

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 28 mars 2006

Rejet

M. WEBER, président

Arrêt no 453 F-D

Pourvoi no 05-11.429

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

Sur le pourvoi formé par M. Jean-Claude Argoud, demeurant 114, avenue de l'Eygala, 38700 Corenc,

en cassation d'un arrêt rendu le 9 novembre 2004 par la cour d'appel de Chambéry (1ère chambre civile), au profit:

1o/ du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier "Le Clos du Roy", dont le siège est 134, route de Genève, 74240 Gaillard, pris en la personne de son syndic en exercice la société Bouvet Cartier immobilier SARL, domicilié en cette qualité au 16, rue de l'Helvétie, 74100 Ambilly,

2o/ de la société Desormières, société anonyme, dont le siège est 7, place de la Libération, 74100 Annemasse,

3o/ de la compagnie Alpine de promotion immobilier (autrement dénommée SARL "Cap immobilier", dont le siège est 1, avenue Berthollet, 74000 Annecy,

défendeurs à la cassation;

La société Alpine de promotion immobilier devenue société Cap immobilier a formé, par un mémoire déposé au greffe le 19 septembre 2005, un pourvoi provoqué et un pourvoi incident contre le même arrêt;

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt;

La demanderesse au pourvoi provoqué et au pourvoi incident invoque, à l'appui de chacun de ses pourvois, un moyen unique de cassation, annexés au présent arrêt;

Vu la communication faite au Procureur général;

LA COUR, en l'audience publique du 1er mars 2006, où étaient présents: M. Weber, président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, M. Villien, conseiller doyen, M. Guérin, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de la SCP Ghestin, avocat de M. Argoud, de la SCP Gatineau, avocat du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier "Le Clos du Roy", de la SCP Boutet, avocat de la compagnie Alpine de promotion immobilier devenue société Cap immobilier, les conclusions de M. Guérin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Donne acte à M. Argoud du désistement de sort pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Desormières;

Sur le moyen unique des pourvois principal et provoqué, réunis, ci-après annexés:

Attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que M. Argoud avait effectué en 1990 des travaux lui permettant d'annexer une pièce au rez-de-chaussée réservée à la conciergerie et relevé que l'assemblée générale ne l'avait jamais régulièrement autorisé à prendre possession des locaux du

rez-de-chaussée, la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur l'enrichissement sans cause et qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu condamner M. Argoud à payer au syndicat des copropriétaires les travaux de remise en état et des dommages-intérêts;

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

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé:

Attendu qu'ayant relevé que le syndic était tenu d'écarter l'autorisation sans valeur donnée par le conseil syndical et retenu qu'il avait outrepassé ses pouvoirs de mandataire en invitant M. Argoud à prendre possession du local du rez-de-chaussée, la cour d'appel a pu, sans se contredire, condamner la société Cap immobilier à le relever et garantir des travaux de remise en état du local annexé en 1990;

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

PAR CES MOTIFS:

REJETTE les pourvois;

Condamne M. Argoud et la société Cap immobilier, ensemble, aux dépens des pourvois;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne M. Argoud et la société Cap immobilier, ensemble, à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier "Le Clos du Roy" à Gaillard la somme de 2 000 euros; rejette la demande de M. Argoud;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit mars deux mille six.