

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

2 juin 2015
n° 14-15.043

Sommaire :

*
**

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 2 juin 2015 N° 14-15.043

Rejet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 21 novembre 2013), que par jugement du 8 novembre 2006, confirmé par arrêt du 13 décembre 2007, la société immobilière Ebelia a été condamnée à régulariser au profit de la SCI Gaillard (la SCI) un acte de vente portant sur un bien immobilier dépendant de la copropriété L'Artistique et à payer à la SCI une indemnité de non-jouissance égale à 4 % du prix d'acquisition à compter du 5 juillet 2005 jusqu'au jour où elle aura pu prendre possession des biens acquis ; que par actes des 10 et 11 février 2011, le syndicat des copropriétaires L'Artistique a assigné la SCI et la société immobilière Ebelia en paiement de diverses sommes au titre des charges de copropriété ; que dans le cadre de cette procédure, la société immobilière Ebelia a sollicité la condamnation de la SCI au paiement de la somme correspondant au prix de vente de l'immeuble et la SCI la compensation avec ses propres créances sur la société immobilière Ebelia ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que la société immobilière Ebelia fait grief à l'arrêt de fixer la créance de la SCI à la somme de 121 300 euros au titre de l'indemnité de non jouissance, alors, selon le moyen, que le juge, saisi d'une contestation relative à l'interprétation d'une précédente décision, ne peut, sous le prétexte d'en déterminer le sens, apporter une quelconque modification à cette dernière, en modifiant les droits et obligations qu'il a reconnus aux parties ; que le jugement du tribunal de commerce de Nice du 8 novembre 2006, confirmé par l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 13 décembre 2007, avait condamné « la SARL immobilière Ebelia à payer à la SCI Gaillard une indemnité de non-jouissance égale à 4 % du prix d'acquisition à compter du 5 juillet 2005 jusqu'au jour où elle aura pu prendre possession des biens acquis » ; qu'en décidant, sous couvert d'interprétation, que « le taux de 4 % du prix de vente doit s'appliquer par année de non-jouissance du bien », ce qui n'était nullement prévu par le jugement et l'arrêt susvisé, la cour d'appel qui, sous couvert d'interprétation, a modifié les droits et obligations des parties, a violé les articles 480 et 1351 du code civil ;

Mais attendu que si les juges ne peuvent, sous prétexte d'interpréter leur décision, en modifier les dispositions précises, il leur appartient d'en fixer le sens lorsqu'elles donnent lieu à des lectures différentes ; qu'ayant relevé qu'il convenait de déterminer si le taux de 4 % fixé par le jugement définitif du tribunal de commerce était un taux forfaitaire ou devant s'appliquer par année de non-jouissance, c'est à bon droit que la cour d'appel a procédé à son interprétation ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de remboursement des charges de copropriété, alors, selon le moyen, que dans ses écritures, elle soutenait qu'elle avait payé les charges de copropriété aux lieu et place de la société Ebelia qui avait occupé les lieux du 27 juin 2007, date de publication du jugement du commerce de Nice, jusqu'au 7 mai 2011, date de son entrée en jouissance des lieux ; qu'en se bornant, pour considérer que la société Gaillard n'avait pas payé les charges de copropriété pour le compte de la société Ebelia, à retenir qu'elle avait été reconnue débitrice de ces charges et condamnée à en payer le montant au syndicat des copropriétaires L'Artistique par arrêt mixte de cette cour du 8 février 2013, la cour d'appel n'a pas répondu au moyen précité et violé ainsi l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la SCI avait la qualité de copropriétaire et qu'elle avait été reconnue comme débitrice des charges de copropriété d'un montant de 21 952,46 euros et condamnée à les payer au syndicat des copropriétaires, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions, en a déduit à bon droit que la SCI ne pouvait-être considérée comme ayant payé cette somme pour le compte de la société immobilière Ebelia et que sa demande de remboursement devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société immobilière Ebelia aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux juin deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour la société immobilière Ebelia, demanderesse au pourvoi principal

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir fixé la créance de la SCI GAILLARD envers la Société IMMOBILIERE EBELIA à la somme de 121.300 euros au titre de l'indemnité de non-jouissance ;

AUX MOTIFS QUE s'agissant de l'indemnité de nonjouissance, la SCI GAILLARD se fonde sur le jugement définitif rendu par le tribunal de commerce de NICE le 8 novembre 2006 qui, aux termes de son dispositif, a condamné « la SARL IMMOBILIERE EBELIA à payer à la SCI GAILLARD une indemnité de non jouissance égale à 4% du prix d'acquisition à compter du 5 juillet 2005 jusqu'au jour où elle aura pu prendre possession du bien acquis », pour estimer à 121.300 € le montant de cette indemnité ; que cette indemnité n'a, à ce jour, jamais été liquidée ; que la SARL IMMOBILIERE EBELIA fait valoir que « cette indemnité est inapplicable puisque non définie dans le temps » ; que la Cour relève que l'indemnité est définie dans le temps, son point de départ ayant été fixé au 5 juillet 2005, et son terme au jour de la prise de possession effective du lot 54 par la SCI GAILLARD ; que par un arrêt de cette cour, en date du 24 mars 2011, il a été statué ainsi qu'il suit :

"Ordonne à la SARL IMMOBILIERE EBELIA de libérer les locaux et d'enlever tout meuble meublant se trouvant dans les lieux dont le délai de 15 jours de la signification de la présente décision.

À défaut, ordonne l'expulsion de la SARL IMMOBILIERE EBELIA et de tout occupant de son chef notamment M. Jean-Pierre X... et la SNC HELLE Finances des locaux appartenant à la SCI GAILLARD et sis 27 Bd Dubouchage à Nice, au besoin avec le concours de la force publique, et autorise la SCI GAILLARD à en prendre possession, avec l'assistance d'un serrurier et d'un huissier.

Autorise la SCI GAILLARD à faire procéder, en cas de besoin, à l'enlèvement des objets mobiliers garnissant les lieux et à leur dépôt à la décharge, à ses frais avancés. Dit qu'elle informera le juge chargé de la surveillance du registre du commerce et des sociétés près le tribunal de commerce de Nice de la nécessité de transférer le siège social de la SARL IMMOBILIERE EBELIA et de la SNC HELLE Finances, expulsée des locaux du 27 Bd Dubouchage à Nice".

qu'il ressort des dispositions précitées de l'arrêt qu'à la date du 24 mars 2011, la SARL IMMOBILIERE EBELIA occupait toujours les lieux ; que cet arrêt a été signifié le 22 avril 2011 et que la SCI GAILLARD estime, à juste titre, que sa prise de possession doit être fixée, conformément aux termes de l'arrêt précité, au 7 mai 2011, soit quinze jours après la date de signification de la décision, le terme de l'indemnité de non-jouissance devant être fixé à cette date, la Cour relevant que l'expulsion n'a été effective que courant juillet 2011 ; que l'indemnité de jouissance est également déterminée quant à son taux fixé à 4% du prix d'acquisition ; que reste en suspend la question de l'assiette variable, ou non, de cette indemnité, autrement dit de la périodicité du taux ; que la SARL IMMOBILIERE EBELIA rappelle, sur ce point, que la SCI GAILLARD a, par le biais d'une requête en rectification d'erreur matérielle déposée le 11 janvier 2008, sollicité de la Cour d'appel de céans qu'il soit dit et jugé que le taux de 4% visé dans le jugement était annuel ; que cette requête a été rejetée par un arrêt du 3 avril 2008 au motif qu'il n'y avait pas lieu à rectification, la Cour ayant relevé d'une part qu'il n'avait jamais été argumenté sur le caractère, ou non, annuel de ce taux ni devant le Tribunal de commerce de Nice ayant prononcé la condamnation, ni devant la Cour d'appel à laquelle la SCI GAILLARD a simplement sollicité la confirmation du jugement du 8 novembre 2006 sans réclamer cette annuité, d'autre part que ce taux figurait tel quel, sans autre précision, dans l'assignation introductive d'instance délivrée par la SCI GAILLARD à la SARL EBELIA, ayant abouti au jugement du 8 novembre 2006 ; que la SCI GAILLARD a présenté au juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de NICE, saisi d'une demande de la SARL IMMOBILIERE EBELIA tendant à se voir octroyer un délai de 24 mois pour réitérer la vente de l'appartement litigieux, une demande reconventionnelle tendant à voir dire « que l'indemnité de non jouissance égale à 4% du prix d'acquisition à compter du 5 juillet 2005 jusqu'au jour où elle aura pu prendre possession du bien acquis visée au jugement s'entend d'un taux annuel » ;

que la SCI GAILLARD a été déclarée irrecevable en sa demande, le juge de l'exécution ayant relevé qu'aucun acte d'exécution n'avait été entrepris et qu'il s'agissait donc d'une demande en interprétation en dehors de tout acte ressortissant de sa compétence ; que pour liquider cette indemnité de non-jouissance accordée à la SCI GAILLARD par un jugement définitif, la Cour, à laquelle il n'est pas interdit d'interpréter incidemment une décision rendue par une autre juridiction sans toutefois en dénaturer le sens, doit préalablement déterminer si le taux de 4% s'entend d'un taux forfaitaire, quelle que soit la durée de la non-occupation, ou non ; que la SCI GAILLARD fait justement remarquer qu'il s'agit d'une indemnité qui a nécessairement une vocation réparatrice, dès lors qu'elle est destinée à compenser un préjudice de jouissance continu, augmentant, par définition, avec le temps ; qu'en outre, le Tribunal de commerce de Nice n'a pas statué autrement en fixant à cette indemnité une durée, avec un point de départ (le 5 juillet 2005) et un terme (la prise de possession des lieux), de telles précisions étant parfaitement inutiles si l'indemnité de non-jouissance devait être calculée forfaitairement à 4% du prix de vente (soit à la somme définitive et globale de 20.800 euros) ; que la SCI GAILLARD ajoute, également à juste titre, que le taux de 4% ne pourrait pas être mensuel car il aurait, en ce cas, abouti à une indemnisation sans rapport avec le préjudice subi ; que le montant annuel de l'indemnité, soit 20.800 euros, correspond effectivement à une indemnité de jouissance de 1733 € par mois, représentant, selon la SCI GAILLARD, non contredite sur ce point, la valeur locative du bien immobilier en cause ; qu'il y a lieu, en conséquence, de dire que le taux de 4% du prix de vente doit s'appliquer par année de non-jouissance du bien, ce qui représente, du 5 juillet 2005 au 7 mai 2011, la somme de 121.300 € à hauteur de laquelle sera fixée la créance de la SCI GAILLARD sur la SARL EBELIA IMMOBILIER à ce titre ;

ALORS QUE le juge, saisi d'une contestation relative à l'interprétation d'une précédente décision, ne peut, sous le prétexte d'en déterminer le sens, apporter une quelconque modification à cette dernière, en modifiant les droits et obligations qu'il a reconnus aux parties ; que le jugement du Tribunal de commerce de Nice du 8 novembre 2006, confirmé par l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 13 décembre 2007, avait condamné « la SARL IMMOBILIERE EBELIA à payer à la SCI GAILLARD une indemnité de non-jouissance égale à 4 % du prix d'acquisition à compter du 5 juillet 2005 jusqu'au jour où elle aura pu prendre possession des biens acquis » ; qu'en décidant, sous couvert d'interprétation, que « le taux de 4 % du prix de vente doit s'appliquer par année de non-jouissance du bien », ce qui n'était nullement prévu par le jugement et l'arrêt susvisé, la Cour d'appel qui, sous couvert d'interprétation, a modifié les droits et obligations des parties, a violé les articles 480 et 1351 du Code civil.

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour la société Gaillard, demanderesse au pourvoi incident

La société Gaillard fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir déboutée de sa demande en remboursement des charges de copropriété d'un montant de 21952,46 euros

AUX MOTIFS QUE s'agissant des charges de copropriété d'un montant de 21.952,46 euro, la société Gaillard a été reconnue débitrice de ces charges et condamnée à en payer le montant au syndicat des copropriétaires l'Artistique aux termes du précédent arrêt du 8 février 2013 ; que la qualité de débiteur des charges de copropriété est la conséquence de la qualité de copropriétaire, en conséquence de quoi, la société Gaillard ne peut pas être considérée comme ayant payé la somme de 21.952,46 euro pour le compte de la société immobilière Ebelia et devra être déboutée de sa demande en remboursement ;

ALORS QUE dans ses écritures (p. 12), la société Gaillard soutenait qu'elle avait payé les charges de copropriété aux lieu et

place de la société Ebelia qui avait occupé les lieux du 27 juin 2007, date de publication du jugement du commerce de Nice, jusqu'au 7 mai 2011, date de son entrée en jouissance des lieux ; qu'en se bornant, pour considérer que la société Gaillard n'avait pas payé les charges de copropriété pour le compte de la société Ebelia, à retenir qu'elle avait été reconnue débitrice de ces charges et condamnée à en payer le montant au syndicat des copropriétaires l'Artistique par arrêt mixte de cette cour du 8 février 2013, la cour d'appel n'a pas répondu au moyen précité et violé ainsi l'article 455 du code de procédure civile ;

Composition de la juridiction : M. Terrier (président), SCP Jean-Philippe Caston, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, SCP Richard

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence 2013-11-21 (Rejet)

Copyright 2015 - Dalloz - Tous droits réservés.