

Le : 03/04/2020

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 27 février 2020**

**N° de pourvoi: 18-14973**

ECLI:FR:CCASS:2020:C300162

Non publié au bulletin

**Cassation**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, SCP de Nervo et Poupet, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

CIV. 3

IK

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 27 février 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 162 F-D

Pourvoi n° X 18-14.973

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 27  
FÉVRIER 2020

1°/ M. U..., L... E...,

2°/ Mme R... I...,

tous deux domiciliés [...],

ont formé le pourvoi n° X 18-14.973 contre l'arrêt rendu le 26 février 2018 par la cour  
d'appel de Basse-Terre (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. F... D...,

2°/ à Mme U... P..., épouse D...,

tous deux domiciliés [...] ,

défendeurs à la cassation.

M. et Mme D... ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen 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 de Nervo et Poupet, avocat de M. T... et de Mme I..., de la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat de M. et Mme D..., après débats en l'audience publique du 21 janvier 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.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 26 février 2018), rendu en référé, qu'après signature d'un "compromis" de vente portant sur une maison leur appartenant, M. et Mme D... ont autorisé les acquéreurs, M. T... et Mme I... (les consorts E...), à l'occuper du 1er septembre 2015 jusqu'à la signature de l'acte authentique, devant intervenir avant le 29 octobre 2015 ; que, des désordres ayant au cours de cette période affecté la maison, l'acte authentique n'a pas été signé à la date prévue et la convention a été réitérée jusqu'au 30 novembre 2015 ; que, le 24 novembre 2015, les consorts E... ont fait savoir qu'ils renonçaient à l'acquisition ; que, ceux-ci s'étant maintenus dans les lieux en dépit d'une sommation de les quitter du 17 décembre 2015, M. et Mme D... les ont assignés en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation ; que, le 17 mars 2016, la collectivité de Saint-Martin a pris un arrêté de péril imminent ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 849 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour condamner les consorts T... à payer à M. et Mme D... une somme de 4 706,60 euros au titre de l'indemnité d'occupation pour la période du 1er décembre 2015 au 17 mars 2016 et "se déclarer incompétent" pour statuer sur la demande de remboursement des loyers versés, l'arrêt retient que ceux-ci sont redevables d'une indemnité d'occupation du 1er décembre 2015, date d'expiration de la convention d'occupation, au 17 mars 2016, date de l'arrêté de péril, que, le juge des référés étant le juge de l'évidence, elle n'a pas "compétence" pour requalifier la convention d'occupation dont ils ont bénéficié en bail et pour apprécier l'état du logement et condamner les propriétaires à rembourser les loyers en raison de l'insalubrité du logement, et que, cette convention d'occupation ayant expiré, les consorts E... sont devenus occupants sans droit ni titre et ne peuvent qu'être déboutés de leur demande tendant au paiement des frais de relogement ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la contestation opposée par les consorts T... et tirée de la requalification de cette convention en bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 et de l'état d'insalubrité du logement n'était pas de nature à rendre sérieusement contestable l'obligation mise à leur charge, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur le second moyen du pourvoi principal

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter la demande des consorts E... en dommages et intérêts au titre de leur préjudice moral, l'arrêt retient que, la convention d'occupation dont ils étaient bénéficiaires ayant expiré, ceux-ci sont devenus occupants sans droit ni titre et ne peuvent qu'être déboutés de leur demande tendant au paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions des consorts T... qui soutenaient que M. et Mme D... avaient commis une faute en leur louant un logement insalubre, en les exposant à un risque d'électrocution et en ruinant leurs espoirs d'acquisition immobilière, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi incident, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 février 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ;

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 Fort-de-France ;

Condamne M. et Mme D... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme D... et les condamne à payer à M. T... et Mme I... la somme globale de 3 000 euros ;

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 vingt-sept février deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits, au pourvoi principal, par la SCP de Nervo et Poupet, avocat aux Conseils, pour M. T... et Mme I...

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur U... L... E... et Madame R... I... à payer à Monsieur F... D... et Madame U... P... la somme de 4706,60€ représentant l'indemnité d'occupation de la période du 1er décembre 2015 au 17 mars 2016 et de s'être déclaré incompétent pour statuer sur le remboursement des loyers

Aux motifs que le 17 mars 2016, pièce appelants n° 47, la collectivité de Saint Martin a pris un arrêté de péril imminent précisant en son article 2 que « le bâtiment devra être évacué par ses occupants sans délai, et ne pourra être occupé tant que le péril ne sera pas levé » ; à compter de cette date, les appelants n'étaient plus redevables d'aucune indemnité d'occupation et il convient, infirmant le jugement, de les condamner au paiement d'une somme de 4706,60€ représentant cette indemnité du 1er décembre 2015, date d'expiration de la convention d'occupation, au 17 mars 2016, date de l'arrêt, déduction faite de la somme de 1000€ réglée au mois de décembre 2016, le montant de l'indemnité fixée à la somme mensuelle de 1600€ par le jugement étant approuvé ; il convient de rappeler que le juge des référés est le juge de l'évidence ; il est certain qu'il n'a pas compétence pour requalifier la convention d'occupation dont ont bénéficié les appelants en bail soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 pour apprécier l'état du logement et condamner en conséquence les intimés au remboursement des loyers perçus pour un logement prétendument insalubre ; la convention d'occupation dont ils étaient bénéficiaires ayant expiré, en se maintenant dans les lieux, les consorts E...-I... sont devenus occupants sans droit ni titre et ne peuvent qu'être déboutés de leur demande tendant au relogement, au paiement des frais de relogement comme au paiement de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice moral ;

1° Alors que le juge des référés ne peut sans trancher une contestation sérieuse se

prononcer sur la nature juridique des relations contractuelles liant les parties, il peut seulement faire application des clauses claires et précises dénuées de toute ambiguïté contenues dans le contrat ; que la Cour d'appel qui a décidé que les relations entre les parties s'analysaient en une convention d'occupation, et qui en a déduit que cette convention ayant expiré les exposants étaient occupants sans droit ni titre, sans préciser sur quelles clauses claires et précises elle se fondait, n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 849 du code de procédure civile et de l'article 1134 du code civil en sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016

2° Alors que le juge des référés ne peut sans trancher une contestation sérieuse décider que la convention conclue entre les parties était une simple convention d'occupation et n'est pas un bail, alors que l'occupation des lieux avait pour contrepartie le versement d'un loyer ; que la Cour d'appel qui a décidé que le contrat conclu entre les parties était une convention d'occupation qui avait expiré, de sorte que les consorts E...-I... étaient occupants sans droit ni titre, sans s'expliquer comme cela lui était demandé sur le fait que la convention signée le 30 octobre 2015 entre les parties mentionnait expressément que « le bail était prolongé d'un mois à partir du 30 octobre 2015 jusqu'au 30 novembre 2015 pour le même montant de loyer indiqué ci-dessus, le nouveau bail sera revu le 30 novembre 2015 en fonction de l'évolution des travaux », n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 849 du code de procédure civile et de l'article 1134 du code civil en sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016

3° Alors que lorsque le défendeur oppose une exception au droit de créance du demandeur, le juge des référés ne peut faire droit aux prétentions du demandeur sans examiner le caractère sérieux de l'exception qui si elle était justifiée serait de nature à libérer ce défendeur de toutes ses obligations ; que la cour d'appel qui a énoncé qu'elle n'avait pas compétence pour apprécier l'état du logement, et qui a cependant condamné les occupants de ce logement à verser le montant d'une indemnité d'occupation d'un montant de 4706,60€ , sans avoir recherché si compte tenu de la contestation sérieuse sur l'état du logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, la créance de loyer du propriétaire ne se heurtait pas en conséquence elle-même à une contestation sérieuse, n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 849 du code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur T... et Madame I... de leur demande de dommages intérêts au titre du préjudice moral

Aux motifs que la convention d'occupation dont ils étaient bénéficiaires ayant expiré, en se maintenant dans les lieux, les consorts E...-I... sont devenus occupants sans droit ni titre et ne peuvent qu'être déboutés de leur demande tendant au paiement de dommages intérêts en réparation de leur préjudice moral

Alors que lorsque le propriétaire propose à la vente un bien impropre à l'usage d'habitation présentant un danger pour une famille, et conclut avec le futur acquéreur dans l'attente de la régularisation de l'acte authentique un bail ou convention d'occupation pour ce bien

frappé d'un arrêté de péril imminent, il commet une faute et doit réparer le préjudice moral causé de ce fait aux occupants et bénéficiaires de la promesse de vente ; que la Cour d'appel qui s'est bornée à constater que la convention d'occupation avait expiré et que les exposants s'étaient maintenus dans les lieux, devaient être déboutés de leur demande au titre du préjudice moral sans rechercher comme cela lui était demandé si les propriétaires qui avaient conclu une promesse de vente et une convention d'occupation avec les exposants n'avaient pas commis une faute en leur proposant un logement qui allait faire l'objet d'un arrêté de péril imminent présentant un danger d'électrocution et s'ils n'avaient pas de ce fait causé aux exposants un préjudice moral n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1147 du code civil en sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016

Moyen produit, au pourvoi incident, par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour M. et Mme D...

M. F... D... et Mme U... D... font grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité à la somme de 4.706,60 € la condamnation de M. U... E... et de Mme R... I... au paiement d'une indemnité d'occupation correspondant à la période du 1er décembre 2015 au 17 mars 2016 ;

AUX MOTIFS QU'à l'énoncé 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 dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire ; que les appelants ayant quitté les lieux, leur expulsion est sans objet ; que le 17 mars 2016, pièce appelants n° 47, la collectivité de Saint Martin a pris un arrêté de péril imminent précisant en son article 2 que "le bâtiment devra être évacué par ses occupants sans délai, et ne pourra être occupé tant que le péril ne sera pas levé" ; qu'à compter de cette date, les appelants n'étaient plus redevables d'aucune indemnité d'occupation et il convient, infirmant le jugement, de les condamner au paiement d'une somme de 4.706,60 représentant cette indemnité du 1er décembre 2015, date d'expiration de la convention d'occupation, au 17 mars 2016, date de l'arrêt, déduction faite de la somme de 1 000 euros réglée au mois de décembre 2016, le montant de l'indemnité mensuelle fixée à la somme mensuelle de 1 600 euros par jugement étant approuvé ;

ALORS QUE lorsqu'un local est visé par un arrêté de péril, toute somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être due à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêt ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble ; qu'en considérant, pour limiter la condamnation de M. U... E... et de Mme R... I... au paiement d'une indemnité d'occupation à la somme de 4.706,60 €, que ces derniers n'étaient plus redevables d'aucune indemnité d'occupation à compter du 17 mars 2016, date à laquelle la collectivité de Saint-Martin avait pris un arrêté de péril imminent, la cour d'appel qui devait retenir non pas la date d'édiction de l'arrêt mais le 1er jour du mois suivant sa notification ou son double affichage, a violé l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Basse-Terre , du 26 février 2018

