

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 30 janvier 2019

N° de pourvoi: 18-12403

ECLI:FR:CCASS:2019:C100110

Publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

SCP Boutet et Hourdeaux, SCP Didier et Pinet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, rendu en référé (Reims, 8 décembre 2017), qu'après le divorce de M. Y... et de Mme X..., des difficultés sont nées pour la liquidation et le partage de leur communauté ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de lui ordonner de libérer l'immeuble indivis dans un certain délai sous astreinte, alors, selon le moyen :

1°/ que chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires ; que, dès lors, ne constitue pas un trouble manifestement illicite l'occupation privative par un indivisaire de l'immeuble indivis, lors même que sa licitation aurait été ordonnée judiciairement ; qu'ayant constaté qu'elle était indivisaire de l'immeuble et qu'elle occupait privativement sans opposition à ce titre de M. Y..., coïndivisaire, il en résultait que celle-ci avait un titre légitime d'occupation, de sorte que cette occupation, qui ne faisait pas obstacle à une licitation, ne constituait pas un trouble manifestement illicite et qu'en ordonnant néanmoins l'expulsion de celle-ci, la cour d'appel a violé l'article 809, alinéa 1er, du code de

procédure civile ;

2°/ que le paiement doit être fait au domicile du débiteur ; qu'ainsi, en l'absence de toute réclamation de M. Y..., coïndivisaire, du règlement de l'indemnité due par elle au titre de la jouissance privative de l'immeuble, celle-ci fut-elle fixée judiciairement, le défaut de paiement volontaire de l'indemnité ne constituait pas un trouble manifestement illicite et qu'en se fondant sur cette circonstance pour ordonner son expulsion de l'immeuble indivis qu'elle occupait privativement, la cour d'appel a violé l'article 809, alinéa 1er, du code de procédure civile ;

3°/ que le seul défaut de paiement de l'indemnité de l'article 815-9, alinéa 2, du code civil ne prive pas l'indivisaire de son droit de jouissance du bien indivis, lequel résulte de son droit de propriété, de sorte que cette circonstance ne constitue pas un trouble manifestement illicite justifiant son expulsion et qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 809, alinéa 1er, du code civil ;

4°/ que tout jugement doit être motivé ; qu'en se bornant à affirmer que « le maintien dans les lieux de Mme X... est incompatible avec les droits concurrents de M. Y... sur l'immeuble indivis », sans s'expliquer sur cette incompatibilité autrement que par référence à la dette d'indemnité pour jouissance privative et l'existence d'une inertie de Mme X..., pourtant insusceptible de faire obstacle à la licitation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'après avoir exactement énoncé qu'aux termes de l'article 815-9 du code civil, chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires, l'arrêt constate que Mme X... occupe l'immeuble indivis sans avoir versé aucune somme au titre de l'indemnité d'occupation dont elle est redevable depuis 2004 et, qu'à la suite du jugement ayant ordonné la licitation de ce bien, elle n'a répondu ni à la lettre simple ni à la lettre recommandée du notaire lui demandant de procéder ou de le laisser procéder aux diagnostics immobiliers nécessaires et ne s'est pas plus manifestée auprès de l'huissier de justice qui s'est rendu sur les lieux sans pouvoir la rencontrer ; qu'en l'état de ces énonciations, la cour d'appel a souverainement estimé, par une décision motivée, que le maintien dans les lieux de Mme X... était incompatible avec les droits concurrents de M. Y... sur l'immeuble indivis et a pu en déduire l'existence d'un trouble manifestement illicite ; que le moyen n'est pas fondé ;*

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à M. Y... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente janvier deux mille dix-neuf. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué (Reims 08/12/2017 RG 17/00547) D'AVOIR confirmé l'ordonnance de référé rendue le 7 février 2017 (RG 16/00226) par le Président du tribunal de grande instance de Charleville-Mézières en ce qu'il a ordonné la libération des lieux par Madame X... dans un délai de trois mois à compter de la signification de l'ordonnance, sous astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard pendant un délai de deux mois (au-delà duquel il serait à nouveau fait droit sur la saisine du juge de l'exécution) et dit qu'à défaut d'évacuation volontaire il sera procédé avec le concours de la force publique et d'AVOIR rejeté la demande de Mme X... tendant au débouté de M. Y... de l'ensemble de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'article 809 alinéa un du code de procédure civile expressément invoqué par M. Xavier Y... devant le premier juge et devant la cour : « le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite » ; que pour contester l'ordonnance déférée, Mme Nathalie X... fait valoir :

- qu'elle dispose d'un titre lui permettant d'occuper le logement puisque celui-ci a fait l'objet d'une attribution préférentielle à son profit,

- qu'il ne peut lui être reproché de n'avoir jamais versé d'indemnité d'occupation alors qu'aucune indemnité ne lui a été réclamée,

- qu'elle n'a pas fait obstacle à la vente de l'immeuble et qu'il est possible d'y procéder sans ordonner l'expulsion brutale de ce logement familial ; qu'il apparaît toutefois que, si l'attribution préférentielle du bien a été effectivement consentie par M. Xavier Y... ainsi qu'il résulte des termes de l'arrêt de cette cour en date du 11 mars 1999, une telle attribution reste – tant qu'il n'a pas été procédé aux opérations de partage – sans incidence sur sa propriété, Mme Nathalie X... ayant la qualité d'indivisaire au même titre que M. Xavier Y... ; que, dès lors, pour les motifs ci-dessus rappelés, il n'a pas été possible de parvenir à la vente amiable du bien, le jugement ci-dessus rappelé du 24 janvier 2014 a ordonné sa licitation sur la mise à prix de 100.000 euros ; qu'il n'est pas contesté que ce jugement présente un caractère définitif ; que dès lors que la licitation de l'immeuble a ainsi été ordonnée, chacun des coindivisaires doit faire en sorte de le rendre disponible pour une mise en vente effective et Mme Nathalie X... n'est ainsi pas fondée à soutenir que son expulsion serait rendue impossible du fait de l'attribution préférentielle ; qu'en application de l'article 934 alinéa premier du code civil, le bénéficiaire de l'attribution préférentielle ne devient propriétaire exclusif du bien attribué qu'au jour du partage définitif ; qu'il sera rappelé que Mme Nathalie X... ne s'est pas présentée à la convocation du notaire consécutive à l'établissement de l'état liquidatif qui, au regard des ressources respectives des parties et notamment de Mme Nathalie X... relevait qu'aucun des époux n'était en mesure d'acquitter la soulte nécessaire à l'attribution du bien immobilier de telle sorte qu'il

a été amené à préconiser la vente sur licitation du bien, vente sur licitation qui a été ultérieurement ordonnée par décision judiciaire ; que dans le cadre de la présente instance au cours de laquelle Mme Nathalie X... n'a pas produit la moindre pièce justificative, il n'est d'ailleurs pas soutenu qu'elle pourrait se proposer d'acquérir l'immeuble ; qu'il en résulte que l'attribution préférentielle n'est pas de nature à faire obstacle à la libération des lieux ; que l'occupation du bien sans le versement de l'indemnité d'occupation mise à la charge de Mme Nathalie X... par jugement du 26 juillet 2010 constitue un trouble manifestement illicite ; que Mme Nathalie X... fait certes valoir qu'aucune somme ne lui a été réclamée à ce titre ; que, toutefois, elle ne conteste pas que ce jugement lui a été signifié de telle sorte qu'il lui appartenait, même sans demande préalable, de procéder au paiement de cette indemnité d'occupation ; qu'au surplus, le jugement du 17 mai 2011, rendu après dépôt du rapport de l'expertise évaluative de la valeur de l'immeuble commun, a arrêté la valeur locative à 4.080 euros par an et fixé à sa charge une indemnité d'occupation de 340 euros par mois depuis le mois de janvier 2004 jusqu'à la date de jouissance divise ; qu'en l'état du certificat de non-appel relatif à ce jugement produit par M. Xavier Y... en pièce numéro cinq, il apparaît que cette décision lui a été signifiée ; que, dans ces conditions, il lui appartenait de procéder au règlement de l'indemnité mise à sa charge ; qu'il apparaît ainsi qu'elle est recevable d'une indemnité d'occupation depuis 2004 ; qu'il sera observé qu'une telle situation rend parfaitement illusoire toute perspective d'acquisition par Mme Nathalie X... de cet immeuble au titre de l'attribution préférentielle au regard du montant cumulé des arriérés d'indemnité d'occupation dont elle est redevable ; que le défaut de paiement à ce titre constitue également un trouble manifestement illicite ; que Mme Nathalie X... ne peut sérieusement faire valoir qu'elle ne refuserait pas qu'il soit procédé à la vente de l'immeuble, sans qu'il soit utile de se prononcer sur les conditions dans lesquelles, Mme Nathalie X... ne s'étant pas présentée à la convocation du notaire, un procès-verbal de carence a été établi le 21 décembre 2012, il sera seulement constaté que par lettre simple du 27 avril 2015 puis par lettre recommandée du 21 mai 2015 le notaire chargé des opérations de liquidation a demandé à Mme Nathalie X..., dans le cadre de la procédure d'adjudication décidée par le tribunal, si elle souhaitait faire procéder elle-même aux diagnostics immobiliers nécessaires ou bien si elle permettait au notaire de faire procéder lui-même à ces opérations ; que le pli recommandé a été reçu par Mme Nathalie X... le 27 mai 2015 ainsi qu'il résulte de l'avis de réception produit aux débats ; qu'il n'apparaît pas qu'aucune réponse n'ait été apportée à cette demande du notaire ; qu'un procès-verbal de constat a été au surplus dressé le 26 octobre 2016 ; qu'il mentionne qu'il n'a pas été possible à l'huissier de justice qui s'est rendu sur les lieux de rencontrer Mme Nathalie X... ; qu'il a demandé à un voisin présent qui lui a expliqué intervenir sur la propriété de Mme Nathalie X... pour lui rendre service de bien vouloir l'informer de sa visite afin de convenir d'un rendez-vous ; que le constat précise que Mme Nathalie X... n'a pas pris contact avec l'étude ; qu'enfin les dispositions de l'article 841-1 du code civil, en vertu desquelles le notaire commis pour établir l'état liquidatif peut, lorsqu'il se heurte à l'inertie d'un indivisaire, demander au juge la désignation d'une personne qualifiée pour le représenter ne font pas obstacle à la saisine du juge des référés lorsque, comme en l'espèce, un indivisaire, par son inertie, fait obstacle à la licitation d'un bien judiciairement ordonnée ; que dans ces conditions, c'est à juste titre que l'ordonnance déférée a ordonné la libération des lieux par Mme Nathalie X... ;

ET AUX MOTIFS DE L'ORDONNANCE sur la libération des lieux, qu'aux termes de l'article 815-9 du code civil, chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires ; qu'au vu des éléments produits par les parties, il est constaté que Madame X... occupe l'immeuble indivis depuis plus de 10 ans sans qu'il soit démontré que des

sommes ont été versées au titre de l'indemnité d'occupation dont elle est redevable ; que les parties ont précédemment donné leur accord pour procéder à la vente amiable du bien litigieux, Madame X... ayant fait preuve d'inertie face aux démarches réalisées par Monsieur Y... en vue de la vente du bien ; qu'il apparaît en l'état des énonciations que le maintien dans les lieux de Madame X... est incompatible avec les droits concurrents de Monsieur Y... sur l'immeuble indivis ; que par conséquent, il est ordonné à Madame X... de libérer l'immeuble sis [...] dans un délai de trois mois à compter de la signification de cette ordonnance, sous astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard ;

ALORS D'UNE PART QUE chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires ; que, dès lors, ne constitue pas un trouble manifestement illicite l'occupation privative par un indivisaire de l'immeuble indivis, lors même que sa licitation aurait été ordonnée judiciairement ; qu'ayant constaté que Mme X... était indivisaire de l'immeuble qu'elle occupait privativement sans opposition à ce titre de M. Y..., coindivisaire, il en résultait que celle-ci avait un titre légitime d'occupation, de sorte que cette occupation, qui ne faisait pas obstacle à une licitation, ne constituait pas un trouble manifestement illicite et qu'en ordonnant néanmoins l'expulsion de celle-ci, la cour d'appel a violé l'article 890, alinéa 1er, du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le paiement doit être fait au domicile du débiteur ; qu'ainsi, en l'absence de toute réclamation de M. Y..., coindivisaire, du règlement de l'indemnité due par Madame X... au titre la jouissance privative de l'immeuble, celle-ci fut-elle fixée judiciairement, le défaut de paiement volontaire de l'indemnité ne constituait pas un trouble manifestement illicite et qu'en se fondant sur cette circonstance pour ordonner l'expulsion de Mme X... de l'immeuble indivis qu'elle occupait privativement, la cour d'appel a violé l'article 809, alinéa 1er, du code de procédure civile ;

ALORS DE TROISIEME PART, et en toute hypothèse, QUE le seul défaut de paiement de l'indemnité de l'article 815-9, alinéa 2, du code civil ne prive pas l'indivisaire de son droit de jouissance du bien indivis, lequel résulte de son droit de propriété, de sorte que cette circonstance ne constitue pas un trouble manifestement illicite justifiant son expulsion et qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 809, alinéa 1er, du code civil ;

ALORS DE DERNIERE PART QUE tout jugement doit être motivé ; qu'en se bornant à affirmer que « le maintien dans les lieux de Madame X... est incompatible avec les droits concurrents de Monsieur Y... sur l'immeuble indivis », sans s'expliquer sur cette incompatibilité autrement que par référence à la dette d'indemnité pour jouissance privative et l'existence d'une inertie de Mme X..., pourtant insusceptible de faire obstacle à la licitation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Reims , du 8 décembre 2017