € et cellier : 15 € x 2 387 jours = 35 805 € ;

1°) ALORS QUE l'action en liquidation d'une astreinte est soumise au délai de prescription des actions personnelles et mobilières prévu à l'article 2224 du Code civil ; qu'en statuant ainsi au regard des « dates auxquelles il est prétendu que la mise en conformité a été effectuée », la Cour, qui s'est prononcée par des motifs impropres à caractériser la recevabilité, au regard de la prescription, de l'action en liquidation de l'astreinte, a privé sa décision de base légale au regard de ce texte ;

2°) ALORS, en tous cas, QUE le montant de l'astreinte provisoire est liquidé en tenant compte du comportement de

celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter, mais aussi de ses facultés ; qu'en statuant par de tels motifs impropres à permettre à la Cour de cassation de s'assurer de ce que le montant de l'astreinte n'était pas disproportionné au regard des facultés de la SCI condamnée, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L134-1 du Code des procédures civiles d'exécution, ensemble le principe de proportionnalité et l'article 1 du Protocole n°1 additionnel à la Convention européenne des droits de l'Homme garantissant le droit de propriété contre les atteintes injustifiées.