

Cour de cassation

Chambre civile 2

Audience publique du 6 juin 2019

N° de pourvoi: 18-12.353

ECLI:FR:CCASS:2019:C200760

Publié au bulletin

Rejet

Mme Flise (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Rousseau et Tapie, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 19 décembre 2017), que sur des poursuites de saisie immobilière engagées par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] (le syndicat des copropriétaires) à l'encontre de M. Q..., le bien saisi a été adjugé au créancier poursuivant le 29 novembre 2012 ; que le syndicat des copropriétaires a saisi un tribunal d'instance d'une demande de condamnation de M. Q... à lui payer une indemnité d'occupation du jour de l'adjudication au jour de son expulsion, le 23 octobre 2013 ;

Attendu que M. Q... fait grief à l'arrêt de fixer l'indemnité d'occupation des lieux à la somme de 750 euros par mois à compter du 29 novembre 2012 et jusqu'au 23 octobre 2013, alors, selon le moyen que l'indemnité d'occupation n'est due par le débiteur qui s'est maintenu dans les lieux que depuis la date de la signification du jugement d'adjudication ; qu'en énonçant que le syndicat des copropriétaires est devenu propriétaire dès le jugement du 29 novembre 2012 et que M. Q... était dès lors occupant sans droit ni titre, tenu au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date où il a quitté les lieux à savoir son expulsion le 23 octobre 2013, après avoir constaté que le jugement d'adjudication du 29 novembre 2012 avait été signifié à M. Q... seulement le 11 mars 2013, la cour d'appel a violé les articles 502 et 503 du code civil, ensemble l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du même code ;

Mais attendu qu'en application de l'article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire, le saisi étant dès lors tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien ; qu'il en résulte que, sauf disposition contraire du cahier des conditions de vente, le saisi perd tout droit d'occupation dès le prononcé du jugement d'adjudication ;

Et attendu que l'indemnité d'occupation est la contrepartie de l'utilisation sans titre du bien ; que c'est dès lors à bon droit que la cour d'appel a retenu que le syndicat des copropriétaires étant devenu propriétaire dès le jugement d'adjudication du 29 novembre 2012, M. Q... était occupant sans droit ni titre, et en conséquence tenu au paiement d'une indemnité d'occupation, depuis cette date ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les deuxième, troisième, et quatrième moyens, annexés, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Q... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires du [...] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six juin deux mille dix-neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour M. Q....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir fixé l'indemnité d'occupation des lieux (appartement et cave constituant les lots [...] à la somme de 750 euros par mois à compter

du 29 novembre 2012 et jusqu'au 23 octobre 2013 ;

Aux motifs propres que sur les demandes déjà présentées en première instance, il ressort des éléments de la procédure que M. Q... est devenu occupant sans droit ni titre à compter du jugement d'adjudication ; que le tribunal a rappelé à juste titre les textes applicables et les règles de compétence. Selon l'article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication comporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire et le saisi est tenu à l'égard de l'adjudicataire à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction ; que l'article L. 322-13 du même code prévoit que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi ; que, comme il a été rappelé précédemment, par jugement d'adjudication en date du 29 novembre 2012, le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Nanterre a déclaré le syndicat des copropriétaires adjudicataire sur la mise à prix de 160 000 euros, faute d'enchérisseur ; qu'en conséquence, le syndicat des copropriétaires est devenu propriétaire dès le jugement du 29 novembre 2012 et M. Q... était dès lors occupant sans droit ni titre, tenu au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date où il a quitté les lieux à savoir son expulsion le 23 octobre 2013 ; que le tribunal a fixé le montant de cette indemnité d'occupation en tenant compte de la valeur locative du bien en fonction des éléments produits par le syndicat des copropriétaires et en lui appliquant une valeur de réfaction de 30 % pour tenir compte de la précarité de l'occupation ; que, selon ce calcul, le montant total dû à ce titre pour la période du 29 novembre 2012 au 23 octobre 2013 s'élève donc à 8 250 euros ; que le syndicat des copropriétaires conteste cette évaluation de 750 euros par mois et demande de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 850 euros et, en conséquence, de condamner M. Q... à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 9 170 euros, au titre de l'indemnité d'occupation » ;

Et aux motifs adoptés qu'en vertu de l'article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire [

] et le saisi est tenu à l'égard de l'adjudicataire à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction ; que l'article L. 322-13 du même code prévoit que le jugement d'adjudication constitue un titre à l'encontre du saisi ; qu'en l'espèce, par jugement rendu le 29 novembre 2012, le syndicat des copropriétaires du [...] a déclaré adjudicataire des lots [...] dépendant de l'immeuble [...] (cadastré [...]) à Antony, ayant appartenu à M. J... Q... moyennant le prix principal de 160 000 euros ; qu'en application des textes susvisés, M. J... Q... est devenu occupant sans droit ni titre des lieux, objets du jugement d'adjudication du 29 novembre 2012, le syndicat des copropriétaires du [...] étant devenu propriétaire du bien immobilier dès le jugement du 29 novembre 2012, qui a été valablement signifié à M. J... Q... le 11 mars 2013 ; que ce dernier a été expulsé le 23 octobre 2013 ; qu'en conséquence, M. J... Q... qui est devenu occupant sans droit ni titre de l'appartement et de la cave constituant les lots [...] dépendant de l'immeuble sis [...] (cadastré [...]) à Antony (92160) a causé, par ce fait, un préjudice au propriétaire dudit bien qu'il convient de réparer en fixant, à compter du 29 novembre 2012, date à laquelle le défendeur est devenu occupant sans droit ni titre des lieux par l'effet du jugement précité et jusqu'au 23 octobre 2013, une indemnité d'occupation mensuelle ; [

] ; qu'au vu de ces éléments, l'indemnité sera fixée à la somme de 750 euros par mois, cette indemnité étant due par M. J... Q... à compter du 29 novembre 2012 jusqu'au 23 octobre 2013 » ;

Alors que l'indemnité d'occupation n'est due par le débiteur qui s'est maintenu dans les lieux que depuis la date de la signification du jugement d'adjudication ; qu'en énonçant que le syndicat des copropriétaires est devenu propriétaire dès le jugement du 29 novembre 2012 et que M. Q... était dès lors occupant sans droit ni titre, tenu au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date où il a quitté les lieux à savoir son expulsion le 23 octobre 2013, après avoir constaté (arrêt, p. 3) que le jugement d'adjudication du 29 novembre 2012 avait été signifié à M. Q... seulement le 11 mars 2013, la cour d'appel a violé les articles 502 et 503 du code civil, ensemble l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du même code.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de M. Q... aux fins de paiement de la somme de 4 013,75 euros correspondant aux frais taxés,

Aux motifs que s'agissant de la contestation des frais taxés, M. Q... en demande la restitution ; qu'il apparaît que suite à la vente par adjudication sur une mise à prix de 160 000 euros, le syndicat des copropriétaires a régularisé une opposition pour le montant de sa créance soit 57 867,62 euros ; qu'il a ensuite adressé le 11 février 2013 au bâtonnier de l'ordre des avocats en sa qualité de séquestre un chèque de banque représentant le solde dû à cette date, après compensation autorisée par le cahier des charges des conditions de vente soit 160 000 euros + 12 686,01 euros (frais de taxe) – 57 867,62 euros = 114 818,39 euros ; qu'il apparaît que les frais préalables de vente taxés ont bien été réglés par le syndicat des copropriétaires. La demande de M. Q... de ce chef sera donc rejetée » ;

Alors que, suivant l'article R. 322-58 du code des procédures civiles d'exécution, les frais de poursuite et, le cas échéant, de surenchère taxés et les droits de mutation sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix ; qu'il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères ; que, dans ses écritures d'appel (concl., p. 6 s.), à l'appui de sa demande en remboursement des « frais préalables de vente », M. Q... a exposé que, par courrier du 15 septembre 2016, le bâtonnier de l'Ordre des avocats en sa qualité de séquestre lui a délivré un chèque de 89 664,56 euros, au titre du reliquat du revenu de la vente de son appartement et que les décomptes montraient qu'avaient été déduits du prix de vente, une somme de 12 686,01 euros, au titre des frais préalables à la vente, une somme de 4 013,75 euros, au titre de la saisie attribution portant sur les charges du parking et une somme de 9 570, 53 euros, au titre de la saisie attribution portant sur les indemnités d'occupation ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans se prononcer sur ces éléments propres à établir que la somme de 12 686,01 euros correspondant aux frais de poursuites ayant été acquittée par M. Q... devait lui être restituée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de la disposition susvisée.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de M. Q... fondée sur la répétition de l'indu,

Aux motifs que sur la répétition de l'indu, en première instance, M. Q... avait demandé de juger que le syndicat des copropriétaires saisissant du véhicule Ford Mondéo avait eu cession des droits en indemnité de M. Q... sur le véhicule "volé" à hauteur de 35 425 euros et qu'il n'a transcrit aucune valeur du véhicule volé saisi et volé au crédit de M. M. Q... dans ses différentes déclarations de créance ; que le tribunal a rejeté cette demande au motif que M. Q... ne démontrait aucun versement indu ; que M. Q... demande à ce titre le remboursement de la somme de 11 675 euros ; que le syndicat des copropriétaires demande la confirmation du jugement ; que, suite à la condamnation avec exécution provisoire prononcée à la requête du syndicat des copropriétaires par le tribunal de grande instance de Nanterre le 19 février 2009, le véhicule Ford Mondéo de M. Q... a été saisi le 5 juin 2009, saisie qui lui a été dénoncée le 11 juin 2009, l'enlèvement ayant lieu le 23 juin. M. Q..., en contestation, a saisi le président du tribunal de grande instance de Nanterre d'une requête en assignation à jour fixe ; que cette requête été rejetée par ordonnance du 7 juillet 2009 ; que M. Q... a demandé au premier président de la cour d'appel la suspension de l'exécution provisoire ; que sa demande a été rejetée par ordonnance du 22 juillet 2009 et le véhicule a été vendu aux enchères le 30 septembre 2009 ; que la cour ne dispose pas de davantage d'éléments sur le prix de vente et le sort des fonds ; que M. Q... qui n'a pas contesté la saisie sur le fond demandait en première instance une somme de 35 425 euros puis réclame en appel une somme de 11 675 euros sans s'expliquer sur ces variations ; que, faute par M. Q... d'apporter les éléments de preuve à l'appui de sa demande, il y a lieu de la rejeter et de confirmer le jugement » ;

Et aux motifs adoptés que « [

] M. Q... invoque au titre de sa demande en répétition de l'indu une prétendue créance d'un montant de 35 425 euros dont aurait bénéficié le syndicat des copropriétaires suite à la saisie de son véhicule Ford Mondéo [

] ; qu'il ne verse cependant aux débats aucun élément matériel venant corroborer ses dires, étant par ailleurs précisé que le mode de calcul de cette somme par M. Q... ne repose sur aucun fondement sérieux ; qu'il n'apporte dès lors aucun élément permettant de démontrer un quelconque versement indu de sa part au profit du syndicat des copropriétaires » ;

Alors que, suivant l'article 2285 du code civil, les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers, dont le prix se distribue entre eux par contribution ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que le syndicat des copropriétés a procédé à la saisie-vente du véhicule appartenant à M. Q... ; que, pour rejeter la demande de M. Q... tendant à la restitution de la valeur de son véhicule, la cour d'appel a énoncé que, sinon le rejet de sa demande de suspension de l'exécution provisoire, elle ne dispose pas de davantage d'éléments sur le prix de vente et le sort des fonds et que M. Q..., sans contester la saisie sur le fond, demandait en première instance une somme de 35 425 euros puis réclamait en appel une somme de 11 675 euros sans s'expliquer sur ces variations ; qu'en statuant ainsi, par des motifs inopérants, cependant qu'il appartenait au créancier saisissant de s'expliquer les fonds retirés de la vente du véhicule, affectés au

paiement de sa créance, la cour d'appel a violé la disposition susvisée, ensemble l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande d'indemnisation présentée par M. Q... aux fins d'indemnisation autrement formulée pour la somme de 65 000 euros,

Aux motifs que « sur les dommages et intérêts réclamés par M. Q..., en première instance M. Q... réclamait au syndicat des copropriétaires à titre de dommages et intérêts les sommes de 680 400 euros et de 4.4 millions d'euros ; que, ses demandes ayant été rejetées par le tribunal, M. Q... a réduit substantiellement ses prétentions puisqu'il ne sollicite plus que la somme de 65 000 euros au titre de dommages et intérêts pour préjudice moral. Il regroupe sous cette prétention l'ensemble des préjudices qu'il affirme avoir subis et qui ont été rejetés tant par le tribunal que la cour d'appel ; qu'il y a donc lieu de rejeter cette demande et de confirmer en tant que de besoin le jugement sur ce point » ;

Alors que la cassation à intervenir sur les trois premiers moyens entrainera, par voie de conséquence, en application de l'article 625 du code de procédure civile, la cassation du chef de l'arrêt ayant rejeté la demande d'indemnisation présentée par M. Q... au titre de son préjudice moral, en relation de dépendance nécessaire avec les chefs de l'arrêt ayant rejeté ses demandes indemnitaires. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 19 décembre 2017