

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile
Audience publique du 11 octobre 2006
Cassation partielle
M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonctions de président
Arrêt no 1052 FS-P+B

Pourvoi no 05-16.037

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant:
Statuant sur le pourvoi formé par:

1o/ le syndicat des copropriétaires Résidence Domaine de Falicon, représenté par son syndic
Gestion immobilière Garibaldi, dont le siège est 11 rue Barla, 06000 Nice,

2o/ Mme Marinette Aioun,

3o/ M. Laurent Asso,

4o/ Mme Asso,

5o/ M. Hamida Bakkoucke,

6o/ Mme Bakkoucke,

7o/ Mme Liliane Caraglio,

8o/ M. D. Daous,

9o/ Mme V. Geraultt,

10o/ Mme Yvette Darmon,

11o/ M. Louis Delaporte,

12o/ Mme Delaporte,

13o/ Mme Joëlle Faure,

14o/ M. Georges Gaudrot,

15o/ M. Bernard Guillain,

16o/ Mme Claudine Huido,
tous domiciliés résidence de Falicon, bâtiment 14, 54 avenue du Ray, 06100 Nice,

17o/ Mme Hélène Kermorgant, domiciliée 8, Pavé des Gardes, 92370 Chaville,

18o/ M. Alain Loubo,

19o/ M. Guillaume Maurelli,
tous deux domiciliés résidence de Falicon, bâtiment 14, 54 avenue du Ray, 06100 Nice,

20o/ M. Aldo Montini, domicilié Le Saint-François D, 18 avenue Gal Olry, 06000 Nice,

21o/ M. Georges Nicols,

22o/ M. Jacques Penalba,
23o/ M. Gérard Pettke,
tous trois domiciliés résidence de Falicon, bâtiment 14, 54 avenue du Ray, 06100 Nice,
24o/ M. Alain Roux, domicilié Taglio Isolaccio, 21023 San Nicolao,
25o/ M. José Sanchez,
26o/ Mme Sanchez,
27o/ M. Boris Sedoff,
28o/ Mme Trastour, indivision Trastour,
29o/ M. Marceau Zinat,
30o/ Mme Zinat,
31o/ Mme Marie-Paule Zinat,
32o/ Mme Michèle Anulliero,
33o/ M. Denis Balcells,
34o/ M. Marcel Biagioli,
35o/ M. François Brachelente,
36o/ Mme Marguerite Cecchetto,
37o/ M. Alain Fatnassi,
38o/ Mme Fatnassi,
39o/ M. Sébastien Frasconi,
40o/ M. Jean-François Laporte,
41o/ M. Angel Munoz-Duran,
42o/ Mme Munoz-Duran,
43o/ M. Michel Ortesi,
44o/ Mme Ortesi,
tous domiciliés résidence de Falicon, bâtiment 14, 54 avenue du Ray, 06100 Nice,
45o/ M. Saïd Ait El Hadj,
46o/ Mme Ait El Hadj,
47o/ Mme Evelyne Arti,

48o/ M. François Ascione,

49o/ Mme Danièle Audibert,

50o/ M. Georges Barot,

51o/ Mme Simone Bernard,

52o/ M. François Brun,

53o/ Mme Brun,

54o/ Mme Juliette Ceccotto,

55o/ Mme Gilberte Charpail,

56o/ M. Léandre Ganga,

57o/ Mme Ganga,

58o/ M. Maurice Gargano,

59o/ M. Jean-Claude Malavard,

60o/ Mme Malavard,

61o/ M. Jean Perona,

62o/ M. Jean-Claude Rigaud,

63o/ Mme Anne-Marie Rovere,

64o/ Mme Luce Tessier, venant aux droits de son époux Guy Tessier, décédé,
tous domiciliés résidence de Falicon, bâtiment 15, 54 avenue du Ray, 06100 Nice,

65o/ M. Pascal Veloso, domicilié Tour Manda, 682 route de Grenoble, 06200 Nice,

contre l'arrêt rendu le 23 février 2005 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre des expropriations), dans le litige les opposant:

1o/ à la Communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur (CANCA), dont le siège est 405 promenade des Anglais, 06202 Nice cedex 3,

2o/ au commissaire du gouvernement, domicilié Brigade Domaniale, 22 rue Joseph Cadei, 06000 Nice,

défendeurs à la cassation;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt;

Vu la communication faite au procureur général; LA COUR, composée conformément à l'article L. 131-6-1 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 13 septembre 2006, où étaient présents: M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonctions de président, Mme

Maunand, conseiller référendaire rapporteur, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Garban, Rouzet, Terrier, conseillers, Mmes Boulanger, Nési, M. Jacques, conseillers référendaires, M. Guérin, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre;

Sur le rapport de Mme Maunand, conseiller référendaire, les observations de Me Spinosi, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence Domaine de Falicon et de Mme Aioun, des époux Asso, des époux Bakkoucke, de Mme Caraglio, de M. D. Daous, de Mmes Geraultt, Darmon, des époux Delaporte, de Mme Faure, de MM. Gaudrot, Guillain, de Mmes Huido, Kermorgant, de MM. Loubo, Maurelli, Montini, Penalba, Pettke, Roux, des époux Sanchez, de Mme Trastour, ès qualités, des époux Zinat, de Mmes Marie-Paule Zinat, Anulliero, de MM. Balcells, Biagioli, Brachelente, de Mme Cecchetto, des époux Fatnassi, de MM. Frasoni, Laporte, des époux Munoz-Duran, des époux Ortesi, des époux El Hadj, de Mme Arti, de M. Ascione, de Mme Audibert, de M. Barot, de Mme Bernard, des époux Brun, de Mme Ceccotto, de Mme Charpail, des époux Ganga, de M. Gargano, des époux Malavard, de MM. Perona, Rigaud, de Mmes Rovere, Tessier et de M. Veloso, de la SCP Bachellier et Potier de La Varde, avocat de la Communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur, de la SCP Thouin-Palat, avocat du commissaire du gouvernement, les conclusions de M. Guérin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Constate la déchéance du pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Nicols et M. Sedoff;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 23 février 2005), qu'une parcelle appartenant à une copropriété dénommée résidence Domaine de Falicon a fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation du 31 janvier 2003 au profit de la Communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur; que le juge de l'expropriation a fixé l'indemnité revenant aux expropriés:

Sur le premier moyen:

Attendu que le syndicat des copropriétaires de la résidence Domaine de Falicon et divers copropriétaires font grief à l'arrêt de débouter chacun des copropriétaires pris individuellement de sa demande en indemnisation pour dépréciation de son "lot privatif" alors, selon le moyen, qu'il résulte des dispositions des articles R. 13-32, R. 13-35, R. 13-36 et R. 13-47 du code de l'expropriation relatives au rôle du commissaire du gouvernement dans la procédure en fixation des indemnités d'expropriation et des articles 2196 du code civil, 38-1 et 39 du décret no 55-1350 du 14 octobre 1955 que celui-ci, expert et partie à la procédure, occupe une position dominante et bénéficie par rapport à l'exproprié, d'avantages dans l'accès aux informations pertinentes publiées au fichier immobilier; qu'en appliquant ces dispositions génératrices d'un déséquilibre incompatible avec le principe de l'égalité des armes, la cour d'appel a violé l'article 6, paragraphe 1, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales;

Mais attendu que le commissaire du gouvernement se bornait à solliciter le rejet de la demande des copropriétaires présentée individuellement au titre de la dépréciation de leur lot privatif sans proposer aucune évaluation, la cour d'appel a pu, sans violer le principe de l'égalité des armes, se prononcer sur leurs demandes;

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

Sur le second moyen:

Vu l'article L. 13-13 du code de l'expropriation; Attendu que, pour rejeter la demande d'indemnisation de chacun des copropriétaires pris individuellement pour dépréciation de son "lot privatif", l'arrêt retient que chaque copropriétaire, indivisément propriétaire des parties communes, a été indemnisé de la dévalorisation de l'ensemble au prorata de ses millièmes par les indemnités fixées et qu'il ne peut être indemnisé une seconde fois;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du syndicat des copropriétaires pour l'expropriation de parties communes n'exclut pas nécessairement celle de chaque copropriétaire pour la dévalorisation de la partie privative de son lot, la cour d'appel a violé le texte susvisé;

PAR CES MOTIFS:

CASSE ET ANNULE , mais seulement en ce qu'il a débouté chacun des copropriétaires pris

individuellement de sa demande en indemnisation de la dépréciation de son "lot privatif", l'arrêt rendu le 23 février 2005, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier (chambre des expropriations);

Condamne la Communauté d'agglomération Nice Côte d'Azur aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne la Communauté d'agglomération Nice Côte d'Azur à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Domaine de Falicon et aux 62 copropriétaires présents à l'instance la somme de 2 000 euros, ensemble;

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 à l'audience publique du onze octobre deux mille six, par M Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonctions de président, conformément à l'article 452 du nouveau code de procédure civile.