

16 mars 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-22.986

Troisième chambre civile - Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2023:C310179

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

RM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 16 mars 2023

Rejet non spécialement motivé

Mme TEILLER, président

Décision n° 10179 F

Pourvoi n° U 21-22.986

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 MARS 2023

La société Sookmaneea, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° U 21-22.986 contre l'arrêt rendu le 25 juin 2021 par la cour d'appel de Saint-Denis (chambre civile TI), dans le litige l'opposant à M. [V] [G], domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Baraké, conseiller référendaire, les observations écrites de la SCP Spinosi, avocat de la société Sookmaneea, de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat de M. [G], après débats en l'audience publique du 7 février 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Baraké, conseiller référendaire rapporteur, Mme Andrich, conseiller, et Mme [I], 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 la présente décision.

Motivation

1. Le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.
2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

Dispositif

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Sookmaneea aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes.

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize mars deux mille vingt-trois.

Le conseiller référendaire rapporteur le président

Le greffier de chambre MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Spinosi, avocat aux Conseils, pour la société Sookmaneea.

La SCI Sookmaneea reproche à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la limite entre les parcelles [Cadastré 6], propriété de la SCI Sookmaneea, et [Cadastré 4], propriété de M. [V] [G], se situe sur le mur édifié par la SCI Sookmaneea selon implantation du cabinet [I] et d'avoir, statuant à nouveau de ce chef, dit que la limite entre les parcelles [Cadastré 6], propriété de la SCI Sookmaneea, et [Adresse 5], propriété de M. [V] [G], se situe sur la ligne B3-B4-B5-B6 telle que figurant à l'annexe 8 du rapport [U] ;

1/ Alors que tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës ; qu'en considérant, pour dire que la limite entre les parcelles [Cadastré 6], propriété de la SCI Sookmaneea, et [Adresse 5], propriété de M. [V] [G], se situe sur la ligne B3-B4-B5-B6 telle que figurant à l'annexe 8 du rapport [U], que le document du 20 novembre 2014 établi par M. [I] traduisait la volonté du vendeur, M. [V] [G], à l'origine du démembrement de sa propriété, l'ancienne parcelle [Cadastré 3] d'une superficie de 2.374 m2, et mentionnait la limite de propriété entre les lots A (celui de M. [V] [G]) et B (celui de la SCI Sookmaneea), que l'expert [U] avait retenu cette solution, et que la SCI Sookmaneea ne pouvait se retrancher derrière une valeur purement indicative de son titre de propriété, quand le document d'arpentage du 20 novembre 2014, établi avant l'adjudication, n'avait pas force obligatoire à la différence du jugement d'adjudication du 9 juin 2016, qui s'imposait au vendeur et à l'acheteur, la cour d'appel a violé l'article 646 du code civil ;

2/ Alors que tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës ; qu'en se bornant à considérer, pour dire que la limite entre les parcelles [Cadastré 6], propriété de la SCI Sookmaneea, et [Adresse 5], propriété de M. [V] [G], se situe sur la ligne B3-B4-B5-B6 telle que figurant à l'annexe 8 du rapport [U], que le document du 20 novembre 2014 établi par M. [I] traduisait la volonté du vendeur, M. [V] [G], à l'origine du démembrement de sa propriété, l'ancienne parcelle [Cadastré 3] d'une superficie de 2.374 m2, et mentionnait la limite de propriété entre les lots A (celui de M. [V] [G]) et B (celui de la SCI Sookmaneea), que l'expert [U] avait retenu cette solution, et que la SCI Sookmaneea ne pouvait se retrancher derrière une valeur purement indicative de son titre de propriété, sans rechercher, comme cela lui était pourtant demandé (conclusions d'appel, p. 4-5), si la superficie de la parcelle de la SCI Sookmaneea résultant du bornage suivant la ligne B3-B4-B5-B6 était, au moins approximativement, celle indiquée dans le jugement d'adjudication du 9 juin 2016, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 646 du code civil ;

3/ Alors que les juges du fond ne doivent pas dénaturer les écrits qui leur sont soumis ; qu'en qualifiant de « valeur purement indicative » la superficie de la parcelle de la SCI Sookmaneea indiquée dans le jugement d'adjudication du 9 juin 2016, quand le jugement d'adjudication du 9 juin 2016 précisait que le bien vendu par la SELARL Franklin Bach, ès qualités de liquidateur de M. [V] [G], était « d'une surface d'environ 1.906 m2 » (production n° 4), ce dont il résultait que les parties s'étaient mis d'accord sur cette superficie, même approximative, la cour d'appel a dénaturé le jugement d'adjudication du 9 juin 2016, en violation du principe précité.

Le greffier de chambre

Décision **attaquée**

Cour d'appel de saint denis de la réunion
25 juin 2021 (n°19/02721)

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 16-03-2023

- Cour d'appel de Saint Denis de la Réunion 25-06-2021