

# Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 30 juin 2016, 15-12.534, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	30/06/2016
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>ECLI</b>	ECLI:FR:CCASS:2016:C300818
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032837571">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032837571</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] par personne interposée, au rendez-vous fixé pour la réalisation de l'acte authentique, a dressé un procès-verbal de carence ; qu'aucune faute ne peut donc être reprochée au notaire ; que sur la séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 25 mars 2014), que, par promesses du 24 avril 2003, M. et Mme X... ont vendu à Mme Y... les lots n° 29 et 30 d'un immeuble sous le régime de la copropriété, avec le concours de l'agence immobilière Le Club de l'immobilier, aux droits de laquelle se trouve la société Cabourg immobilier ; qu'à la suite d'un dégât des eaux, la durée de validité des promesses a été prorogée, dans l'attente de la réalisation des travaux de remise en état, jusqu'au 31 octobre 2003 ; que, Mme Y... n'ayant pas comparu à cette date, M. Z..., notaire, a établi un procès-verbal de carence ; qu'un jugement du 8 novembre 2006 a déclaré les ventes parfaites ; que, se plaignant de désordres, Mme Y... a assigné la société Cabourg immobilier, M. Z..., le syndicat des copropriétaires, M. Abel X..., Mme Mélanie X... et M. Raphaël X... (les consorts X...) en indemnisation de ses préjudices ; Sur le premier moyen : Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes formées contre la société Cabourg immobilier ; Mais attendu qu'ayant relevé, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à l'autorité de la chose jugée, et sans dénaturation, qu'il résultait du jugement du 8 novembre 2006 qu'il avait été remédié à la cause du dégât des eaux survenu le 8 juin 2003 et que le plafond du séjour avait été réparé, la cour d'appel a pu en déduire que la société Cabourg immobilier n'avait pas induit Mme Y... en erreur pour l'obliger à signer l'acte authentique ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur le deuxième moyen, ci-après annexé : Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes formées contre M. Z... ; Mais attendu qu'ayant relevé que Mme Y... avait accepté le report de la vente en signant le 14 juin 2003 un accord prorogeant la validité du compromis jusqu'au 31 octobre 2003, que la lettre de convocation avait été postée par M. Z... le 22 octobre 2003 et n'avait pas été réclamée par Mme Y... qui ne s'était pas étonnée de ne pas avoir reçu de convocation, que celle-ci avait demandé à M. Z... de déposer les fonds correspondant au prix de vente à la Caisse des dépôts et consignation dans l'attente de la réalisation de l'acte qui n'avait pas été régularisé en raison de sa propre carence, qu'elle n'avait pas requis M. Z... de procéder à la publication du jugement déclarant les ventes parfaites et n'avait pas réagi à la lettre du notaire l'informant qu'il ne pourrait déposer le jugement au rang de ses minutes tant que le règlement des charges n'aurait pas été effectué, la cour d'appel a pu en déduire que M. Z... n'avait pas commis les fautes que lui reprochait Mme Y... et que les demandes de celles-ci ne pouvaient être accueillies ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur le troisième moyen, ci-après annexé : Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes formées contre le syndicat des copropriétaires ; Mais attendu qu'ayant retenu, sans violation de l'autorité de la chose jugée ni dénaturation, qu'il résultait du jugement du 8 novembre 2006 que le sinistre était dû à un robinet d'arrêt et que le plafond du séjour avait bien été réparé, et, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, que Mme Y... ne démontrait pas qu'il n'avait pas été remédié aux causes des désordres de 2003, la cour d'appel a pu déduire, de ces

seuls motifs, que les demandes de Mme Y... contre le syndicat des copropriétaires ne pouvaient être accueillies ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur le quatrième moyen : Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de limiter la condamnation des consorts X... au paiement des sommes de 5 000 euros au titre du préjudice de jouissance et de 1 116,83 euros au titre des frais de garde-meubles ; Mais attendu, d'une part, que le moyen, qui, sous le couvert du grief non-fondé de violation de l'article 455 du code de procédure civile, ne vise, en sa quatrième branche relative à la demande de remboursement de charges de copropriété, qu'une omission de statuer, qui peut être réparée selon la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile, n'est pas recevable ; Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à l'autorité de la chose jugée, et sans dénaturer, qu'il résultait du jugement du 8 novembre 2006 que les travaux de remise en état avaient été effectués avant le 31 octobre 2003 et retenu, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, qu'il n'était pas établi que le dégât des eaux était la conséquence d'un chéneau défectueux, que la réparation du préjudice de jouissance de Mme Y... et le dédommagement de ses frais de déménagement étaient réparés par l'allocation des sommes de 5 000 euros et de 1 116,83 euros et que son souhait de ne pas donner suite à la vente, manifesté en juillet 2003, était à l'origine des procédures engagées et au retard mis à son entrée dans les lieux et s'opposait à l'allocation d'une somme au titre d'un préjudice moral, la cour d'appel a pu, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif au prix d'acquisition du bien, rejeter le surplus de ses demandes et, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, la condamner au paiement d'une somme au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; Condamne Mme Y... aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Y... à payer à la société Cabourg immobilier la somme de 2 000 euros, à M. Z... la somme de 2 000 euros et au syndicat des copropriétaires la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de Mme Y... ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente juin deux mille seize. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits par la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat aux Conseils, pour Mme Y.... PREMIER MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué, confirmatif de ce chef, d'avoir déclaré Madame Y... irrecevable en ses demandes formées contre la SARL Cabourg Immobilier et de l'avoir condamnée à payer à celle-ci la somme de 1 200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile outre celle de 1 000 euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et injustifiée ; Aux motifs propres que Madame Y... reproche à la SARL Cabourg Immobilier d'avoir usé de manoeuvres inacceptables notamment au travers d'affirmations mensongères pour la contraindre à signer l'acte authentique ; que c'est à juste titre que le premier juge, pour rejeter les demandes de Madame Y..., a fait état des dispositions du jugement du 8 novembre 2006 ayant autorité de la chose jugée ; que ce jugement a constaté qu'aucun élément du dossier ne permettait d'accréditer les allégations de Madame Y... selon lesquelles il n'aurait pas été remédié [sic] à la cause du dégât des eaux survenu le 8 juin 2003 et

constaté que le plafond du séjour endommagé par un dégât des eaux ponctuel avait bien été réparé ; que Madame Y... est en conséquence mal venue à soutenir que la SARL Cabourg Immobilier l'aurait induite en erreur pour l'obliger à signer l'acte authentique ; qu'il convient en conséquence de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté Madame Y... de ses demandes à l'encontre de la SARL Cabourg Immobilier ; qu'elle l'a condamnée à lui payer 1 000 € à titre d'indemnité pour procédure abusive et injustifiée ; Et aux motifs, implicitement repris des premiers juges, que le jugement rendu le 8 novembre 2006 a notamment statué sur les demandes, formulées par Madame Y..., de caducité du compromis de vente pour non-réalisation de la condition suspensive concernant l'exécution des travaux de réfection nécessaire après la fuite découverte en juin 2003 ; que ce jugement a également statué sur la demande de résolution de la vente pour défaut de délivrance d'un bien exempt de vices ; que pour rejeter ces demandes, le tribunal de grande instance de Lisieux avait constaté d'une part qu'il était établi que les travaux de réfection nécessaires avaient bien été effectués avant la date prévue pour l'acte authentique, conformément à l'accord conclu le 14 juin 2003, et d'autre part que Madame Y... n'apportait pas la preuve que les immeubles litigieux comportaient un vice dont elle n'aurait pas eu connaissance lorsqu'elle a conclu l'accord du 14 juin 2003 ; que les demandes aujourd'hui formulées par Madame Y..., en indemnisation de ses préjudices, n'ont pas le même objet que celles sur lesquelles le tribunal a déjà statué le 8 novembre 2006 ; que toutefois les motifs nécessaires à cette décision rendue entre les mêmes parties (notamment la SARL Cabourg Immobilier et Madame Y...), par ce jugement auquel Madame Y... a acquiescé ont bien une autorité de la chose jugée à son égard ; que dès lors l'acquéreur est irrecevable à invoquer aujourd'hui, au soutien de ses demandes d'indemnisation, le fait que les travaux de réfection nécessaires prévus dans l'accord du 14 juin 2003 n'auraient pas été effectués, ou le fait qu'il y aurait eu défaut de délivrance des biens prévus au contrat ou l'existence d'un vice relatif à des infiltrations ou un risque de mэрule, ces éléments ayant déjà été examinés à l'occasion du jugement rendu le 8 novembre 2006 ; que Madame Y... est donc irrecevable à invoquer dans le cadre de la présente instance, l'existence de manoeuvres dolosives commises par la SARL Cabourg Immobilier pour la contraindre à signer l'acte de vente ; [...] qu'en assignant la SARL Cabourg Immobilier et soutenant que celle-ci a commis à son égard des manoeuvres dolosives pour la contraindre à signer l'acte de vente, alors même qu'elle avait précédemment acquis son jugement qui avait déclaré parfaites les ventes litigieuses, Madame Y... a causé à la SARL Cabourg Immobilier un préjudice inhérent à l'exercice indu et de mauvaise foi ayant fait dégénérer en abus de droit l'action en justice mise en oeuvre et qu'il y a lieu en conséquence de la condamner au paiement d'une indemnité de 1 000 euros pour procédure abusive et injustifiée ; Alors, d'une part, que l'autorité de chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement ; qu'il faut que la chose demandée soit la même ; que la cour d'appel qui, par motifs adoptés, a constaté que les demandes aujourd'hui formulées par Madame Y..., en indemnisation de ses préjudices, n'avaient pas le même objet que celles sur lequel le tribunal a déjà statué le 8 novembre 2006, ne pouvait déclarer irrecevables lesdites demandes comme se

heurtant à la chose jugée par ce jugement sans violer par fausse application l'article 1351 du code civil ; Alors, d'autre part, qu'une décision de justice n'a l'autorité de chose jugée que par ce qui est tranché entre les mêmes parties dans son dispositif ; que les motifs de cette décision, fussent-ils le soutien nécessaire de ce dispositif, ne sont pas revêtus de l'autorité de chose jugée ; que la cour d'appel ne pouvait donc déclarer Madame Y... irrecevable à se prévaloir des affirmations mensongères de la SARL Cabourg Immobilier quant à la remise en état des lieux en lui opposant l'autorité de chose jugée attachée aux motifs du jugement précité du 8 novembre 2006, sans violer l'article 480 du code de procédure civile ; Et alors, en toute hypothèse, qu'il résulte des motifs du tribunal de grande instance de Lisieux que celui-ci s'en est « ten[u] aux seules pièces du dossier dont il ressort que le plafond du séjour endommagé par un dégât des eaux ponctuel a bien été réparé » sans plus se prononcer sur la cause des désordres et leur réparation, contestés par Madame Y... ; que dans ces conditions, la cour d'appel ne pouvait estimer, par motifs propres ou adoptés, que l'ensemble des questions relatives aux infiltrations et à leurs conséquences avait été examiné à l'occasion de ce jugement sans dénaturer les termes clairs et précis de celui-ci et violer ensemble les articles 1134 et 1351 du code civil, et l'article 480 du code de procédure civile ; DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Y... de ses demandes formées contre Maître Régis Z..., et de l'avoir condamnée à payer à celui-ci les sommes de 1 200 et 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ; Aux motifs propres que Madame Y... ne saurait reprocher à Maître Z... d'être responsable du défaut de signature de l'acte authentique à la date initialement prévue, alors qu'elle a, en signant le 14 juin 2003 un accord pour voir proroger la validité du compromis jusqu'au 31 octobre 2003, accepté le report de la vente et ne saurait en conséquence venir reprocher une faute au notaire ; qu'elle ne saurait pas davantage lui reprocher de l'avoir convoquée tardivement pour la réitération de l'acte devant se tenir le 31 octobre 2003, alors qu'il résulte des pièces communiquées par Maître Z... que ce dernier a posté la lettre recommandée la convoquant, le 22 octobre 2003, lettre présentée le 24 octobre 2003 et qui n'a pas été réclamée par Madame Y... et a été retournée à l'expéditeur par les services postaux belges ; que Maître Z... n'a en conséquence commis aucune faute en constatant la carence de Madame Y... le 31 octobre 2003 ; que force est d'ailleurs de constater que Madame Y... informée aux termes de l'accord de prorogation du 14 juin 2003 de ce que la vente devait intervenir avant le 31 octobre, n'a elle-même pris aucun contact avec le notaire pour s'étonner de ne pas avoir reçu de convocation ; que ce comportement s'explique par le fait que par courrier du 11 juillet 2003 adressé aux consorts X... elle avait manifesté son intention de renoncer à la vente ; qu'elle ne saurait pas davantage reprocher à Maître Z... de ne pas lui avoir restitué les fonds correspondant au prix de vente, qu'elle lui avait demandé de déposer à la Caisse des Dépôts et Consignation « dans l'attente de la réalisation de l'acte » ; que, de plus, Maître Z... justifie, contrairement aux affirmations de Madame Y... lui avoir adressé le relevé de son compte mentionnant les intérêts arrêtés au 30 septembre 2006 intérêts qui lui ont été restitués à hauteur de 3.066,43 euros ainsi qu'il en est justifié ; qu'enfin il ne saurait être

reproché à Maître Z... un retard dans l'accomplissement des actes de publicité de la vente dans la mesure où si le tribunal dans son jugement a « dit que le présent jugement devra faire l'objet d'une publication au fichier immobilier », il n'a pas précisé que cette publication devrait intervenir à l'initiative du notaire ; que force est de constater que Madame Y... n'a pas requis Maître Z... de procéder à la publication du jugement, lequel n'a été publié qu'à la requête des époux X... ; qu'elle ne saurait valablement soutenir avoir, dès le 27 novembre 2006, demandé au notaire de publier le jugement et ce alors même que dans ce courrier elle ne présentait aucune demande au titre de la publication du jugement mais uniquement au titre du montant des intérêts sur la somme consignée, de la remise des clefs et des procès-verbaux d'assemblée générale ; que de plus, Maître Z... l'ayant informée par lettre recommandée avec avis de réception en date du 31 août 2007 qu'il restait dû une somme de 4 358,48 euros sur les charges et qu'il ne pourrait déposer le jugement au rang de ses minutes tant que le règlement n'en aurait pas été effectué, force est de constater que Madame Y... n'a pas réagi à ce courrier ; qu'il ne saurait en conséquence être reproché à Maître Z... de ne pas avoir publié le jugement avant d'y avoir été requis par les conjoints X... ; que le jugement déféré sera en conséquence confirmé en ce qu'il a débouté Madame Y... de sa demande contre le notaire ; Aux motifs, le cas échéant implicitement repris des premiers juges, que sur les défauts de convocation réitératifs de vente, contrairement à ce que soutenait initialement Madame Y..., celle-ci a bien été informée par Maître Z..., notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, de la date de régularisation de celui-ci, fixée au vendredi 31 octobre 2003 à 17 heures, un courrier recommandé daté du 22 octobre 2003 lui ayant été envoyé à cette même date ; que ce courrier recommandé ayant présenté pour être distribué le 24 octobre 2003 et renvoyé ultérieurement à son expéditeur avec la mention « non réclamée », Madame Y... n'a pu soutenir qu'elle n'aurait pas été en mesure de prendre connaissance en temps utile de la date de régularisation de l'acte de vente ; que les pièces versées au débat démontrent au surplus que c'est le 31 octobre, et non le 20 octobre 2003, comme indiqué dans les écritures de Madame Y..., que le notaire, constatant que celle-ci ne s'était pas présentée, ni en personne, ni par personne interposée, au rendez-vous fixé pour la réalisation de l'acte authentique, a dressé un procès-verbal de carence ; qu'aucune faute ne peut donc être reprochée au notaire ; que sur la séquestration induite des fonds, la créance de réitération par acte authentique des ventes le 31 octobre 2003 étant imputable à Madame Y... et un jugement du tribunal de grande instance de Lisieux du 8 novembre 2006, auquel elle a acquiescé, ayant déclaré ces ventes parfaites, Madame Y... ne peut reprocher au notaire de ne pas lui avoir restitué après le 31 octobre 2003 les fonds correspondant au prix de vente qu'elle lui avait remis le 14 juin 2003 et demandé de déposer par écrit à la caisse des dépôts et consignation « dans l'attente de la réalisation de l'acte » ; que contrairement à ce que prétend Madame Y..., Maître Z... justifie lui avoir adressé le relevé de son compte mentionnant les intérêts arrêtés au 30 septembre 2006 et y établit que, par un courrier recommandé daté du 15 juin 2009 et remis le 18 juin 2009, un chèque de 3.066,43 euros correspondant aux intérêts versés par la Caisse des dépôts et consignations sur la somme de 55.367 euros entre le 16 juin 2003 et le 5 février

2009, tel que justifié par un relevé de compte en date du 24 février 2009 a été adressé par le conseil de Maître Z... à celui de Madame Y... ; qu'aucune faute n'est donc établie à ce titre à l'encontre du notaire ; que sur le défaut d'accomplissement des actes de publicité de la vente, Madame Y... ne saurait reprocher à Maître Z... de n'avoir réalisé les diligences nécessaires en vue de la publicité des ventes que le 28 octobre 2008, alors qu'antérieurement à cette date les sommes correspondant aux appels de charge depuis le 13 décembre 2003 restaient dues, ce qui faisait obstacle à la publication des ventes qui nécessitait l'apurement des charges dues avant le transfert de propriété opéré à la date du jugement constatant la vente avec exécution provisoire, quelque fut [sic] leur débiteur au singulier ; que la publication du jugement est survenue dès que ces charges ont été versées par Monsieur X... ; qu'aucun manquement de Maître Z... à ses obligations n'est donc établi ; Alors, de première part, que Madame Y... soutenait n'avoir accepté le report du terme du compromis de vente qu'à la suite du refus, qu'elle reproche au notaire, de régulariser la vente en l'état du sinistre intervenu ; que la cour d'appel qui ne s'est pas expliquée sur ces circonstances a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ; Et alors, de deuxième part, que la cour d'appel qui n'a pas recherché si le notaire n'était pas informé, comme le soutenait Madame Y..., de ce que celle-ci séjournait temporairement en France et de la nécessité d'organiser une visite des lieux préalablement à la signature de la vente, ne pouvait en cet état estimer que Madame Y... avait été utilement et en temps utile convoquée à la régularisation de celle-ci par une lettre adressée à son domicile, alors à l'étranger, neuf jours seulement avant la date prévue pour cette régularisation, sans priver sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ; Alors, de troisième part, qu'en affirmant sans en justifier que Madame Y... ne saurait reprocher à Maître Z... de ne pas lui avoir restitué les fonds correspondant au prix de vente qu'elle lui avait demandé de déposer à la caisse des dépôts et consignations « dans l'attente de la réalisation de l'acte », la cour d'appel a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile ; Alors, de quatrième part, que le notaire étant, en vertu de ce contrat de dépôt, tenu de restituer à première demande les fonds qui lui avaient été remis, fût-ce « dans l'attente de la réalisation de la vente », la cour d'appel ne pouvait estimer que Madame Y... ne pouvait reprocher à Maître Z... de ne pas lui avoir restitué ces fonds sans méconnaître l'article 1915 du code civil ; Alors, de cinquième part, que Madame Y... soutenait que les fonds remis au notaire incluaient les frais de publication de la vente ; que la cour d'appel ne pouvait dès lors estimer que Madame Y... n'aurait pas requis Maître Z... à cette fin, sans s'expliquer sur la portée de cette remise ; qu'à nouveau, elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ; Alors, enfin, de sixième part, que la cour d'appel ne pouvait reprocher à Madame Y... de ne pas avoir réagi à la lettre du notaire l'avisant de ce que des charges de copropriété à payer s'opposaient à la publication de la vente, sans s'expliquer, ainsi qu'elle y était invitée par les conclusions d'appel de Madame Y..., sur le point de savoir si ces charges de copropriété n'incombaient pas au vendeur et sans rechercher s'il n'appartenait pas au notaire d'en retenir le montant sur les fonds qui lui avaient été remis par Madame Y... représentatif du

prix de vente ; qu'à nouveau, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ; TROISIÈME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué, également confirmatif de ce chef, d'avoir débouté Madame Y... de ses demandes dirigées à l'encontre du syndicat des copropriétaires et de l'avoir condamnée à payer à celui-ci les sommes de 1 200 et 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ; Aux motifs que c'est aux termes d'une motivation que la Cour adopte que le premier juge a rejeté les demandes de Madame Y... à l'encontre du Syndicat des copropriétaires en retenant qu'elle n'était pas fondée à rechercher la responsabilité du Syndicat des copropriétaires quant à un chéneau défectueux alors même que le jugement du 8 novembre 2006, auquel elle a acquiescé retenait que le sinistre était dû à un robinet d'arrêt et que le plafond du séjour avait bien été réparé ; qu'elle ne démontrait nullement que les causes des désordres de 2003 n'avaient pas été réparées, démonstration qu'elle ne fait pas davantage devant la Cour ; que l'affirmation selon laquelle le Syndicat des copropriétaires n'avait fait aucune déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurances était contredite par les dispositions du jugement du 8 novembre 2006 ayant constaté que « l'expert de la compagnie d'assurance de la copropriété n'a pas jugé utile de casser le plafond pour procéder à des investigations », ce dont il résulte qu'une déclaration de sinistre a bien été effectuée à la compagnie d'assurance ; que rien ne permet d'établir que le Syndicat des copropriétaires aurait gravement mis la conservation de l'immeuble en péril, aucun élément ne permettant de démontrer que les craintes de Madame Y... au sujet de la mэрule seraient fondées ; que force est de constater que devant la Cour il n'est pas davantage apporté [SIC] d'éléments ; que le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a rejeté ses demandes à l'encontre du Syndicat des copropriétaires ; Et aux motifs ainsi expressément repris des premiers juges que, sur le défaut d'entretien des parties communes, Madame Y... n'est pas fondé à soutenir que les causes du sinistre survenu en juin 2003 et ayant conduit les parties à la vente à proroger la durée de validité du compromis n'ont pas été réparés et provenaient d'un chéneau défectueux de la copropriété, alors que le jugement rendu le 8 novembre 2006, auquel elle a acquiescé, retient que le sinistre ayant endommagé le plafond du séjour est dû à un « robinet d'arrêt » et que le plafond du séjour a bien été réparé ; qu'en toute hypothèse, Madame Y... ne démontre par aucun élément probant que les causes du désordre de 2003 n'ont pas été réparées et qu'à réception des clés, l'appartement était inhabitable compte tenu de son état fortement dégradé ; que cette preuve ne saurait en effet résulter du procès-verbal de constat d'huissier qu'elle a fait établir, celui-ci ayant été dressé le 27 mars 2009, soit plusieurs mois après la remise des clés à l'acquéreur ; qu'au surplus, l'huissier de justice instrumentaire, n'a fait aucune constatation concernant un éventuel dégât des eaux ; que selon ce qu'il indique, la salle de séjour est certes inhabitable, mais que ses constatations et les photographies annexées au procès-verbal démontrent que cette inhabitabilité résultent de travaux en cours, le plafond étant à l'état brut de Placoplatre et le sol étant recouvert de plaques de bois aggloméré ; que les photographies « comparatives » du logement en avril 2003 et décembre 2008 produites par Madame Y... ne présentent, elles non plus,

aucun caractère probant, dès lors que rien ne démontre, s'agissant plus particulièrement de celles datées du 26 décembre 2008, qu'elles ont bien été prises à cette date, étant en outre observé que si Madame Y... soutient n'avoir reçu les clés que le 22 décembre 2008, il est établi que celles-ci lui ont été adressées par Maître Z... par un courrier recommandé daté du 29 octobre 2008 et retiré le 1er décembre 2008 ; que si une réparation du chéneau est intervenue en septembre 2005, pour autant, rien ne démontre que le sinistre survenu en juin 2003 avait pour origine une défektivité du chéneau, l'affirmation en ce sens contenue dans le courrier du syndic de copropriété en date du 14 décembre 2006 étant à elle seule insuffisante à le démontrer ; que dès lors, aucun manquement du syndicat de copropriétaires à son obligation d'entretien des parties communes ne saurait être retenue ; que sur le défaut de déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance du syndicat des copropriétaires, l'affirmation de Madame Y... à ce sujet est là encore contredite par le jugement rendu le 8 novembre 2006, auquel elle a acquiescé, qui précise que « l'expert de la compagnie d'assurance de la copropriété n'a pas jugé utile de casser le plafond pour procéder à des investigations », ce dont il résulte qu'une déclaration de sinistre a bien été effectuée suite au sinistre survenu en juin 2003 ; que par ailleurs, rien ne permet de retenir que le syndicat des copropriétaires aurait gravement mis en péril la conservation de l'immeuble, comme le soutient Madame Y..., aucun élément ne démontrant que les craintes de celle-ci concernant les risques de mэрule susceptibles d'affecter les parties communes de l'immeuble, dont le syndicat des copropriétaires a certes été informé, se seraient révélés en quoi que ce soit fondé ; qu'aucune faute imputable au syndicat des copropriétaires n'est donc établie ; Alors, de première part, que le syndicat des copropriétaires n'étant pas partie au jugement du 8 novembre 2006, la cour d'appel ne pouvait opposer à Madame Y... l'autorité de chose jugée attachée à celui-ci dans ses rapports avec le syndicat des copropriétaires sans méconnaître l'article 1351 du code civil ; Alors, d'autre part, qu'une décision de justice n'a l'autorité de chose jugée que par ce qui est tranché entre les mêmes parties dans son dispositif ; que les motifs de cette décision, fussent-ils le soutien nécessaire de ce dispositif, ne sont pas revêtus de l'autorité de chose jugée ; que la cour d'appel ne pouvait donc déclarer Madame Y... irrecevable à se prévaloir de ce que le dégât des eaux ne provenait pas de la défaillance ponctuelle d'un robinet d'arrêt, mais de désordres affectant les chéneaux réparés seulement en 2005, en lui opposant l'autorité de chose jugée attachée aux motifs du jugement précité du 8 novembre 2006, sans violer l'article 480 du code de procédure civile ; Et alors, en toute hypothèse, qu'il résulte des motifs du tribunal de grande instance de Lisieux que celui-ci s'en est « ten[u] aux seules pièces du dossier dont il ressort que le plafond du séjour endommagé par un dégât des eaux ponctuel a bien été réparé » sans plus se prononcer sur la cause des désordres et leur réparation, contestés par Madame Y... ; que dans ces conditions, la cour d'appel ne pouvait estimer, par motifs propres ou adoptés, que l'ensemble des questions relatives aux infiltrations et à leurs conséquences avait été examiné à l'occasion de ce jugement sans dénaturer les termes clairs et précis de celui-ci et violer ensemble les articles 1134 et 1351 du code civil, et l'article 480 du code de procédure civile ; Alors, de

quatrième part, que la cour d'appel, ne pouvait affirmer que Madame Y... n'apportait pas la preuve que le dégât des eaux constaté en 2003 était la conséquence d'un chéneau défectueux et que le « problème » aurait été réglé antérieurement au 31 octobre 2003, sans s'expliquer, comme elle y était invitée par les écritures d'appel de Madame Y..., sur le sens et la portée des courriers et courriels du syndic en date des 14 et 22 décembre 2006, reconnaissant que le dégât des eaux était imputable aux chéneaux et que ceux-ci avaient fait l'objet d'une réparation postérieure à la date du 31 octobre 2003 ; qu'à défaut, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ; Alors, de cinquième part, qu'en déduisant qu'une déclaration de sinistre aurait été effectuée de la seule attitude de l'expert de la compagnie d'assurance mentionnée dans le jugement du 8 novembre 2006, la cour d'appel a statué par un motif hypothétique et violé l'article 455 du code de procédure civile ; QUATRIEME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, de n'avoir condamné les consorts X... à payer à Madame Y... que les sommes de 5 000 euros au titre du préjudice de jouissance et 1 116, 83 euros au titre des frais de garde-meuble, d'avoir débouté Madame Y... de sa demande au titre de son préjudice moral, et de l'avoir condamné à payer aux consorts X... la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ; Au motif que Madame Y... reproche aux consorts X... d'avoir soutenu que la condition suspensive prévue dans le protocole de prorogation était réalisée et ce alors même que les travaux qu'ils avaient fait exécuter n'étaient pas conformes aux règles de l'art ni à l'esprit de la prorogation ; que, toutefois, Madame Y... ne saurait revenir sur les termes du jugement du 8 novembre 2006, auquel elle a acquiescé, et qui a rejeté son argumentation selon laquelle il n'avait pas été remédié aux causes du sinistre et au fait qu'elle suspectait un problème récurrent de présence de mэрule ; qu'elle ne saurait, alors que ce jugement a acquis autorité de chose jugée, tenter d'engager la responsabilité des vendeurs en faisant état de prétendues manoeuvres, voire contraintes exercées par ces derniers et ce alors même que le tribunal dans sa décision du 8 novembre 2006 a constaté que les désordres qui avaient conduit à la prorogation du compromis pour réaliser les travaux de remise en état avaient été effectués avant le 31 octobre 2003 et que par conséquent à cette date la condition suspensive visée par l'avenant du 14 juin 2003 était levée ; qu'elle ne saurait pas davantage se prévaloir de prétendus désordres signalés par une voisine et tenant à la réfection d'un chéneau défectueux, alors même que rien ne permet de vérifier que le dégât des eaux subis [sic] par son appartement était bien la conséquence d'un chéneau défectueux et qu'en tout état de cause le problème avait été réglé antérieurement au 31 octobre 2003 ; qu'en ce qui concerne l'obligation de délivrance de l'appartement, il était mentionné dans le compromis signé le 26 avril 2003 que le transfert de propriété et la jouissance des biens vendus interviendraient à compter de la signature de l'acte authentique ; qu'en l'absence de signature de l'acte authentique les ventes ont été déclarées parfaites par jugement du 8 novembre 2006 ; que ce dernier étant assorti de l'exécution provisoire c'est donc à cette date que Madame Y... est devenue propriétaire ; que c'est en conséquence à tort, comme l'a relevé le tribunal, que les consorts X... ont refusé de lui remettre les clefs, motifs pris de ce

qu'il lui revenait de payer les charges depuis le 13 décembre 2003 ; qu'elle a en conséquence subi un préjudice de jouissance entre le 8 novembre 2006 et le 31 octobre 2008 date à laquelle les clefs qui lui avaient été adressées par pli recommandé en date du 29 octobre 2008, lui ont été présentées, envoi non réclamé ainsi que cela résulte de l'avis de la poste figurant au dossier, ce qui a nécessité la remise des clefs à son conseil le 1er décembre 2008 ; que c'est toutefois la date du 31 octobre 2008 qui sera retenue comme date de remise ; que le préjudice de jouissance de Madame Y... entre le 8 novembre 2006 et le 31 octobre 2008 sera valablement réparé par l'allocation d'une somme de 5.000 euros le bien vendu étant à usage de résidence secondaire, somme à laquelle il convient d'ajouter la somme de 1.116,83 euros au titre des frais de garde meubles, selon état détaillé produit aux débats ; que le jugement déféré sera par contre infirmé en ce qu'il a alloué à Madame Y... la somme de 1.500 euros à titre de préjudice moral, l'attitude de Madame Y..., qui depuis juillet 2003 avait clairement manifesté son souhait de ne pas donner suite à la vente, ayant été à l'origine des procédures engagées et au retard mis à son entrée dans les lieux ; que sur la demande de Madame Y... au titre des travaux de réfection de l'appartement Madame Y... soutient que l'appartement n'est toujours pas habitable et prétend que les consorts X..., qui seuls détenaient les clefs, seraient à l'origine de dégradations dans ce dernier ; qu'elle produit un constat d'huissier réalisé le 27 mars 2009 permettant de vérifier que le sol n'est plus recouvert de moquette, que les murs sont à l'état brut ainsi que le plafond, toutefois ce constat a été effectué alors que Madame Y... était en possession des clefs depuis le 1er décembre 2008, soit quatre mois plus tôt et si, comme elle le prétend l'appartement était dans cet état lors de la remise des clefs, force est de constater qu'elle n'a fait faire aucun constat à cette époque ; qu'elle ne saurait en conséquence valablement venir prétendre que les dégradations seraient le fait des consorts X..., alors même que le constat réalisé en octobre 2003 suite à la réfection du plafond, ainsi que la photo qui y était jointe, faisant état d'un bien en très bon état ; qu'il convient en conséquence de la débouter de ses demandes au titre de la réfection de l'appartement, force étant d'ailleurs de constater que les demandes présentées par Madame Y... visent en réalité à faire supporter par les différents intimés le prix d'acquisition des biens puisqu'elle n'hésite pas à présenter une demande à hauteur de plus de 73.000 euros et ce alors même que le prix d'acquisition du bien était de 50.308 euros ; Alors, d'une part, qu'une décision de justice n'a l'autorité de chose jugée que par ce qui est tranché entre les mêmes parties dans son dispositif ; que les motifs de cette décision, fussent-ils le soutien nécessaire de ce dispositif, ne sont pas revêtus de l'autorité de chose jugée ; que la cour d'appel ne pouvait donc déclarer Madame Y... irrecevable à se prévaloir de ce que le dégât des eaux ne provenait pas de la défaillance ponctuelle d'un robinet d'arrêt, mais de désordres affectant les chéneaux réparés seulement en 2005, en lui opposant l'autorité de chose jugée attachée aux motifs du jugement précité du 8 novembre 2006, sans violer l'article 480 du code de procédure civile ; Et alors, en toute hypothèse, qu'il résulte des motifs du tribunal de grande instance de Lisieux que celui-ci s'en est « ten[u] aux seules pièces du dossier dont il ressort que le plafond du séjour endommagé par un dégât des eaux ponctuel a bien été réparé » sans plus

se prononcer sur la cause des désordres et leur réparation, contestés par Madame Y... ; que dans ces conditions, la cour d'appel ne pouvait estimer, par motifs propres ou adoptés, que l'ensemble des questions relatives aux infiltrations et à leurs conséquences avait été examiné à l'occasion de ce jugement sans dénaturer les termes clairs et précis de celui-ci et violer ensemble les articles 1134 et 1351 du code civil, et l'article 480 du code de procédure civile ; Alors, de troisième part, que la cour d'appel, pour affirmer que Madame Y... n'apportait pas la preuve que le dégât des eaux constaté en 2003 était la conséquence d'un chéneau défectueux et que le « problème » aurait été réglé antérieurement au 31 octobre 2003, sans s'expliquer, comme elle y était invitée par les écritures d'appel de Madame Y..., sur le sens et la portée des courriers et courriels du syndic en date des 14 et 22 décembre 2006, reconnaissant que le dégât des eaux était imputable aux chéneaux et que ceux-ci avaient fait l'objet d'une réparation postérieure à la date du 31 octobre 2003 ; qu'à défaut, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ; Alors, de quatrième part, que la réparation du préjudice subi en raison de la faute d'autrui doit être intégrale, peu important qu'elle excède la valeur du bien endommagé ; qu'en statuant par un motif inopérant, déduit de ce que les demandes de Madame Y... excédaient le prix de vente de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ; Alors, de cinquième part, que la cour d'appel ne pouvait, sans s'en expliquer plus avant, condamner les consorts X... à payer à Madame Y... la seule somme de 1.107,83 euros au titre des frais de garde-meubles au vu d'un « état détaillé produit aux débats », quand celle-ci réclamait selon l'état produit par ses soins, une somme de 5.958,46 euros, outre celle de 1.600,80 euros au titre des frais de déménagement des meubles, suivant devis dûment produit ; Alors, de sixième part, que la cour d'appel qui a rejeté sans motifs la demande de Madame Y... tendant au remboursement des charges de copropriété mises à sa charge pendant la période pendant laquelle elle n'avait pas eu la jouissance des lieux, a de plus fort violé l'article 455 du code de procédure civile ; Alors, de septième part, que la cour d'appel qui a constaté que les consorts X... avaient à tort refusé de remettre les clés à Madame Y..., ne pouvait, sans se contredire et par là même priver sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile, estimer que le retard à son entrée dans les lieux était imputable à la seule attitude de Madame Y... ; Et alors, enfin, que saisie de l'entier litige par l'effet dévolutif de l'appel et statuant sur les frais irrépétibles exposés par les parties tant en première instance qu'en appel, la cour d'appel ne pouvait justifier, sans violer les articles 561 et 700 du code de procédure civile, la condamnation de Madame Y... à payer la somme de 4.000 euros aux consorts X... en application de l'article 700 du code de procédure civile, par le seul fait qu'elle succombait en appel quand il lui appartenait d'apprécier le sort de l'action de Madame Y... au terme des deux instances de première instance et d'appel ;ECLI:FR:CCASS:2016:C300818

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 30 juin 2016, ECLI:FR:CCASS:2016:C300818. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032837571> (consulté le 20 juin 2026).