

CIV.3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 février 2018

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10109 F

Pourvoi n° G 16-14.814

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par M. E... C... Z..., domicilié [...]

contre l'arrêt rendu le 8 mars 2016 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 3), dans le litige l'opposant à la [...]
société anonyme, dont le siège est [...] ,
, prise en la personne de M. Jules X..., en qualité de liquidateur judiciaire à la liquidation de la société SRM,

défenderesse à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 16 janvier 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Y..., conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Ortscheidt, avocat de M. C... Z... , de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la [...]

Sur le rapport de M. Y..., conseiller, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. C... Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. C... Z... ; le condamne à payer à M. X..., ès qualités, la somme de 3 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze février deux mille dix-huit.

Le conseiller rapporteur le président

Le greffier de chambre MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour M. C... Z... .

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé l'ordonnance de référé déférée ayant dit que l'occupation de Monsieur Z... E... C... des lieux situés au [...] 75017 Paris et cave, avec chambre de service au 8ème étage porte n° 4 constitue une occupation sans droit ni titre, en conséquence, ordonné à défaut de départ volontaire des lieux l'expulsion de Monsieur Z... E... C... et de tout occupant de son chef, sans astreinte, sous réserve du délai suivant commandement de quitter les lieux de l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution et condamné Monsieur Z... E... C... à payer à la Société de Représentation en Mauritanie une somme de 1800 € au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle à compter du 8 mars 2012 jusqu'à libération effective des lieux par remise des clés ou procès-verbal d'expulsion ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE (

) aux termes de l'article 849 du code de procédure civile, le juge du tribunal d'instance 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 la SRM produit une attestation notariée du 24 mai 2013, aux termes de laquelle il est établi que par (acte) reçu par l'Office notarial [...], en date du 30 septembre 2003, Mme A... a cédé à la société SRM un bien immobilier sis [...] ; que M. C... Z... produit aux débats la copie d'un protocole d'accord daté du 29 juin 2007 entre la société SRM, représentée par M. Sidi F... C... Z... et lui-même, aux termes duquel, la société se reconnaissant débitrice à l'égard de la société Franco-Africaine de

Négoce (FRAN) d'une somme de 3 770 943,57 euros, que M. E... C... Z..., dirigeant de la SRM, a acceptée de garantir sur ses fonds propres, a cédé à titre de contre-partie de cette garantie à son dirigeant, la pleine propriété d'un appartement situé [...], "acheté au nom de la SRM grâce aux fonds versés par Monsieur E... C... Z..."; que cet acte a été déposé le 1^{er} septembre 2008 au rang des minutes de Maître C... F... Mahmoud B..., notaire à Nouakchott ; que toutefois, la validité de ce protocole est pertinemment contestée par la SRM en ce que sa représentation par le frère de M. E... C... Z... est suspecte alors que le même jour ce dernier a signé en sa qualité de représentant de la société un protocole avec la société Netter ; que le procès-verbal d'inventaire signé par M. Sidi F... C... Z... le 12 février 2012, soit près de 5 années après le protocole n'est pas suffisant pour attester avec l'évidence requise en référé la validité de ce document, alors que de surcroît l'acte de dépôt notarié porte des numéros de téléphone à huit chiffres et qu'il est produit la justification que cette nouvelle numérotation n'a été effective en Mauritanie qu'à compter du 1^{er} janvier 2011 ; que par ordonnance rendue en la forme des référés par le juge délégué du président du tribunal de grande instance de Paris, contradictoirement et en dernier ressort, M. E... C... Z... a été débouté de sa demande d'exequatur du jugement qui aurait été rendu le 21 décembre 2011 par le tribunal de la Moughataa de Teyarett, intitulé "Jugement de confirmation de propriété foncière" au visa dudit protocole, au motif que l'authenticité des documents qui lui étaient soumis était plus que douteuse, dès lors que le greffier de ce tribunal avait attesté que ce jugement n'existait pas dans les registres de la juridiction, et au visa de l'attestation émanant du président de ce tribunal apparaissant comme celui ayant rendu la décision, qui certifie que le jugement n'avait pas été rendu par le tribunal à l'époque où il le présidait et que la signature qui y figure n'est pas la sienne ; que l'engagement par M. C... Z... d'une action pétitoire devant le juge du fond ne constitue pas en soi la démonstration de la propriété qu'il allègue sur le bien qu'il occupe ; qu'à la date de la saisine du tribunal de grande instance de Paris, le juge des référés était déjà saisi par la SRM de la demande d'expulsion ; que la saisine du juge du fond en tout état de cause n'interdit pas au juge des référés de statuer dans la limite de ses pouvoirs ; que les développements des écritures de l'appelant relatives à l'application de l'article L. 411-1 du code des procédures civiles sont hors débats, la présente action de la SRM tendant précisément à obtenir de la juridiction des référés le titre qui lui permettra d'y recourir, et l'ordonnance produite du 15 juin 2014 du tribunal de commerce de la wilaya de Nouakchott lui enjoignant de remettre les clefs de l'appartement litigieux au syndic chargé de la liquidation de la SRM n'équivaut pas à une décision d'expulsion ; qu'enfin que le fait que M. C... Z... occuperait les lieux depuis 2003 et s'acquitterait intégralement des charges n'équivaut pas à un titre de propriété ; qu'il résulte des constatations qui précèdent que M. C... Z... produit des éléments douteux qui ne sauraient remettre en cause la propriété de la société SRM résultant d'un acte notarié, de sorte que, son occupation des lieux est sans droit ni titre et constitutive d'un trouble manifestement illicite, de sorte que l'ordonnance sera confirmée en ce qu'elle a ordonné son expulsion ; que bien que l'appel soit général, M. C... Z... ne critique pas le quantum de l'indemnité d'occupation allouée par le premier juge, de sorte que l'ordonnance sera également confirmée de ce chef ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE (

) sur la contestation afférente à la propriété de l'appartement litigieux, La SA SOCIETE DE REPRESENTATION EN MAURITANIE agit en expulsion de Monsieur Z... E... C... aux motifs que ce dernier est sans droit ni titre, et que son occupation constitue un trouble manifestement illicite en application de l'article 849 du CPC , tandis que Monsieur Z... E... C... soutient qu'il existe une contestation sérieuse , en raison de sa qualité de propriétaire de l'appartement litigieux par suite de la conclusion d'un protocole d'accord du 29/06/2007 ,homologué par jugement n° 207/2011 du 21/12/2011 et qu'il n'existe ni dommage imminent ni trouble manifestement illicite ; que la SA SOCIETE DE REPRESENTATION EN MAURITANIE verse à l'appui de sa demande l'ordonnance du Président du TOI de PARIS du 11/03/2015, sur assignation du 25/04/2014 et 03/06/2014 à M.Le Procureur de la République du TGI de PARIS et la SA SRM représentée par Me X... qui a refusé de faire droit à la demande d'exequatur du jugement 207/2011 du Tribunal de la Moughataa de Teyarett de NOUAKCHOTT, aux motifs que « la décision soumise au Tribunal, dont l'authenticité apparaît pour le moins douteuse, ne répond pas aux exigences de la convention bilatérale susvisée, entre la France et la République Islamique de Mauritanie du 19/06/1961 » ; que la SA SOCIETE DE REPRESENTATION EN MAURITANIE soulève également que le second protocole du 29/06/2007 versé par Monsieur Z... E... C... au soutien de son instance pétitoire devant le TGI de PARIS est un faux , qu'il serait antidaté. ; que Monsieur Z... E... C... verse pour sa part la preuve de l'instance pendante devant le TGI de PARIS au fond pour voir reconnaître sa propriété sur l'appartement litigieux ,introduite par assignation du 12/09/2014 contre la SA SOCIETE DE REPRESENTATION EN MAURITANIE, laquelle se fonde sur la conclusion du second protocole d'accord du 29/06/2007 conclu avec la société demanderesse et allègue de l'acte notarié de dépôt de ce protocole en date du 01/09/2008 n° I 50/2008 ; que la demande en référé aux fins d'expulsion des occupants sans droit ni titre suppose l'absence de tout titre ou droit d'occupation, l'occupation constituant alors un trouble manifestement illicite ou étant la

cause d'un dommage imminent ; qu'un acte de dépôt et conservation notarié , ne constitue pas en soi même la preuve de la validité et de la véracité de l'acte sous seing privé qui est déposé, mais a valeur authentique seulement sur le dépôt ; que seul l'acte authentique signé entre les parties pour statuer sur les droits respectifs des parties et leurs conventions , faisant loi jusqu'à inscription de faux ; que de plus la SA SOCIETE DE REPRESENTATION EN MAURITANIE justifie de la date d'entrée en vigueur de la numérotation à 8 chiffres au 01/01/2011 et non en 2008 par courrier de l'autorité de régulation si bien que la preuve même du dépôt est sujette à caution ; que l'introduction d'une instance pétitoire au fond par Monsieur Z... E... C... , seulement elle est corroborée par d'autres éléments est de nature à constituer une contestation sérieuse sur le caractère manifestement illicite du trouble ou sur le caractère imminent du dommage ; qu'il est versé par la SA SOCIETE DE REPRESENTATION EN MAURITANIE une attestation du Greffier du Tribunal de la Moukataa de Teyaret , datée du 19/12/2014 , qui ferait part d'un faux pour le jugement n° 207/2011 du 21/12/2011 , mais qui a été communiquée par courrier officiel de son conseil au conseil de Monsieur Z... C... le 27/11/2014 , ce qui constitue une incohérence chronologique ; que par contre l'attestation du 01/12/2014 de M. C... G... , ancien Président du Tribunal de la Moukataa de Teyaret , dont la chronologie n'est pas contestable, expose que ledit jugement n'a pas été rendu par la juridiction précitée et que la signature qui y est portée n'est pas la sienne ; qu'or ledit jugement avait pour finalité de conférer force exécutoire à un protocole d'accord, laissant la propriété de l'appartement litigieux à Monsieur Z... E... C... , et ce seul acte était de nature à rapporter la preuve de la propriété de Monsieur Z... C... , alors que l'acte authentique de vente du 30/09/2003 devant Me D... , rend compte de la propriété de la société SRM ; qu'en tout état de cause, il n'a pas reçu d'exéquatur , selon décision du Président du TOI de PARIS du 11/03/2015 ; qu'il n'appartient pas au Juge des Référé de statuer sur la qualité de Monsieur Z... E... C... de propriétaire légitime des lieux, puisque cette décision relève du juge du TG1 de PARIS saisi au pétitoire depuis le 12/09/2014 ; que Monsieur Z... E... C... justifie de paiements contemporains de l'acquisition de l'appartement sur son propre compte, du paiement de charges de l'appartement; mais ces différents éléments ne peuvent constituer d'éléments suffisants pour constituer une contestation sérieuse à une occupation sans titre ; que La SA SOCIETE DE REPRESENTATION EN MAURITANIE , compte tenu de ladite procédure , démontre que la poursuite de l'occupation de Monsieur Z... C... constitue , dans l'attente de la décision du TG1 de PARIS, un trouble manifestement illicite qu'elle démontre également que cette occupation constitue un dommage imminent , alors que les opérations de liquidation de la société SRM ont pour but de dédommager des créanciers de la société , l'inventaire de ses actifs n'ayant pas pris en considération ce bien immobilier ; que sans qu'il soit besoin de statuer sur les conditions de l'expulsion, qui ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire , après commandement de quitter les lieux de l'article L412-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution pour les locaux d'habitation principale de la personne expulsée, ce qui est l'objet de la présente instance, le demandeur n'ayant d'ailleurs pas mis en oeuvre une expulsion sur la base de l'ordonnance de remise de clés n° 04/2014 du 15/06/2014 du Juge Commissaire chargé de la supervision des opérations de liquidation mauritanien , il convient de faire droit à la demande de la SA SOCIETE DE REPRESENTATION EN MAURITANIE, et d'ordonner l'expulsion de Monsieur Z... E... C... et de tout occupant de son chef ; qu'il n'y a pas lieu à astreinte cependant en l'état ; que la suppression du délai de deux mois de l'article L412-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ne sera pas accordée, les conditions de l'entrée dans les lieux ne démontrant pas une voie de fait, que sur la demande d'indemnité d'occupation : que la demande en paiement d'une provision au titre d'Indemnité d'occupation , vise à compenser l'occupation illicite ; que l'indemnité d'occupation () est fixée à la somme de 1.800 euros () ;

1°) ALORS QUE si l'occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui peut constituer un trouble manifestement illicite que le juge des référés peut faire cesser, au besoin en ordonnant une expulsion, un tel trouble n'est en revanche pas caractérisé lorsqu'il apparaît que la propriété de l'immeuble est contestée, et spécialement qu'une action pétitoire a été engagée devant la juridiction de fond compétente par l'occupant dont l'expulsion est sollicitée ; qu'en affirmant, pour considérer que l'occupation de l'immeuble litigieux par Monsieur C... Z... sans droit ni titre constituait un trouble manifestement illicite justifiant son expulsion, que la saisine du juge du fond d'une action pétitoire n'interdit en tout état de cause pas au juge des référés de statuer dans la limite de ses pouvoirs, la cour d'appel a violé l'article 849 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE si l'occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui peut constituer un trouble manifestement illicite que le juge des référés peut faire cesser, au besoin en ordonnant une expulsion, un tel trouble n'est en revanche pas caractérisé lorsqu'il apparaît que la propriété de l'immeuble est contestée, et spécialement qu'une action pétitoire a été engagée devant la juridiction de fond compétente par l'occupant dont l'expulsion est sollicitée ;

qu'en considérant que Monsieur C... Z... était occupant sans droit ni titre de l'immeuble litigieux et que cette occupation constituait un trouble manifestement illicite, après avoir constaté que la propriété de l'immeuble était sérieusement contestée, y compris devant le juge du fond, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 849 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE si l'occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui peut constituer un trouble manifestement illicite que le juge des référés peut faire cesser au besoin en ordonnant une expulsion, un tel trouble n'est en revanche pas caractérisé lorsqu'il apparaît que la propriété de l'immeuble est contestée, et spécialement qu'une action pétitoire a été engagée devant la juridiction de fond compétente par l'occupant dont l'expulsion est sollicitée ; qu'un trouble manifestement illicite ne peut pas être temporaire ; qu'en considérant que l'occupation sans droit ni titre de Monsieur C... Z... constitue un trouble manifestement illicite, tout en admettant par des motifs adoptés « qu'il n'appartient pas au Juge des Référés de statuer sur la qualité de Monsieur Z... E... C... de propriétaire légitime des lieux, puisque cette décision relève du juge du TG1 de PARIS saisi au pétitoire depuis le 12/09/2014 », ou encore que la SA SOCIETE DE REPRESENTATION EN MAURITANIE ne démontre, compte tenu de ladite procédure, que la poursuite de l'occupation de Monsieur Z... C... constitue un trouble manifestement illicite que « dans l'attente de la décision du TG1 de PARIS », la cour d'appel a violé l'article 849 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QU'il appartient au demandeur en référé de rapporter la preuve de l'existence d'un trouble manifestement illicite ; qu'en considérant au contraire, pour reprocher à Monsieur C... Z... , défendeur en référé, une occupation sans droit ni titre d'un immeuble constitutive d'un trouble manifestement illicite, que la validité des documents produits par Monsieur C... Z... apparaît douteuse, ou encore que le procès-verbal d'inventaire signé par M. Sidi F... C... Z... le 12 février 2012, soit près de 5 années après le protocole, n'est pas suffisant pour attester avec l'évidence requise en référé la validité de ce document, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 849 du code de procédure civile.