

CIV.3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 7 mai 2014

Rejet

M. TERRIER, président

Arrêt n° 559 FS-P+B

Pourvoi n° A 13-12.541

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. Khalil F , domicilié

contre l'arrêt rendu le 10 décembre 2012 par la cour d'appel de Versailles
(4e chambre), dans le litige l'opposant à Mme Béatrice D -G,
domiciliée , prise en qualité d'administrateur
provisoire du bien immobilier constituant le lot privatif n° 25 de l'immeuble
situé 68 boulevard Maurice Barrès à Neuilly-sur-Seine 92200,

défenderesse à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux
moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 18 mars 2014, où étaient présents : M. Terrier, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, Mmes Fossaert, Feydeau, Dagneaux, conseillers, Mmes Pic, Meano, Collomp, conseillers référendaires, M. Charpenel, premier avocat général, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations de Me Le Prado, avocat de M. F..., de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de Mme D...-G..., ès qualités, l'avis de M. Charpenel, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Versailles, 10 décembre 2012), que Mme D...-G... désignée, à la requête du syndicat des copropriétaires, administrateur provisoire d'un lot dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, avec mission d'administrer le bien tant activement que passivement et notamment d'apurer des dettes fiscales et charges de copropriété, a assigné M. F... occupant de ce bien pour obtenir son expulsion et sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. F... fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'action engagée à son encontre par Mme D...-G..., en qualité d'administrateur provisoire du bien immobilier alors, selon le moyen, *qu'un administrateur provisoire désigné par une ordonnance avec seule mission d'administrer un bien immobilier, notamment afin d'apurer les dettes fiscales et de charges de copropriété, ne peut pas saisir le juge d'instance d'une demande d'expulsion d'un occupant ; qu'en considérant néanmoins, pour juger recevable la demande d'expulsion formée par Mme D...-G... à l'encontre de M. F..., que l'administration du lot supposait qu'elle puisse, en sa qualité d'administrateur provisoire du bien litigieux, agir contre tout occupant de ce lot en recouvrement des indemnités d'occupation ou des loyers, agir en résiliation des baux en cas de défaut de paiement et poursuivre l'occupant sans droit ni titre, bien que la mission de Mme D...-G... ait été limitée à l'administration du bien litigieux, de sorte qu'elle ne pouvait pas solliciter l'expulsion d'un occupant, la cour d'appel a violé les articles 32 et 122 du code de procédure civile ;*

Mais attendu qu'ayant relevé que l'administrateur provisoire était chargé de l'administration active et passive du lot, la cour d'appel a exactement retenu que cet administrateur tenait de son mandat judiciaire le pouvoir de poursuivre seul, l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre et le paiement d'une indemnité d'occupation ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. F. aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. F. , le condamne à payer à Mme D. -G. , ès qualités d'administrateur provisoire, la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept mai deux mille quatorze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour M. Fathallah.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué :

D'AVOIR déclaré recevable l'action engagée par Maître D [redacted] G [redacted], ès qualités d'administrateur provisoire du bien immobilier constituant le lot privatif n°25 de l'immeuble situé 68 boulevard Maurice Barrès à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine), à l'encontre de Monsieur F [redacted] et, par suite, d'avoir ordonné l'expulsion de Monsieur F [redacted] et condamné ce dernier au paiement d'indemnités d'occupation ;

AUX MOTIFS QUE, « selon l'article 31 du code de procédure civile, "l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé" ; que l'intérêt à agir s'apprécie au moment de l'introduction de l'action en justice et ne peut ni être subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action ni dépendre de circonstances postérieures à l'introduction de la demande, susceptibles de la rendre sans objet ; qu'il est constant qu'à la demande du syndicat des copropriétaires du 68 boulevard Barrès à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine), Maître D [redacted] G [redacted] a été désignée par ordonnances des 6 mai 2010 et 12 mai 2011 du juge du tribunal de grande instance de Nanterre en qualité d'administrateur provisoire du lot privatif n 25 du règlement de copropriété de l'immeuble litigieux ; que, dans le cadre de sa mission, il lui revient d'apurer les dettes en particulier fiscales et les charges de copropriété ; que l'administration active et passive du lot suppose nécessairement qu'elle puisse, en sa qualité d'administrateur provisoire du bien litigieux, agir contre tout occupant de ce lot en recouvrement des indemnités d'occupation, de loyers, en résiliation des baux en cas de défaut de paiement ou de poursuivre l'occupant sans droit ni titre, et, plus généralement, d'agir dans l'intérêt d'une bonne administration du bien immobilier ; qu'il résulte de ce qui précède que l'action de Maître D [redacted] ; G [redacted], ès qualités, contre Monsieur F [redacted] est recevable ; que le jugement sera infirmé » ;

ALORS QU'un administrateur provisoire désigné par une ordonnance avec seule mission d'administrer un bien immobilier, notamment afin d'apurer les dettes fiscales et de charges de copropriété, ne peut pas saisir le juge d'instance d'une demande d'expulsion d'un occupant ; qu'en considérant néanmoins, pour juger recevable la demande d'expulsion formée par Maître D [redacted] G [redacted] à l'encontre de Monsieur F [redacted], que l'administration du

lot supposait qu'elle puisse, en sa qualité d'administrateur provisoire du bien litigieux, agir contre tout occupant de ce lot en recouvrement des indemnités d'occupation ou des loyers, agir en résiliation des baux en cas de défaut de paiement et poursuivre l'occupant sans droit ni titre, bien que la mission de Maître D G ait été limitée à l'administration du bien litigieux, de sorte qu'elle ne pouvait pas solliciter l'expulsion d'un occupant, la cour d'appel a violé les articles 32 et 122 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué :

D'AVOIR constaté que Monsieur F. était occupant sans droit ni titre du lot n°25 de l'immeuble situé 68 boulevard Maurice Barrès à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine), d'avoir ordonné son expulsion et celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique, et d'avoir condamné Monsieur F. à verser à Maître D G, ès qualités, la somme de 60.000 euros, représentant l'indemnité d'occupation pour la période allant du 31 octobre 2005 au 21 octobre 2010, et celle de 1.000 euros au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle à compter du 21 octobre 2010 et jusqu'à la libération effective des lieux avec remise des clés ;

AUX MOTIFS QU'« il résulte des éléments produits que l'appartement est actuellement la propriété d'une société civile immobilière dont les gérants et associés ne sont pas identifiés ; que Monsieur F. ne donne aucune précision sur son ayant droit ; qu'il admet ne s'être acquitté d'aucune somme au titre de l'occupation du bien, ni en qualité de propriétaire ni de locataire du bien ; qu'il ne justifie pas avoir accompli d'actes matériels sur le bien en qualité de propriétaire la mention figurant sur le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 21 octobre 2004 "Scrutateur F. A.", est insuffisante pour satisfaire à cette condition, d'abord parce que le prénom qui figure sur ce procès-verbal n'est pas le sien, ensuite parce qu'il n'établit pas avoir voté en sa qualité apparente de propriétaire de l'appartement litigieux ; qu'il n'établit pas plus que son père se soit comporté en propriétaire de ce bien ; que l'attestation du concierge, Monsieur S., n'établit pas que Monsieur F. était considéré par la copropriété comme le propriétaire du lot n°25, ni qu'il ait accompli des actes matériels sur le bien en qualité de propriétaire ; qu'en effet, Monsieur S. indique, dans l'attestation produite, que Madame D. aurait "cédé son appartement" à Monsieur F., mais qu'il ne sait pas si elle avait le droit de transmettre ce bien ; que les charges de copropriété après le départ de Madame D. auraient continué à être payées par Monsieur D. au nom de Madame D. ; que les autres copropriétaires de l'immeuble n'ont pas fait obstacle à l'occupation de l'appartement par Monsieur F. ; qu'il ne se prévaut d'aucun bail verbal ou écrit ; qu'il ne revendique au demeurant pas sa qualité de locataire

puisqu'il se prétend propriétaire du bien acquis, selon lui, par usucapion ; qu'il est constant que Monsieur F. . . ne s'acquitte d'aucune somme au titre de l'occupation de cet appartement ; que les charges de copropriété ne sont pas réglées ; qu'il résulte de ce qui précède que Monsieur F. . . , qui ne justifie d'aucun droit ni titre sur le bien litigieux, sera expulsé, ainsi que tous occupants de son chef, au besoin avec assistance de la force publique » ;

ALORS QUE Monsieur F. . . faisait valoir qu'il avait demandé en vain à deux reprises au syndic de lui indiquer le montant des charges de copropriété du lot n 25 afin de les lui payer ; qu'il offrait à nouveau devant la cour d'appel de régler les arriérés des charges de copropriété afférentes au lot n°25 qu'il occupait ; qu'en se bornant néanmoins à relever, pour ordonner l'expulsion de Monsieur F. . . , que l'appartement était la propriété d'une société civile immobilière dont les gérants et associés n'étaient pas identifiés, que Monsieur F. . . ne justifiait pas avoir accompli d'actes matériels sur le bien en qualité de propriétaire, qu'il ne s'acquittait d'aucune somme au titre de l'occupation de cet appartement et que les charges de copropriété n'étaient pas réglées, sans répondre aux conclusions de Monsieur F. . . invoquant l'obstruction passive du syndicat de copropriété concernant le règlement des charges de copropriété qu'il avait demandé et demandait encore à payer, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.