

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 4 juillet 2012

N° de pourvoi: 10-21967

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Charruault (président), président

SCP Gaschignard, SCP Monod et Colin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 8 mars 1985, les époux X... et les époux Y... ont acquis, en indivision, chaque couple pour moitié, un terrain à bâtir sur lequel chaque ménage a fait construire un immeuble ; que Patricia Z..., épouse X..., qui avait été placée en liquidation judiciaire le 3 septembre 1995, est décédée le 18 décembre 1996, en laissant pour lui succéder, son époux et trois enfants ; que ceux-ci ayant renoncé à sa succession, la DNID a été désignée pour représenter la succession vacante ; que bien que la promesse de vente que les consorts X... leur avait consentie le 19 décembre 1998 fût restée sans suite, M. et Mme A... ont occupé les lieux ; qu'à la requête de M. B..., liquidateur à la liquidation judiciaire de Patricia X..., un jugement du 20 novembre 2002 a procédé au partage du terrain indivis en deux lots et attribué une parcelle aux consorts X... ; qu'en 2008, la société Archibald, désignée en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Patricia X... en remplacement de M. B..., a assigné les époux A... en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation ; qu'ayant constaté que le liquidateur ne justifiait pas de la régularisation de l'acte de partage, ni de la signification du jugement de partage aux parties intéressées, l'arrêt a retenu que le bien était en indivision ;

Sur le premier moyen, pris en ses trois branches, et sur les deux premières branches du second moyen, réunis :

Attendu que les époux A... font grief à l'arrêt de déclarer la société Archibald, ès qualités, recevable en son action tendant à les voir expulser de l'immeuble, ainsi que tous occupants de leur chef, de les condamner solidairement, en deniers ou quittances, au

paiement d'une indemnité d'occupation de 30 000 euros et de fixer l'indemnité due à compter de l'arrêt à la somme de 500 euros par mois jusqu'à la libération effective des lieux, alors, selon les moyens :

1°/ que si tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, les actes d'administration et de disposition relatifs à ces biens ne peuvent être pris que par un indivisaire titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis ; que les actions en justice constituent en principe des actes d'administration et non des mesures conservatoires ; qu'en déclarant recevable, en application de l'article 815-2 du code civil, l'action d'un seul indivisaire, la société Archibald, tendant à voir expulser les époux A... qui justifiaient d'une autorisation d'occupation et d'un bail sur le bien par un autre indivisaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé par fausse application ;

2°/ qu'en tout état de cause, en ne recherchant pas si la société Archibald était titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-3 du code civil ;

3°/ qu'en toute hypothèse, la mesure conservatoire pouvant être prise par un indivisaire seul est subordonnée à l'existence d'un péril que la mesure est destinée à parer ; qu'en retenant que l'action en expulsion de M. et Mme A..., occupant l'immeuble en indivision, constituait une mesure conservatoire au sens de l'article 815-2 du code civil, sans rechercher si cette occupation autorisée par un autre indivisaire constituait un péril pour l'indivision, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

4°/ que si tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, les actes d'administration et de disposition relatifs à ces biens ne peuvent être pris que par un indivisaire titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis ; qu'une demande d'indemnité d'occupation ne constitue pas une mesure conservatoire pouvant être faite par un seul indivisaire au sens de l'article 815-2 du code civil ; qu'en retenant le contraire, la cour d'appel a violé le texte susvisé par fausse application ;

5°/ qu'en tout état de cause, en ne recherchant pas si la société Archibald était titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-3 du code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu que ni les consorts X..., ni M. X..., n'avaient qualité pour consentir une promesse de vente ou un bail et relevé que les époux A... convenaient que l'autorisation de prendre possession des lieux qui leur avait été donnée par M. X... était "dépourvue de cadre juridique" ; que, dès lors, l'action engagée par le mandataire-liquidateur tendant à l'expulsion d'occupants sans droit ni titre et au paiement d'une indemnité d'occupation, qui avait pour objet la conservation des droits des coindivisaires, entrait dans la catégorie des actes conservatoires que tout indivisaire peut accomplir seul, sans avoir à justifier d'un péril imminent ; que les griefs ne sont pas fondés ;

Mais sur la troisième branche du second moyen, qui est recevable :

Vu l'article 815-10, alinéa 2, du code civil ;

Attendu que l'arrêt condamne les époux A... à payer l'indemnité d'occupation à la société Archibald ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnité devait bénéficier à l'indivision, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a décidé que l'indemnité d'occupation de 30 000 euros et celle due à compter de l'arrêt jusqu'à la libération effective des lieux est due à la société Archibald, l'arrêt rendu le 9 juin 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Versailles ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses propres dépens ;

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

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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre juillet deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils, pour M. et Mme A...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré la SELARL ARCHIBALD, ès qualités de liquidateur à la liquidation judiciaire de Mme Patricia X..., recevable en son action tendant à voir expulser les époux A... ainsi que tous occupants de leur chef de l'immeuble situé ... ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 815-2 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 et applicable en l'espèce en vertu des dispositions de l'article 47 de la loi, « tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, même si elles ne présentent pas de caractère d'urgence » ; que les mesures nécessaires à la conservation de la chose indivise, que tout indivisaire peut prendre seul, s'entendent des actes juridiques ou matériels ayant pour objet d'assurer la conservation du bien ; qu'en vertu de ce texte, la SELARL ARCHIBALD, ès qualités de liquidateur de la liquidation judiciaire de Patricia X..., est recevable en son action tendant à l'expulsion de M. et Mme A..., occupant sans droit ni titre la parcelle attribuée aux consorts X... ;

ALORS, de première part, QUE si tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, les actes d'administration et de disposition relatifs à ces biens ne peuvent être pris que par un indivisaire titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis ; que les actions en justice constituent en principe des actes d'administration et non des mesures conservatoires ; qu'en déclarant recevable, en application de l'article 815-2 du code civil, l'action d'un seul indivisaire, la SELARL ARCHIBALD, tendant à voir expulser les époux A... qui justifiaient d'une autorisation d'occupation et d'un bail sur le bien par un autre indivisaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé par fausse application ;

ALORS, de deuxième part et en tout état de cause, QU'en ne recherchant pas si la SELARL ARCHIBALD était titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-3 du code civil ;

ALORS, de troisième part et en toute hypothèse, QUE la mesure conservatoire pouvant être prise par un indivisaire seul est subordonnée à l'existence d'un péril que la mesure est destinée à parer ; qu'en retenant que l'action en expulsion de M. et Mme A..., occupant l'immeuble en indivision, constituait une mesure conservatoire au sens de l'article 815-2 du code civil, sans rechercher si cette occupation autorisée par un autre indivisaire constituait un péril pour l'indivision, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné solidairement les époux A... au paiement, en deniers ou quittances, à la SELARL ARCHIBALD, ès qualités, d'une indemnité d'occupation de 30.000 € et fixé l'indemnité d'occupation due par les époux A... à compter de l'arrêt à la somme de 500 € par mois jusqu'à libération effective des lieux ;

AUX MOTIFS QU'il convient au préalable d'observer que la SELARL ARCHIBALD, ès qualités de liquidateur à la liquidation judiciaire de Patricia Z... épouse X..., qui invoque le partage de la parcelle cadastrée AI n°296, initialement indivise, en deux lots et l'attribution de la parcelle n°559, pour 29a et 95ca, aux consorts X... opérés par jugement du 20 novembre 2002 homologuant le rapport du géomètre, ne justifie pas de la régularisation de l'acte de partage par le notaire commis par la juridiction pour y procéder ni même, par

l'acte incomplet qu'elle produit (pièce n°26), de la signification du jugement à chacun des époux Y..., à la DNID et à M. X..., parties à la procédure, qu'ils n'ont pas appelés en cause et du caractère définitif de la décision ;

ET QUE la demande accessoire de la SELARL ARCHIBALD, ès qualités, de fixation d'une indemnité d'occupation, en ce qu'elle tend à réparer le préjudice résultant, pour la liquidation judiciaire, de l'occupation du bien sans contrepartie financière, s'analyse en une mesure conservatoire entrant dans les prévisions de l'article 815-2 du code civil sur lequel le liquidateur fonde son action et est dès lors recevable ; que s'agissant de la période antérieure à la présente instance, force est de constater que les parties avaient tacitement admis le maintien dans les lieux de M. et Mme A... sans autre contrepartie que le versement, à la prise de possession du bien, d'une somme de 50.000 francs à Me B..., par chèque du 3 juillet 1999 dont ils ne justifient toutefois pas qu'il ait été débité et d'une somme de 175.000 francs à titre d'avance sur loyer à M. X... qui leur en a donné quittance le 15 juillet 1999 ; qu'il y a donc lieu de fixer l'indemnité d'occupation due pour cette période à la somme de 30.000 € sollicitée par le liquidateur et de dire que cette indemnité sera payée en deniers ou quittances ; qu'il n'y a, en revanche, pas lieu de tenir compte de la somme prétendument versée par M. et Mme A... au titre de la constitution d'une servitude sans laquelle le fonds serait enclavé alors qu'il n'est produit qu'un acte sous seing privé sans valeur et qu'il n'est pas justifié qu'un acte constitutif de servitude ait été régularisé ;

ET QUE les éléments dont dispose la cour, notamment sur la consistance du bien, conduisent à faire droit à la demande de la SELARL ARCHIBALD, ès qualités, tendant à voir fixer à 500 € par mois l'indemnité d'occupation due par M. et Mme A... et ce à compter du présent arrêt et jusqu'à libération des lieux ;

ALORS, de première part, QUE si tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, les actes d'administration et de disposition relatifs à ces biens ne peuvent être pris que par un indivisaire titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis ; qu'une demande d'indemnité d'occupation ne constitue pas une mesure conservatoire pouvant être faite par un seul indivisaire au sens de l'article 815-2 du code civil ; qu'en retenant le contraire, la cour d'appel a violé le texte susvisé par fausse application ;

ALORS, de deuxième part et en tout état de cause, QU'en ne recherchant pas si la SELARL ARCHIBALD était titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-3 du code civil ;

ALORS, de troisième part et en toute hypothèse, QUE l'indemnité d'occupation a pour seul objet de réparer le préjudice causé à l'indivision ; qu'en condamnant M. et Mme A... à payer une indemnité d'occupation à un seul des indivisaires, la SELARL ARCHIBALD et non à l'indivision elle-même, la cour d'appel a méconnu l'article 815-10 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 9 juin 2010