

OPPOSABILITE DU RAPPORT D'EXPERTISE-CONSTRUCTION : UN PEU DE SOUPLESSE DANS LA RIGUEUR

par

Marc-Olivier HUCHET

*Maître de conférences en droit privé à l'Université de Caen Basse-Normandie
Membre du Centre de Recherche en Droit Privé
Membre associé de l'Institut de l'Ouest : Droit et Europe (UMR CNRS n° 6262)
Avocat au Barreau de Rennes*

Le respect du contradictoire dans le cadre des opérations d'expertises est l'objet d'une abondante jurisprudence. En effet, certaines parties, notamment les compagnies d'assurance, sont souvent appelées tardivement au litige. En outre, le nombre parfois élevé des intervenants peut être la cause d'incidents de communication.

Dans son arrêt du 9 juin 2013¹³⁸, la Cour de cassation examinait une situation qui avait ceci d'original que deux expertises judiciaires s'étaient succédées. Un architecte s'était vu confier la maîtrise d'œuvre d'une construction immobilière dont la réalisation risquait de causer préjudice à l'immeuble voisin. Avant le début de la construction, un référé préventif avait donné lieu à une première expertise. L'architecte n'y était pas partie mais avait assisté aux réunions. Les désordres se confirmant, une seconde expertise judiciaire eut lieu après la réception de l'ouvrage. C'est sur la base des deux rapports que le voisin demanda indemnisation du trouble anormal qui lui était causé. L'architecte auteur du pourvoi estimait que la Cour d'appel de Paris¹³⁹ avait violé les dispositions de l'article 16 du Code de procédure civile en déclarant que le premier rapport lui était opposable, bien que rendu dans le cadre d'une expertise à laquelle il n'avait pas été partie. Sur le fondement de l'article 455 du Code de procédure civile, il ajoutait que la Cour d'appel aurait dû répondre à son argument selon lequel elle ne pouvait déterminer l'existence des désordres en se fondant sur le second rapport, qui reprenait les constatations du premier rapport, selon lui inopposable.

¹³⁸ Cass., Civ. 3^{ème}, 9 juin 2013, n° 12-21.582, inédit.

¹³⁹ CA Paris, Pôle 4, 5^{ème} ch., 11 avril 2012, n° 11/00844.

Sans même relever le fait que l'architecte avait été présent, sinon juridiquement au moins physiquement, aux réunions organisées par le premier expert, la Cour de cassation se contente, pour rejeter le pourvoi, du fait que la Cour d'appel ait relevé que le second expert, aux opérations duquel l'architecte était partie, avait soumis à discussion contradictoire les constatations opérées par son prédécesseur.

La solution paraît justifiée au regard des faits de l'espèce. L'architecte connaissait suffisamment les détails de l'affaire, en particulier celui des opérations de la première expertise, pour être en mesure de formuler utilement ses éventuelles observations. Cependant, cet arrêt laisse entendre qu'il serait suffisant qu'une partie ait pu discuter devant le second expert les constatations contenues dans le rapport d'un premier expert pour que ce premier rapport lui soit opposable, le principe du contradictoire étant respecté. On peut douter de l'universalité de cette affirmation. En effet, dans le cas où une partie n'aurait participé d'aucune manière à une première expertise où furent constatés des désordres ayant par la suite évolué, le fait de pouvoir de discuter de faits constatés par un autre et aujourd'hui révolus ne lui serait pas d'une grande utilité, dans la mesure où, par hypothèse, elle ne pourrait elle-même en avoir aucune connaissance.

L'originalité de cet arrêt doit être remarquée. En effet, la Cour de cassation se montre souvent plus stricte quant au respect du principe du contradictoire dans le cadre des opérations d'expertise. Au motif que « *le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction* »¹⁴⁰, il est ainsi fréquent que l'expertise soit déclarée non contradictoire lorsque ce n'est pas en qualité de partie que la personne concernée a été présente aux opérations¹⁴¹.

En tout état de cause, il faut rappeler qu'aux termes de l'article 114 du Code de procédure civile, l'expertise ne pourra être annulée que si l'irrégularité a causé un grief à la partie qui l'invoque¹⁴².

¹⁴⁰ Cass., Civ. 3^{ème}, 26 janvier 2010, n° 08-19.091, inédit.

¹⁴¹ Voir également Cass., Civ. 3^{ème}, 24 février 1988, *Bull. civ.*, III, n° 48 ; Cass., Civ. 1^{ère}, 8 juin 2004, n° 01-11.771 – *contra* CA Paris, 20 juin 2001, *Revue de Droit immobilier*, 2001, p. 515.

¹⁴² Cass. Civ. 3^{ème}, 3 octobre 1991, n° 80-16.575, *Bull. civ.*, IV, n° 79 ; *JCP*, 1992, I, p. 59 ; *Recueil Dalloz*, 1992, somm., p. 123.

ANNEXE

Cass., Civ. 3^e, 9 juillet 2013, n° de pourvoi : 12-21.582

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 11 avril 2012), qu'en 2002, la société civile immobilière Villa des arts du 20 cité Aubry (SCI Villa des arts), a fait construire un immeuble sous la maîtrise d'œuvre de la société Bureau d'études de coordination et de réalisation immobilière (Becri) ; que M. de X a été désigné en qualité d'expert judiciaire dans le cadre d'un référé préventif ; que la société civile immobilière Le Jardin extraordinaire (SCI Le Jardin) propriétaire voisin, après expertise judiciaire confiée à M. Y, a assigné le maître de l'ouvrage et l'architecte en indemnisation ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Becri fait grief à l'arrêt de déclarer opposable à son égard le rapport d'expertise de M. de X déposé dans le cadre d'une procédure de référé préventif à laquelle il n'avait pas été partie et de constater que le rapport de M. Y permettait de déterminer un lien de causalité entre les désordres allégués et le chantier voisin, alors, selon le moyen :

1°/ que, d'une part, une expertise n'est opposable à une personne que si celle-ci a été atraite à la procédure en désignation d'expert et a été présente aux opérations d'expertise en qualité de partie ; qu'en condamnant le maître d'œuvre sur le fondement des conclusions de l'expert X, après avoir pourtant relevé que le premier n'avait pas participé aux opérations d'expertise en qualité de partie, ce qui, comme le rappelait l'intéressé, justifiait l'inopposabilité de ladite expertise à son égard, prétexte pris de ce qu'il avait été présent à toutes les réunions organisées par ledit technicien et aurait pu utilement prendre connaissance de son rapport et le discuter, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

2°/ que, d'autre part, la société Becri soutenait que l'expert Y n'avait pas pu se prononcer sur l'absence de dommage affectant l'immeuble de la société Le Jardin extraordinaire avant les travaux ordonnés par la

SCI Villa des arts, ne s'étant rendu sur les lieux qu'en 2008, une fois les travaux achevés ; qu'elle en déduisait que, pour déterminer l'existence des désordres, il n'avait pu que reprendre les conclusions de l'expert X dont elle avait invoqué l'inopposabilité à son égard, de sorte que, sur l'existence des désordres, les juges du fond ne pouvaient se fonder sur l'expertise de M. Y sans reprendre en réalité les conclusions de l'expertise X inopposable au maître d'œuvre ; qu'en condamnant l'exposante sur le fondement de l'expertise Y sans avoir répondu à ce moyen déterminant, la Cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société Becri avait participé aux opérations d'expertise de M. Y et que celui-ci avait soumis à la discussion contradictoire des parties les constatations faites par M. de X avant le début des travaux dans le cadre du référé préventif, la cour d'appel, qui n'avait pas à répondre à des conclusions que ces constatations rendaient inopérantes, a retenu à bon droit que le rapport de M. de X était opposable aux parties à la seconde expertise ;

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

Sur le second moyen : [...]

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

LA CONSERVATION DE LA POSSESSION *SOLO ANIMO*

par

Marie-Renée KERVELLA

*Maître de conférences à l'université de Rennes 1,
Membre de l'Institut de l'Ouest : Droit et Europe (UMR CNRS n° 6262)*

L'arrêt rendu le 20 février 2013, par la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation, rappelle qu'une possession légale utile pour prescrire, ne peut s'établir, à l'origine, que par des actes matériels d'occupation réelle et qu'elle se conserve tant que le cours n'en est pas interrompu ou suspendu. Encourt la cassation pour manque de base légale, la Cour d'appel qui a rejeté une demande de prescription acquisitive en ne recherchant pas si la possession invoquée ne s'était pas poursuivie « solo animo », sans être interrompue avant l'expiration du délai de prescription par un acte ou un fait contraire.

« Licet possessio nudo animo adquiri non possit, tamen solo animo retineri potest »¹⁴³

Toute prescription acquisitive est basée sur la possession¹⁴⁴ et tout possesseur prescrit contre le propriétaire. Il s'agit, dit Proudhon, d'opérer l'expropriation du véritable maître du fonds.

Il est alors logique que la prescription acquisitive invoquée par un possesseur réponde à certaines exigences afin que les intérêts en présence soient sauvegardés et que le propriétaire puisse éventuellement la contredire.

¹⁴³ « Si la possession ne peut s'acquérir par la seule intention, elle peut cependant être conservée par la seule intention ».

¹⁴⁴ « La possession une notion en mutation », Droit et patrimoine, novembre 2013, dossier n°230.