

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 22 juin 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 515 F-D

Pourvoi n° E 21-17.200

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, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 22 JUIN 2022

La société civile immobilière R et C, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° E 21-17.200 contre l'arrêt rendu le 9 décembre 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 3), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] représenté par son syndic la société Vertfoncie, dont le siège est [Adresse 1], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jobert, conseiller, les observations de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de la société R et C, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], après débats en l'audience publique du 17 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jobert, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée 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 (Paris, 9 décembre 2020), à l'occasion de la vente de ses lots de copropriété par la société civile immobilière R et C (la SCI), le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] a fait opposition au versement de fonds séquestrés, afin d'obtenir le paiement d'une certaine somme due par le vendeur au titre de charges de copropriété.
2. La SCI l'a assigné devant le juge des référés en vue d'obtenir la mainlevée en arguant de l'existence d'un trouble manifestement illicite.

Examen des moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de mainlevée de séquestre, alors « que, s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge, qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec l'indication de leur date ; qu'en se prononçant au visa de conclusions remises par la SCI R et C le 13 juillet 2020, quand l'exposante avait déposé et signifié des conclusions n° 2 le 28 octobre 2020 et des conclusions récapitulatives le 4 novembre 2020, qui avaient fait l'objet d'un accusé de réception sur le réseau RPVA le 5 novembre 2020 et par lesquelles l'exposante développait de nouveaux moyens, assortis d'une nouvelle pièce qu'elle produisait régulièrement et quand il n'est pas établi que ces écritures et pièces aient été prises en considération, la cour d'appel a violé les articles 455 et 954 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 455, alinéa 1er, et 954, alinéa 4, du code de procédure civile :

5. Il résulte de ces textes que, s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge, qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec l'indication de leur date.
6. Pour rejeter la demande de la SCI, l'arrêt se prononce au visa de ses conclusions du 13 juillet 2020.
7. En statuant ainsi, alors que la SCI avait déposé, le 4 novembre 2020, des conclusions développant une argumentation complémentaire relative, d'une part, à l'état préalable du 25 septembre 2019 qui ne lui avait été communiqué que le jour de la vente et qu'elle n'avait pu vérifier, d'autre part, à l'incidence d'une procédure au fond sur la procédure de référé, et produit un extrait du règlement de copropriété, la cour d'appel, qui n'a ni visé ces dernières conclusions ni statué par des motifs démontrant qu'elle les auraient prises en considération, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 décembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] et le condamne à payer à la société civile immobilière R et C la somme de 3 000 euros ;

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-deux juin deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour la société R et C

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La SCI R et C fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir rejeté sa demande de mainlevée de séquestre ;

alors que s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge, qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec l'indication de leur date ; qu'en se prononçant au visa de conclusions remises par la SCI R et C le 13 juillet 2020, quand l'exposante avait déposé et signifié des conclusions n° 2 le 28 octobre 2020 et des conclusions récapitulatives le 4 novembre 2020, qui avaient fait l'objet d'un accusé de réception sur le réseau RPVA le 5 novembre 2020 et par lesquelles l'exposante développait de nouveaux moyens, assortis d'une nouvelle pièce qu'elle produisait régulièrement et quand il n'est pas établi que ces écritures et pièces aient été prises en considération, la cour d'appel a violé les articles 455 et 954 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

La SCI R et C fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir rejeté sa demande de mainlevée de séquestre ;

alors 1°/ que si l'acte authentique de vente du 25 septembre 2019 prévoyait la constitution d'un séquestre, il stipulait également qu'une opposition à la libération de la somme séquestrée devait être régulière et pouvait être contestée devant les tribunaux, de sorte que cet acte n'excluait en rien l'existence d'un trouble manifestement illicite résultant d'une opposition irrégulière du syndicat des copropriétaires ; qu'en considérant, pour rejeter la demande de mainlevée du séquestre de la SCI C et R, que le séquestre n'était que l'exécution des stipulations de l'acte notarié de vente du 25 septembre 2019 instituant un séquestre conventionnel, la cour d'appel s'est prononcée par un motif inopérant et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 809, devenu 835 du code de procédure civile ;

alors 2°/ que seules les créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation peuvent justifier une opposition du syndic au versement des fonds résultant de la mutation à titre onéreux d'un lot ; qu'en considérant que l'existence d'un trouble manifestement illicite n'aurait pas été démontrée quand il résulte de ses constatations que le syndicat des copropriétaires a introduit une instance devant le tribunal judiciaire de Bobigny tendant à voir retirer une antenne Orange dont il ne serait pas établi qu'elle serait vouée à l'échec, ce qui implique d'une part que cette instance était toujours pendante, d'autre part qu'elle ne tendait qu'à voir retirer une antenne, de sorte qu'aucune créance liquide et exigible ne justifiant l'opposition du syndicat, celle-ci est manifestement illicite, la cour d'appel a violé l'article 809, devenu 835 du code de procédure civile ;

alors 3°/que le juge des référés peut, sans préjudicier au principal, ordonner la mainlevée d'un séquestre ; qu'à supposer que la cour d'appel ait adopté les motifs du premier juge, en rejetant la demande de mainlevée de séquestre de l'exposante sur la considération que la mesure demandée, consistant en la mainlevée du 14 sur 22 séquestre d'une partie du prix de la vente, aurait excédé les pouvoirs du juge des référés, une telle mesure n'étant pas conservatoire ou de remise en état, la cour d'appel a violé l'article 809, devenu 835 du code de procédure civile.