

Cour d'appel, 24 avril 1990, J.-P. D. c/ O. ès-qualité d'administrateur judiciaire de la Villa A.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Cour d'appel
Date	24 avril 1990
IDBD	25595
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Droit de propriété ; Immobilier - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1990/04-24-25595>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Indivision

Immeuble en indivision géré par un administrateur judiciaire - Coindivisaire occupant un appartement de l'immeuble - Indemnité d'occupation due par le coindivisaire, réclamée par l'administrateur judiciaire - Compensation invoquée par le débiteur - Irrecevabilité de cette exception - Absence de qualité de l'administrateur pour représenter l'indivision

Résumé

Le coindivisaire redevable d'une indemnité d'occupation envers l'indivision n'est point recevable à opposer à l'administrateur judiciaire chargé de gérer l'immeuble indivis (en encaissant et en répartissant les loyers et indemnités d'occupation selon des modalités fixées par une décision de justice), une demande de compensation pour une dépense concernant des travaux effectués dans l'appartement qu'il occupe, l'administrateur judiciaire n'ayant point qualité pour représenter l'hoirie constituant l'indivision, dans le cadre d'une réclamation en paiement formulée par un indivisaire à l'égard de ses coindivisaires.

La Cour,

La Cour statue sur l'appel interjeté par J.-P. D., d'un jugement rendu le 16 mars 1989 par le Tribunal de Première Instance qui, sur la demande de R. O. agissant en qualité d'administrateur judiciaire de la « Villa A. » a :

- condamné J.-P. D. à payer à R. O. ès-qualités la somme de 198 926,85 F. représentant sa part de loyers et charges pour l'appartement qu'il occupe dans la Villa A. avec intérêts au taux légal à compter du jour où le jugement sera devenu définitif,
- déclaré J.-P. D., irrecevable en sa demande de compensation,
- débouté R. O., es-qualités du surplus de ses demandes,
- condamné J.-P. D. aux dépens ;

Considérant que les faits de la cause sont exactement rapportés par le jugement entrepris auquel le présent arrêt en tant que de besoin se réfère expressément ;

Considérant que pour statuer comme ils l'ont fait les premiers juges ont estimé, au vu des pièces produites, que J.-P. D., qui ne contestait pas sérieusement devoir la somme de 198 926,85 F. à lui réclamée, ne pouvait être déclaré recevable en sa demande de compensation pour des travaux effectués par lui d'un montant actualisé de 206 697,52 F. aux motifs que R. O., Administrateur Judiciaire de l'immeuble Villa A., n'avait pas qualité pour représenter l'hoirie D. dans le cadre d'une réclamation en paiement formulée par un indivisaire à l'égard de ses coindivisaires ;

Qu'ils ont, en outre, débouté R. O. de sa demande subsidiaire en expulsion de J.-P. D. en l'état de la contestation élevée par ce dernier qu'il lui appartient de faire juger par instance séparée ;

Considérant qu'à l'appui de son appel, J.-P. D. fait valoir :

- que sa demande de compensation ne constitue pas une action en paiement d'un indivisaire à l'égard de ses coindivisaires mais une réclamation dont le montant justifié par l'expertise officieuse du 10 mai 1988 faite par le sieur Pierre Martin est présentée en sa qualité de copropriétaire et doit être prise en compte par R. O. dans le cadre général de sa mission d'établissement des comptes afférents à la villa A. ;
- que R. O. dans un procès-verbal de réunion de l'hoirie D. en date du 18 avril 1980 avait précisé qu'il convenait « *de garantir les droits des héritiers de la succession sur les prétentions que pourraient formuler les occupants de la villa A., qui n'occupent pas les appartements comme locataires, mais bien comme copropriétaires* » ;
- que les travaux de remise en état effectués par lui bénéficient également pour la conservation du bien indivis, aux autres cohéritiers au prorata de leurs droits ;
- que la difficulté d'établir les droits respectifs des cohéritiers D. justifie préalablement à toute condamnation la nomination d'un expert pour établir le compte des parties ;

Considérant que J.-P. D. demande en conséquence à la Cour :

- d'infirmer le jugement dont appel et de débouter R. O. de son action à son encontre comme étant infondée, en droit et en fait ;
- subsidiairement, de désigner tel expert avec mission notamment ;

- de préciser si J.-P. D. doit des loyers relatifs à l'appartement qu'il occupe dans la villa A. compte tenu de ses droits de copropriétaire indivis ;
- de préciser en ce cas le montant des sommes dues,
- de contrôler le montant des travaux effectués par lui, tel qu'il résulte du rapport du sieur Pierre Martin, dans l'appartement litigieux pour être déduit des sommes qu'il pourrait devoir,
- d'une façon générale établir le compte des parties ;

Considérant que le sieur R. O., pour sa part, tout en sollicitant confirmation du jugement entrepris en ce qui concerne le principe de la condamnation de J.-P. D., forme appel incident tendant seulement à voir porter le montant de la somme due à 259 085,25 F. afin de tenir compte de la période d'occupation des lieux postérieure à celle prise en compte par le jugement intervenu et s'étendant jusqu'au quatrième trimestre 1989 ;

Qu'il rappelle avoir été désigné administrateur par le jugement du 14 février 1980 non pour représenter l'hoirie D. mais pour encaisser et répartir les loyers et indemnités d'occupation de la villa A. ;

Qu'il fait valoir en premier lieu que ces loyers et indemnités d'occupation ont été déterminés sur la base de la valeur locative des locaux soumis à l'ordonnance-loi n° 669 modifiée du 17 septembre 1959 dont le montant ne peut être contesté par J.-P. D. coindivisaire occupant un appartement dans ladite villa ;

Qu'en deuxième lieu, comme l'ont retenu justement les premiers juges, J.-P. D. ne peut opposer la compensation à cette demande avec des travaux entrepris par lui dans les locaux qu'il occupe et dont, en outre, il n'est pas démontré qu'ils aient été rendus nécessaires par l'état des lieux ;

Qu'en troisième lieu, R. O. fait observer que les propos relevés par l'appelant dans le procès-verbal de réunion de l'hoirie D. du 18 avril 1980 n'émanant pas de lui mais représentent la transcription de la déclaration faite par la dame C. née R., autre coindivisaire, lors de cette réunion ;

Que R. O. demande enfin la condamnation de J.-P. D. à payer la somme de 5 000 F. de dommages-intérêts pour appel abusif ;

Ceci étant exposé, la Cour,

Sur l'appel principal,

Considérant que le sieur R. O. a été désigné par jugement du 14 février 1980 avec, pour l'essentiel, la mission d'administrer la villa A., d'encaisser et de répartir, selon des modalités fixées par cette décision, les loyers et indemnités d'occupation provenant de cet immeuble depuis le 1er octobre 1973 après avoir, si besoin est, intenté toutes actions en justice en vue de leur recouvrement ;

Considérant que dans le cadre de sa mission, R. O. a réclamé en vain à J.-P. D., coindivisaire occupant un appartement dans la villa A., les sommes dues par lui au titre des indemnités d'occupation déterminées sur la base de la valeur locative établie d'après les règles régissant les locaux soumis au régime de l'ordonnance-loi n. 669 modifiée du 17 septembre 1959 ;

Considérant que l'indivisaire qui use privativement de la chose indivise doit, sauf convention contraire, être déclaré redevable d'une indemnité d'occupation ;

Considérant que les premiers juges ont à juste titre estimé que J.-P. D. qui ne contestait pas - et ne peut sérieusement contester - le montant de la somme réclamée, était irrecevable en sa demande de compensation pour des travaux effectués dans l'appartement qu'il occupe aux motifs que R. O., administrateur de l'immeuble, n'avait pas qualité pour représenter l'hoirie D. dans le cadre d'une demande en paiement formulée par un indivisaire à l'égard de ses coindivisaires ;

Que J.-P. D. doit donc être débouté de son appel et notamment de sa demande d'expertise tendant à l'établissement des comptes de l'indivision alors que ses coindivisaires n'ont pas été appelés à la présente procédure ;

Sur l'appel incident :

Considérant que la demande du sieur O. tendant à voir porter le montant de la condamnation de D. J.-P. à la somme de 259 085,25 F. pour tenir compte de la période postérieure à la demande initiale est justifiée par les motifs précédemment développés et qu'il y a lieu d'y faire droit ;

Considérant en revanche, que sa demande de dommages-intérêts pour appel abusif doit être rejetée, le recours exercé par J.-P. D. ne revêtant pas en l'espèce un tel caractère ;

Que J.-P. D. qui succombe doit être condamné aux dépens d'appel ;

PAR CES MOTIFS,

Et ceux des premiers juges qu'elle adopte et fait siens,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

- déboute J.-P. D. de ses demandes, fins et conclusions,
- confirme le jugement entrepris sauf en ce qui concerne le montant de la condamnation en principal,

Et recevant R. O., es-qualités, en son appel incident, condamne J.-P. D. à la somme de 259 085,25 F. montant des causes sus-énoncées ;

Déboute R. O., es-qualités, de sa demande de dommages-intérêts ;

MM. Huertas, prem. prés. ; Serdet, prem. subst. proc. gén. ; Mes Boéri, Sbarrato, av. déf. ; Champsaur, av. bar. de Nice.

Note

Confirmation de principe du jugement du 31 mai 1989.