

**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 7 janvier 2021, 19-23.469, Inédit****Cour de cassation - Chambre civile 3**N° de pourvoi : 19-23.469
ECLI:FR:CCASS:2021:C300010
Non publié au bulletin
Solution : Cassation**Audience publique du jeudi 07 janvier 2021**

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes, du 25 juillet 2019

Président
M. Chauvin (président)Avocat(s)
SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret

Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

CIV. 3

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 7 janvier 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 10 F-D

Pourvoi n° C 19-23.469

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
_____AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 7 JANVIER 2021

La société [...], société civile immobilière, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° C 19-23.469 contre l'arrêt rendu le 25 juillet 2019 par la cour d'appel de Nîmes (2e chambre, section A), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme I... J...,

2°/ à M. D... J...,

domiciliés tous deux [...],
défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Collomp, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société [...], après débats en l'audience publique du 10 novembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Collomp, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 25 juillet 2019), la société civile immobilière (SCI) [...] a donné à bail un appartement à M. B... J... et Mme H... J..., son épouse, détenteurs des parts de cette société. Le logement a été attribué en jouissance à Mme J... par une ordonnance de non-conciliation du 7 août 2012. Après son décès survenu le [...] avant le prononcé du divorce, les enfants majeurs du couple, Mme I... J... et M. D... J..., qui vivaient avec leur mère, se sont maintenus dans les lieux et se sont opposés à la réintégration de leur père dans le logement. La SCI [...] les a assignés en expulsion et en paiement des loyers échus au 16 avril 2015 et d'une indemnité d'occupation pour la période postérieure à cette date.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche

Énoncé du moyen

2. La SCI [...] fait grief à l'arrêt de dire qu'elle n'a pas qualité pour agir contre Mme I... J... et M. D... J... et de déclarer irrecevables ses demandes, alors « que le propriétaire d'un bien immobilier illicitement occupé a qualité pour agir en vue d'obtenir l'expulsion des occupants sans droit ni titre et leur condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation ; qu'en retenant que la SCI [...] aurait été irrecevable à le faire en ce qu'elle ne pourrait se substituer à son locataire, la cour d'appel a violé l'article 31 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 31 du code de procédure civile :

3. Selon ce texte, 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.

4. Pour déclarer irrecevables les demandes de la SCI [...] contre Mme I... J... et M. D... J..., l'arrêt retient que M. B... J..., cotitulaire du bail, est seul redevable du loyer à l'égard de la SCI [...] depuis le décès de H... J..., qu'il a toujours la qualité de locataire de la SCI [...] à défaut pour lui d'avoir notifié à la SCI la résiliation du bail, qu'il est seul tenu du paiement des loyers tant que le bail se poursuit, peu important qu'il n'occupe pas effectivement le logement, et que la SCI [...], qui ne peut se substituer à son locataire, n'a pas qualité à agir en expulsion de Mme I... J... et de M. D... J... au motif qu'ils seraient occupants sans droit ni titre.

5. En statuant ainsi, alors que le propriétaire d'un logement donné à bail à un locataire qui se trouve privé de sa jouissance en raison de la présence d'occupants sans droit ni titre a intérêt et qualité pour agir contre ces occupants pour rétablir son locataire dans ses droits, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 juillet 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne Mme I... J... et M. D... J... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept janvier deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société [...].

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que la SCI [...] n'avait pas qualité à agir contre Mme I... J... et M. D... J... tant que la SCI [...] et M. B... J... étaient liés par le contrat de bail du 28 mai 2008 et d'AVOIR en conséquence déclaré irrecevables ses demandes dirigées contre Mme I... J... et M. D... J... ;

AUX MOTIFS QUE la SCI [...] conteste :

- le droit d'occuper gratuitement les lieux, reconnu par le tribunal d'instance aux deux enfants qui s'y trouvaient au décès de leur mère, du jour de ce décès le [...] au jour du jugement, le 11 décembre 2018,
- le délai de deux années accordé à Mme I... J... et M. D... J... pour quitter les lieux,

- le fait que Mme I... J... et M. D... J... n'aient été condamnés au paiement d'une indemnité d'occupation qu'à compter du jugement ;

mais que c'est à juste titre que Mme I... J... et M. D... J... font valoir que leur père qui était cotitulaire du bail au même titre que leur mère, est seul redevable du loyer à l'égard de la SCI [...] depuis le décès de Mme H... L..., que le juge aux affaires familiales n'a pas attribué à Mme H... L..., un droit exclusif au bail mais uniquement la jouissance de l'appartement ; qu'il y a d'ailleurs lieu d'observer que M. B... J... a toujours la qualité de locataire de la SCI [...], à défaut pour lui, d'avoir notifié à la SCI [...], la résiliation du bail conclu le 28 mai 2008, l'ordonnance de non-conciliation rendue le 7 août 2012 n'étant pas opposable à la SCI [...] ; que M. B... J... est seul tenu du paiement du loyer à l'égard de la SCI [...], tant que le bail se poursuit, peu important qu'il n'occupe pas effectivement le logement, le bail s'étant tacitement reconduit le 28 mai 2011, puis le 28 mai 2014 et enfin, le 28 mai 2017 ; que la SCI [...] qui ne peut donc se substituer à son locataire, n'a pas qualité à agir pour obtenir l'expulsion de Mme I... J... et M. D... J... au motif qu'ils seraient occupants sans droit ni titre ;

1° ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en retenant que la SCI [...] aurait été irrecevable à solliciter l'expulsion de Mme I... J... et M. D... J... du bien immobilier dont elle est propriétaire, car dépourvue de qualité pour le faire, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations sur cette fin de non-recevoir relevée d'office, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2° ALORS QUE le juge est tenu de préciser le fondement juridique de sa décision ; qu'en retenant que la SCI [...] n'avait pas qualité à agir pour obtenir l'expulsion de Mme I... J... et de M. D... J... du bien occupé par eux sans droit ni titre et dont elle était propriétaire, dès lors qu'elle ne pouvait « se substituer à son locataire », sans préciser le fondement juridique d'une telle solution, la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile ;

3° ALORS QUE le propriétaire d'un bien immobilier illicitement occupé a qualité pour agir en vue d'obtenir l'expulsion des occupants sans droit ni titre et leur condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation ; qu'en retenant que la SCI [...] aurait été irrecevable à le faire en ce qu'elle ne pourrait se substituer à son locataire, la cour d'appel a violé l'article 31 du code de procédure civile ;

4° ALORS QU'en toute hypothèse, seuls les chefs de jugement expressément critiqués et ceux qui en dépendent sont dévolus à la cour d'appel ; qu'en l'espèce, ni la SCI [...], ni Mme I... J... et M. D... J... n'avaient critiqué le jugement entrepris en ce qu'il avait condamné Mme I... J... et M. D... J..., en leur qualité d'héritiers de Mme L..., à payer à la SCI [...] la somme de 5 706,33 euros chacun au titre des loyers échus du 8 août 2012 au 16 avril 2015 ; qu'en infirmant le jugement entrepris en toutes ses dispositions et en déclarant irrecevables l'ensemble des demandes formées par l'exposante, bien que le chef de dispositif du jugement ayant condamné Mme I... J... et M. D... J..., en leur qualité d'héritiers de Mme L..., à payer à la SCI [...] la somme de 5 706,33 euros chacun au titre des loyers échus du 8 août 2012 au 16 avril 2015 ne lui ait pas été dévolu, la cour d'appel a violé l'article 562 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2021:C300010