

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 18-12916

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président

SCP Monod, Colin et Stoclet, SCP Potier de La
Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat(s)

Rejet

Audience publique du jeudi 20 juin 2019

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 30 novembre 2017), que la société Gondwana, titulaire d'une autorisation temporaire d'occupation d'une parcelle du domaine public, puis d'un droit réel sur celle-ci, selon arrêtés successifs des 3 mars 2011 et 28 décembre 2012, a assigné MM. P... et R... F... (les consorts F...), occupants d'un bungalow situé sur cette parcelle, en résiliation d'un bail verbal et paiement d'un arriéré de loyer ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que les consorts F... font grief à l'arrêt de déclarer recevable l'action de la société Gondwana ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'arrêté du 3 mars 2011 prévoyait la faculté pour le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation temporaire de louer les constructions existantes, que celui du 28 décembre 2012 lui conférait un droit réel sur la parcelle et que ces arrêtés n'avaient pas été rapportés par l'autorité administrative, la cour d'appel, qui a appliqué sans les interpréter les clauses claires et précises de ces actes et qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, en a déduit, à bon droit, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que la question préjudicielle soulevée par les consorts F... relative à la validité des arrêtés n'était pas sérieuse et que la société Gondwana avait qualité pour agir à l'encontre des occupants de la parcelle ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que les consorts F... font grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du bail et de les condamner à payer une somme au titre de l'arriéré de loyers ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que les consorts F..., qui avaient refusé le projet de bail écrit prévu par l'arrêté du 3 mars 2011, avaient réglé par la suite plusieurs loyers correspondant au bungalow qu'ils occupaient sur la parcelle sur laquelle la société Gondwana bénéficiait d'un droit réel, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche non demandée, en a souverainement déduit, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que les parties étaient liées par un bail verbal et que le défaut de règlement de plusieurs loyers après une mise en demeure infructueuse constituait un manquement grave des consorts F... à leurs obligations locatives justifiant la résiliation du bail ;

Attendu, d'autre part, que la contradiction dénoncée entre les motifs et le dispositif de l'arrêt résulte d'une erreur matérielle qui peut, selon l'article 462 du code de procédure civile, être réparée par la Cour de cassation à laquelle est déféré cet arrêt ;

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 autres moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Ordonne la rectification de l'arrêt et dit qu'il y a lieu de supprimer dans le dispositif, au septième alinéa, les mots « par mois » après la somme de 750 000 F CFP ;

Condamne les consorts F... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts F... et les condamne à payer à la société Gondwana la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt juin deux mille dix-neuf. **MOYENS ANNEXES** au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour MM. R... et P... F....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevable l'action diligentée par la société Gondwana, d'avoir constaté la résiliation du bail verbal portant sur la location du bungalow numéro 5 commune de [...] à MM. P... et R... F... à compter du mois de juillet 2011 moyennant le versement d'un loyer mensuel de 50 000 F CFP, d'avoir condamné MM. P... et R... F... à lui verser la somme de 750 000 F CFP par mois au titre des loyers dus pour la période du mois de juillet 2011 au mois de novembre 2012 et la somme de 52 583 F CFP à titre d'indemnité mensuelle d'occupation et d'avoir dit que l'indemnité d'occupation réclamée sera limitée à la période du 1er décembre 2012 au 31 décembre 2013 ;

AUX MOTIFS QUE, sur la recevabilité de l'action, aux termes de l'article 122 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix ou la chose jugée ; que l'article 32 du même code pose qu'est irrecevable toute action exercée par une personne dépourvue du droit d'agir ; qu'en vertu de l'article 49 du même code, toute juridiction saisie de sa compétence connaît, même s'ils exigent l'interprétation d'un contrat, de tous les moyens de défense à l'exception de ceux qui soulèvent une question relevant de la compétence exclusive d'une autre juridiction ; que la cour relève, comme le tribunal, que la société Gondwana exerce une action en paiement de loyers et en résiliation judiciaire de contrat de bail portant sur une construction édifée sur une partie de la zone maritime de [...] sur le fondement d'une autorisation d'occupation temporaire accordée pour deux ans par l'arrêté de la Province Sud du 3 mars 2011 renouvelée pour 35 ans par arrêté du 28 décembre 2012, publiés au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie ; que ces arrêtés, pour le premier, prévoyait expressément en son article 11 la faculté pour le bénéficiaire de l'autorisation de l'occupation temporaire de louer les constructions déjà réalisées sur la parcelle, pour le second en son article 9 et conformément aux dispositions de la loi de pays n° 2001-017 du 11 janvier 2002 un droit réel pour la durée et dans les conditions et charges précisées ; qu'il ont été confirmés par les deux derniers arrêtés versés aux débats en date des 4 décembre 2013 et 13 novembre 2015 ; qu'au regard de ces arrêtés, la société Gondwana dispose de la qualité à agir en résiliation de bail contre les occupants des bungalows, quelle que soit leur date d'installation ; qu'en l'espèce, il n'est pas contestable que la régularité des arrêtés litigieux relève de l'appréciation exclusive du tribunal administratif ; que, toutefois, il importe de caractériser à la fois le lien entre la question posée et le présent litige et le caractère sérieux de la question préjudicielle soulevée ; qu'il est exact que la régularité des arrêtés conditionne la qualité de bailleur de la société comme cela a été sus-évoqué ; que, toutefois, sur le sérieux de la question préjudicielle, la cour relève d'une part, qu'aucun des arrêtés litigieux n'a été retiré par l'autorité administrative au motif que les conditions de validité prévues n'auraient pas été respectées comme elle pouvait le faire ; que, d'autre part, cette même autorité a récemment délivré le permis de construire relatif au projet hôtelier ce qui tend à démontrer que les arrêtés ne sont nullement remis en cause ; qu'enfin, la cour relève que les appelants avaient tout loisir de contester la validité de ces arrêtés en temps voulu dans les conditions de l'article 40 de la loi de pays précitée au motif du non-respect des conditions de l'occupation temporaire ; que, de même, ils ne justifient pas avoir saisi la juridiction administrative d'une demande d'annulation ou de retrait des arrêtés litigieux ; qu'au vu de ces éléments la cour estime opportun de rejeter la question préjudicielle soulevée et la demande de sursis à statuer en découlant ; que l'action diligentée par la société Gondwana est donc recevable, celle-ci ayant bien la qualité à agir ;

1°) ALORS QUE MM. P... et R... F... faisaient valoir que l'article 4 de l'arrêté du 3 mars 2011 imposait à la société Gondwana, sous peine de révocation de plein droit de l'autorisation d'occupation temporaire, de mettre aux normes, avant le 31 août 2011, les « constructions présentes et plus particulièrement celles faisant l'objet d'une location au profit des membres de l'association des locataires de [...] » (conclusions, p. 5) ; qu'ils faisaient également valoir que la société Gondwana n'avait pas satisfait aux obligations imposées par l'arrêté du 28 décembre 2012 sous peine d'annulation de plein droit de l'autorisation (conclusion, p. 6-7) ; qu'en déclarant recevable la demande de la société Gondwana sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions, p. 5 et 7), si, faute d'avoir exécuté ces obligations, la société Gondwana avait qualité pour former quelque demande que ce soit à leur égard, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 122 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

2°) ALORS QU'en tout état de cause, le non-respect de ces obligations, qui n'avaient pas une nature contractuelle, pouvait être invoqué par toute personne intéressée, et notamment par les occupants des constructions ; qu'en relevant, pour déclarer recevable la demande de la société Gondwana tendant au paiement de loyers et d'indemnités d'occupation, que MM. P... et R... F... ne pouvaient invoquer le non-respect des obligations imposées à la société dans la mesure où ils n'étaient « pas parties à cette relation contractuelle », la cour d'appel a violé l'article 122 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

3°) ALORS QU'il n'appartient pas au juge de l'ordre judiciaire d'interpréter une décision administrative individuelle ; que MM. P... et R... F... faisaient valoir que l'arrêté du 28 décembre 2012, qui octroyait à la société Gondwana le seul droit de construire et d'exploiter un complexe hôtelier, ne conférait à cette société aucun droit d'exploiter le terrain à des fins locatives (conclusions, p. 6) ; qu'elle soutenait notamment que l'article 4.1.6 de l'arrêté, qui stipule que « le bénéficiaire ne pourra en aucun cas réserver ou édifier sur la parcelle objet des présentes, des habitations à usage privatif », lui interdisait de louer le terrain (conclusions, p. 7 § 3) ; qu'en considérant que l'article 9 de l'arrêté, qui confère un droit réel au bénéficiaire de l'autorisation, donnait à la société Gondwana le droit de demander, en l'absence de bail, le versement d'indemnités d'occupation, la cour d'appel a procédé à une interprétation de l'arrêté et, ce faisant, a excédé ses pouvoirs et violé la loi des 16-24 août 1790 ;

4°) ALORS QU'en tout état de cause, en déclarant la société Gondwana recevable à demander le versement d'indemnités d'occupation, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le droit réel octroyé par l'arrêté du 28 décembre 2012 ne se limitait pas au seul droit de construire et d'exploiter un complexe hôtelier et s'il permettait au bénéficiaire de tirer profit de l'occupation de la parcelle par des tiers, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 122 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir constaté la résiliation du bail verbal portant sur la location du bungalow numéro 5 commune de [...] à MM. P... et R... F... à compter du mois de juillet 2011 moyennant le versement d'un loyer mensuel de 50 000 F CFP et d'avoir condamné MM. P... et R... F... à lui verser la somme de 750 000 F CFP par mois au titre des loyers dus pour la période du mois de juillet 2011 au mois de novembre 2012 ;

AUX MOTIFS QUE, sur l'existence du contrat de bail, l'article 1714 du code civil pose qu'on peut louer par écrit ou verbalement ; qu'aux termes de l'article 1715 du code civil, « si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données. Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail » ; que l'article 1719 du même code prévoit que « lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts ; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré » ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté qu'aucun bail écrit n'a été conclu entre la SARL Gondwana et MM. R... F... et P... F..., ces derniers ayant refusé de signer le projet de bail qui leur a été soumis le 3 juin 2011 au regard du courrier en réponse en date du 22 juin 2011 ; que le tribunal a considéré qu'un accord sur le principe du bail et sur le prix était intervenu et résultait de la correspondance datée du 7 juillet 2011 adressée à la SARL Gondwana par l'association des locataires de [...], dont R... F... et P... F... ne nient pas être membres ; qu'en vertu de cette correspondance, les défendeurs à l'exception de ceux occupant les bungalows 12 et 13, ont effectivement accepté la proposition de location

des bungalows et terrains qu'ils occupent pour un loyer de 50 000 F CFP par mois par bungalow, cette somme comprenant également les prestations de services suivantes : entretien des espaces verts des bungalows pour la lutte contre les incendies et nuisibles, la fourniture de l'électricité via le groupe électrogène existant dont ils assureront l'entretien, le gardiennage ; que les occupants souhaitaient cependant une forme plus simplifiée du contrat de bail tout en s'engageant à verser les loyers dès à présent ; que, comme le tribunal l'a relevé à bon droit, l'association ne peut engager chacun de ses membres personnellement ; que, toutefois, il a considéré également que cette correspondance était confortée d'une part par les loyers que R... F... et P... F... ont commencé à virer sur le compte de la SARL Gondwana sous l'intitulé « virement loyer prestation bung 5 » et d'autre part par le fait que R... F... et P... F... ne nient pas occuper ledit bungalow 5 édifié sur la zone géométrique sur laquelle la SARL Gondwana bénéficie de droits réels conformément aux arrêtés précités ; que, sur la base de ces éléments, il a donc été considéré qu'un contrat de location a bien été conclu entre la SARL Gondwana et R... F... et P... F... portant sur le bungalow 5 et le terrain sis à [...] [...] contre un loyer mensuel de 50 000 F CFP par mois en ce compris les charges ou prestations ; que les appelants ont contesté cette décision soutenant que l'association ne pouvait engager ses membres sans être titulaire d'un mandat précis de leur part pour conclure un bail ; que la cour considère que c'est à bon droit que le tribunal a considéré que l'existence d'un bail verbal était suffisamment caractérisée par les éléments sus-évoqués à savoir l'occupation du bungalow et le paiement de deux loyers par virement en date des 21 juillet et 1er septembre 2011 ; que, sur la violation des obligations résultant du bail ; qu'en application de l'article 1184 du code civil, la résiliation judiciaire peut être demandée en cas de grave inexécution de ses obligations par l'une des parties ; que, par courrier en date du 5 juillet 2011, la SARL Gondwana Puen a mis en demeure les appelants de signer le projet de bail dans le délai de huit jours sous peine d'engager par la suite une procédure d'expulsion ; que, par sommations interpellatives en date du 11 septembre 2012, la SARL Gondwana Puen a mis en demeure R... F... et P... F... d'avoir à lui régler la somme de 550 000 F CFP au titre des loyers impayés à la date du 17 août 2012 sur le fondement du bail verbal en date du mois de juillet 2011 ; que le non-paiement non contesté des loyers des mois d'août 2011, octobre 2011 à novembre 2012 constitue un grave manquement du preneur à ses obligations ; que R... F... et P... F... ne sauraient invoquer le non-respect des obligations imposées à la SARL Gondwana Puen par la Province Sud non démontrés pour échapper à leurs engagements dans la mesure où ils ne sont pas parties à cette relation contractuelle ;

1°) ALORS QUE MM. P... et R... F... faisaient valoir que, selon l'article 11 de l'arrêté du 3 mars 2011, la société Gondwana avait l'obligation, si elle entendait louer les constructions déjà réalisées sur la parcelle, de rappeler dans le contrat de location les conditions de l'autorisation, qui s'imposaient à elle au bénéfice des occupants (conclusions, p. 8) ; que, le non-respect de cette obligation, qui n'avait pas une nature contractuelle, pouvait être invoqué par toute personne intéressée, et notamment par les occupants ; qu'en relevant, pour condamner MM. P... et R... F... à verser des loyers, que ceux-ci ne pouvaient invoquer le non-respect des obligations imposées à la société dans la mesure où ils n'étaient « pas parties à cette relation contractuelle », la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) ALORS QU'en considérant, pour condamner MM. P... et R... F... à verser des loyers, que l'existence d'un bail verbal était suffisamment caractérisé par l'occupation du bungalow et le paiement de deux loyers, sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions, p. 8), si, en l'absence du rappel des conditions de l'autorisation, le bail conclu verbalement pouvait être regardé comme valable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°) ALORS QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à une absence de motifs ; que la cour d'appel a relevé, dans les motifs de son arrêt, que le loyer mensuel fixé dans le bail s'élevait à 50 000 F CFP ; qu'en condamnant MM. P... et R... F... à verser à la société Gondwana la somme de 750 000 F CFP par mois au titre des loyers dus pour la période du mois de juillet 2011 au mois de novembre 2012, la cour d'appel s'est contredite et a violé l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné MM. P... et R... F... à verser à la société Gondwana la somme de 52 583 F CFP à titre d'indemnité mensuelle d'occupation ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE R... F... et P... F... occupent les lieux sans droit ni titre et causent de ce fait un préjudice à la société Gondwana ; qu'ils seront donc condamnés à verser une indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 52 583 F CFP, charges comprises, jusqu'à la libération effective des lieux ;

ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; qu'en condamnant MM. P... et R... F... à verser à la société Gondwana la somme de 52 583 F CFP, sans s'expliquer sur ce montant, qui était supérieur au loyer mensuel prévu au bail oral, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit que l'indemnité d'occupation réclamée sera limitée à la période du 1er décembre 2012 au 31 décembre 2013 ;

AUX MOTIFS QUE la cour relève que la SARL réclame le versement des loyers et des charges pour la période du 1er juillet 2011 au 31 décembre 2012 soit la somme de 802 583 F CFP puis des indemnités d'occupation pour la période du 1er janvier 2013 au 1er juillet 2016, soit la somme de 2 279 520 F CFP ; que ces sommes sont contestées par les appelants qui ont soutenu que les bungalows auraient été détruits par la SARL Gondwana Puen sans toutefois préciser à quelle date ; que la société a versé aux débats l'arrêté en date du 16 décembre 2016 lui accordant le permis de construire du complexe hôtelier ; qu'il appartient à la SARL Gondwana de démontrer que l'occupation du bungalow numéro 5 litigieux se serait poursuivie jusqu'à la date du 1er juillet 2016 ; qu'elle ne produit aux débats aucun constat d'huissier de ce chef ; que la lecture des arrêtés révèle que les bungalows devaient être détruits à la date du 31 décembre 2013 (cf. arrêté du 28 décembre 2012) ; qu'en conséquence, la SARL Gondwana n'est pas fondée à réclamer le versement d'indemnités d'occupation d'un montant de 52 583 F CFP par mois au-delà de la date du 31 décembre 2013 ; qu'en revanche, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de condamnation sous astreinte, la condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation et le recours à la force publique apparaissant comme une contrainte suffisante ;

ALORS QUE l'occupant sans droit ni titre ne doit des indemnités d'occupation qu'au titre de la période durant laquelle il a effectivement occupé l'immeuble ; qu'en se bornant à relever, pour dire que l'indemnité d'occupation était due pour la période du 1er décembre 2012 au 31 décembre 2013, qu'aux termes des arrêtés, les bungalow devaient être détruits à la date du 31 décembre 2013, sans constater que MM. P... et R... F... avaient effectivement occupé le terrain jusqu'au 31 décembre 2013, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.