

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 22 juin 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 516 F-D

Pourvoi n° Q 21-17.324

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

1°/ M. [S] [P], domicilié [Adresse 9], exploitant sous l'enseigne Moto Dépôt,

2°/ la société [P] Moto, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 5], exerçant sous l'enseigne Moto dépôt

3°/ la société [Adresse 9], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° Q 21-17.324 contre l'arrêt rendu le 24 novembre 2020 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile B), dans le litige les opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4], dont le siège est [Adresse 4], représenté par son syndic l'agence la Régie Foncia Lyon, domicilié [Adresse 3],

2°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 6], dont le siège est [Adresse 6],

3°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 6], dont le siège est [Adresse 6],

4°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 10], dont le siège est [Adresse 10],

5°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4], dont le siège est [Adresse 4],

6°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4], dont le siège est [Adresse 4],

tous six représentés par leur syndic la société Oralia-Régie de l'Opéra, dont le siège est [Adresse 8],

7°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 9], dont le siège est [Adresse 9], représenté par son syndic la société Rolin-Bainson, dont le siège est [Adresse 1],

8°/ à la société du [Adresse 4], société civile immobilière, dont le siège est chez M. [R] [L], [Adresse 4], aux lieu et place du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 4], représentée par son mandataire de gestion l'agence La Régie Chomette, domiciliée [Adresse 7],

9°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 9], dont le siège est [Adresse 9],

10°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 6], dont le siège est [Adresse 6],

tous deux représentés par leur syndic l'agence Oralia-Régie de l'Opéra, domicilié [Adresse 8],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur 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 SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [P] et des sociétés [P] Moto et [Adresse 9], de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat des syndicats des copropriétaires des immeubles des [Adresse 4], [Adresse 6], [Adresse 6], [Adresse 10], [Adresse 4], [Adresse 4], [Adresse 9], de la société du [Adresse 4] et des syndicats des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 9] et de l'immeuble du [Adresse 6], 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 (Lyon, 24 novembre 2020), en 1984, la société civile immobilière [P] (la SCI [P]), aux droits de laquelle vient la société civile immobilière [Adresse 9] (la SCI Part Dieu), a loué à M. [P] un local commercial comprenant notamment une cave située sous une cour commune à plusieurs immeubles soumis au statut de la copropriété. La société [P] moto lui a succédé en tant que preneur en 2009.

2. Se plaignant d'infiltrations d'eau persistantes dans cette cave, la SCI Part Dieu et ses locataires ont assigné les syndicats des copropriétaires de ces immeubles en accomplissement des travaux de réfection et en paiement de dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, et sur le second moyen, ci-après annexés

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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

4. M. [P], la société [P] moto et la SCI Part Dieu font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à voir condamner les syndicats des copropriétaires des [Adresse 9], [Adresse 6], [Adresse 10], [Adresse 4] et la société civile immobilière du [Adresse 4] à réaliser sous astreinte tous travaux de nature à faire effectivement cesser les désordres, alors « qu'en toute hypothèse, la victime d'un trouble anormal du voisinage a droit à la cessation ou à la réparation effective du trouble sans qu'il importe qu'elle n'en ait pas établi la cause exacte ni précisé les solutions techniques de nature à y remédier ; qu'en jugeant, pour les débouter de leur demande tendant à ce que les syndicats soient condamnés à réaliser sous astreinte tous travaux de nature à faire effectivement cesser les désordres, qu'en l'absence de « toute cause précisément établie de ces nouvelles infiltrations et en l'absence de demande d'expertise, les demandeurs n'établissent pas quels [étaient] les travaux nécessaires ni quels en [étaient] les débiteurs », la cour d'appel a méconnu le principe selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

5. Les défendeurs au pourvoi contestent la recevabilité du moyen. Ils soutiennent qu'il est nouveau et mélangé de fait et de droit.

6. Cependant, dans leurs écritures devant la cour d'appel, les demandeurs au pourvoi invoquaient, notamment, pour fonder leur action, la théorie du trouble du voisinage.

7. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage :

8. L'arrêt rappelle, d'abord, que les syndicats des copropriétaires des immeubles voisins de la cour commune, sous laquelle se situe la cave, ont été condamnés à faire cesser les infiltrations d'eau excédant l'humidité naturelle et à verser des dommages-intérêts au propriétaire et à ses locataires successifs.

9. Il retient, ensuite, que les travaux accomplis pour y remédier préconisés par l'expert judiciaire désigné ont été inefficaces et que les infiltrations d'eau persistent, mais que, si la demande formée à hauteur d'appel afin d'obtenir la condamnation des syndicats des copropriétaires à réparer ces désordres est recevable, elle n'est pas fondée en l'absence de toute cause précisément établie de ces nouvelles infiltrations et en l'absence de demande d'expertise, les demandeurs n'établissant pas quels sont les travaux nécessaires ni quels sont les débiteurs.

10. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations desquelles il résultait la persistance d'un trouble anormal de voisinage, a violé le principe susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de M. [P], de la société [P] moto et de la société civile immobilière [Adresse 9] tendant à voir condamner les syndicats des copropriétaires des [Adresse 9], [Adresse 6], [Adresse 10], [Adresse 4] et la société civile immobilière du [Adresse 4], à réaliser sous astreinte tous travaux de nature à faire effectivement cesser les désordres, l'arrêt rendu le 24 novembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble ;

Condamne les syndicats des copropriétaires des [Adresse 9], [Adresse 6], [Adresse 10], [Adresse 4] et la société civile immobilière du [Adresse 4] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par les syndicats des copropriétaires des [Adresse 9], [Adresse 6], [Adresse 10], [Adresse 4] et la société civile immobilière du [Adresse 4] et les condamne à payer à M. [P], la société [P] moto et à la société civile immobilière [Adresse 9] la somme globale 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 partiellement 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 SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. [P], la société [P] Moto et la société du [Adresse 9]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. [S] [P], la SARL [P] Moto et la SCI [Adresse 9] font grief à l'arrêt de les AVOIR déboutés de leur demande tendant à voir condamner les syndicats des copropriétaires des [Adresse 9], [Adresse 6], [Adresse 10], [Adresse 4] et la SCI du [Adresse 4] à réaliser sous astreinte tous travaux de nature à faire effectivement cesser les désordres ;

1°) ALORS QUE les parties s'accordaient pour soutenir que les travaux réalisés conformément aux décisions de justice étaient défectueux et n'avaient ainsi pas permis de mettre fin aux infiltrations, l'eau continuant de s'écouler en abondance dans le local litigieux ; qu'en jugeant, pour débouter les exposants de leur demande tendant à ce que les syndicats soient condamnés à réaliser sous astreinte tous travaux de nature à faire effectivement cesser les désordres, que la cause des nouvelles infiltrations n'était pas établie quand il s'évinçait des conclusions concordantes des parties que la persistance des troubles provenait de la défectuosité ou de l'insuffisance des travaux déjà réalisés par les syndicats voisins, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, la victime d'un trouble anormal du voisinage a droit à la cessation ou à la réparation effective du trouble sans qu'il importe qu'elle n'en ait pas établi la cause exacte ni précisé les solutions techniques de nature à y remédier ; qu'en jugeant, pour débouter les exposants de leur demande tendant à ce que les syndicats soient condamnés à réaliser sous astreinte tous travaux de nature à faire effectivement cesser les désordres, qu'en l'absence de « toute cause précisément établie de ces nouvelles infiltrations et en l'absence de demande d'expertise, les demandeurs n'établissent pas quels [étaient] les travaux nécessaires ni quels en [étaient] les débiteurs » (arrêt page 9, al. 9), la cour d'appel a méconnu le principe selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ».

SECOND MOYEN DE CASSATION

M. [S] [P], la SARL [P] Moto et la SCI [Adresse 9] font grief à l'arrêt d'AVOIR condamné les syndicats des copropriétaires

des [Adresse 9], [Adresse 6], [Adresse 10], [Adresse 4] et la SCI du [Adresse 4] à verser à M. [S] [P] la seule somme de 30 000 euros et à la SARL [P] Moto la seule somme de 30 000 euros ;

ALORS QUE, dans ses conclusions d'appel, M. [S] [P] invoquait « l'important préjudice moral et psychologique subi par Monsieur [P] depuis plus de 35 ans dans la gestion des désordres et des procédures auxquels malheureusement il a été contraint de recourir pour tenter, tout au long de son activité professionnelle, d'obtenir la cessation des désordres » (conclusions d'appel, page 17, al. 5 ; page 16, al. 3) ; qu'en se bornant à retenir, pour limiter à 30 000 € chacune les indemnités allouées à M. [P] et à la société [P] Moto, que les infiltrations ouvraient « droit à indemnisation au regard de la nécessité des nettoyages générés par [celles-ci], mais aussi de la limitation de l'usage à titre d'entrepôt ou de stockage de marchandises qui peut être attendu d'un tel local » (arrêt page 10, al. 10), sans répondre aux conclusions susvisées, ni s'expliquer sur le préjudice moral ainsi invoqué, la cour d'appel, qui a privé sa décision de motifs, a violé l'article 455 du code de procédure civile.