

PM/LLL

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° de rôle : N° RG 25/02104 - N° Portalis DBVG-V-B7J-E7QE

COUR D'APPEL DE BESANÇON

1ère chambre civile et commerciale

ARRÊT DU 10 SEPTEMBRE 2026

Décision déferée à la Cour : jugement du 14 octobre 2025 - RG N°25/00109 - JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION DE [Localité 1]

Code affaire : 5AA - Baux d'habitation - Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion

COMPOSITION DE LA COUR :

Monsieur Michel WACHTER, Président de chambre.

Monsieur Philippe MAUREL et Madame Bénédicte UGUEN-LAITHIER, Conseillers.

Madame Léonie LACOMBE-LASNE, Greffière, lors des débats et Madame Leila ZAIT au prononcé de la décision.

DEBATS :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 21 mai 2026, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés devant MonsieurPhilippe MAUREL, conseiller, qui a fait un rapport oral de l'affaire avant les plaidoiries.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour.

L'affaire oppose :

PARTIES EN CAUSE :

APPELANT

Monsieur [V] [Q], demeurant [Adresse 1]

Représenté par Me Benjamin LEVY, avocat au barreau de BESANCON

ET :

INTIMÉS

Monsieur [S] [U]

né le 14 novembre 1941 à [Localité 2]

de nationalité française, demeurant [Adresse 2]

Madame [Z] [I] épouse [U]

née le 21 novembre 1946 à [Localité 3]

de nationalité française, demeurant [Adresse 2]

Représentés par Me Jérôme ROY, avocat au barreau de MONTBELIARD

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la cour, après prorogation du délibéré au 10 septembre 2026, les parties en ayant préalablement été avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Monsieur Michel WACHTER, président de chambre et par Madame Leila ZAIT, greffière lors du prononcé.

EXPOSE DU LITIGE

M. [V] [Q] occupe depuis la fin de l'année 2017, au plus tard, un local à usage d'habitation situé [Adresse 3] sur le territoire de la commune d'[Localité 4] (70).

Les époux [U] ont alors saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Vesoul, statuant en référé, aux fins de voir expulser M. [V] [Q] au motif qu'il ne détenait aucun titre locatif l'habilitant à jouir des lieux qu'il occupait, et dont ils s'affirmaient être les propriétaires. L'intéressé a comparu à une première audience mais l'affaire a été renvoyée et il s'est abstenu de comparaître à la 2e audience à laquelle l'affaire a été évoquée.

Suivant ordonnance de référé réputée contradictoire en date du 14 octobre 2025, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Vesoul s'est prononcé dans les termes suivants :

' Constate à compter du 4 juillet 2024, l'occupation sans droit ni titre de M. [V] [Q] du bien sis [Adresse 4] à [Localité 4] appartenant aux époux [U].

' Ordonne, en conséquence, à M. [V] [Q] de libérer les lieux, de les remettre en état en enlevant tous les biens entreposés, d'en restituer les clés dès la signification de la présente ordonnance.

' Dit qu'à défaut, les époux [U] pourront, 2 mois après un commandement d'avoir à quitter les lieux, faire procéder à son expulsion, ainsi que de tout occupant de son chef, y compris le cas échéant avec l'aide d'un serrurier et de la force publique.

' Fixé l'indemnité mensuelle d'occupation provisionnelle à la somme de 1 000 euros.

' Condamné M. [V] [Q] à payer t aux époux [U] la somme de 250 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

' Condamné M. [V] [Q] aux entiers dépens qui comprendront notamment le coût du constat de commissaire de justice en date du 4 juillet 2024.

' Rejeté les demandes plus amples ou contraires.

' Rappelé que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire à titre provisoire.

Pour statuer comme il l'a fait, le juge des référés a essentiellement retenu que les époux [U] administraient la preuve de leur droit de propriété exclusif portant sur l'immeuble occupé par le défendeur, non présent ni représenté à l'audience d'évocation de l'affaire. Ils acquittaient ainsi le paiement de la taxe foncière et aucun élément ne permettait de supposer que l'occupant était titulaire d'un titre l'habilitant à jouir du bien en question.

* * *

Suivant déclaration au greffe en date du 12 décembre 2025, formalisée par voie électronique, M. [V] [Q] a interjeté appel de l'ordonnance rendue. Dans le dernier état de ses écritures en date du 19 février 2026, il invite la cour à statuer dans le sens suivant :

Constater que l'existence de la promesse de donation, acceptée implicitement par M. [Q] par son initiative auprès du notaire et la réalisation de travaux, constitue une contestation sérieuse excédant les pouvoirs du Juge des référés.

Infirmen en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé rendue le 14 octobre 2025.

Statuant à nouveau,

Déclarer M. et Mme [T] en raison de la contestation sérieuse sur leur demande en référé d'expulsion et de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation.

A titre subsidiaire :

Débouter M. et Mme [U] de leurs demandes fins et conclusions.

Condamner M. et Mme [U] à payer à M. [V] [Q] la somme de 36 100 euros au titre des travaux d'amélioration et de réparation réalisés sur l'immeuble.

En tout état de cause :

Condamner M. et Mme [U] à payer à M. [V] [Q] la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens d'instance et d'appel.

* * *

Dans des conclusions responsives et à portée récapitulative en date du 24 février 2026, les époux [U] se prononcent, sur les mérites de l'appel, dans le sens suivant :

' Confirmer l'ordonnance rendue le 14 octobre 2025.

' Débouter M. [V] [Q] de l'intégralité de ses conclusions fins et moyens.

' Juger mal fondée la demande présentée par M. [V] [Q] portant sur la somme de 36 100 euros.

' Condamner M. [V] [Q] à payer au concluant la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

* * *

La procédure a été clôturée par ordonnance en date du 30 avril 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

L'appelant invoque à son bénéfice une attestation en la forme notariée pour opposer un démenti formel à l'assertion selon laquelle il serait occupant sans titre des lieux dont il a la jouissance. L'attestation en question, datée du 11 décembre 2017, et non soumise à l'attention du premier juge, est rédigée en ces termes:

'Je soussigné, Me [A] [G], notaire à la résidence de [Localité 5] (Haut-Rhin)

certifie et atteste que;

Monsieur [S] [X] [U], retraité, et Mme [Z] [I], retraitée, son épouse (. . .)

Et

Monsieur [V] [Q], négociant d'automobiles (. . .)

Doivent établir entre eux un acte contenant donation au profit de Monsieur [V] [Q] concernant les biens sis à [Localité 6], [Adresse 5], une maison figurant à la matrice cadastrale, savoir:

-Section C n° [Cadastré 1]. Lieudit [Adresse 5].

- Section C n° [Cadastré 2]. Lieudit [Adresse 6].

- Section C n° [Cadastré 3]. Lieudit [Adresse 6].'

Il convient donc de déterminer la portée d'un tel acte.

S'agissant d'un bien immobilier, la cession à titre gratuit s'analyse en une donation entre vifs dont l'article 931 du code civil précise que sa validité est soumise à sa régularisation par acte authentique à peine de nullité. Une jurisprudence ancienne assimile, d'un point de vue formel, la promesse de donation à la donation elle-même (Cass. Req. 23 mars 1870 DP 1870-1-327).

Aux termes de l'article 1124 du code civil:

'La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.'

Un projet, non daté, d'acte authentique formalisant la donation entre vifs est produit aux débats. À partir de ces données factuelles, la question de l'occupation sans titre de la part de M. [Q] ne peut être résolue au simple constat de l'absence de souscription d'un prêt à usage ou d'un bail verbal. Il ressort des documents susvisés que les époux [U] et M. [Q] étaient en phase de tractations pour finaliser un transfert de droits de propriété à titre gratuit de l'immeuble litigieux. À partir de ces prémisses, il y a lieu de rechercher si le projet matérialisé par une promesse confère au bénéficiaire le droit d'occuper les lieux abstraction faite de la détention d'un titre régulièrement délivré, même de manière informelle. Cette question fait apparaître une difficulté sérieuse exclusive de la compétence du juge du provisoire.

Sans toutefois méconnaître la portée de la promesse partiellement sus-reproduite, les époux [U] soutiennent qu'à défaut de démarches entreprises par le bénéficiaire, l'acte prospectif est devenu caduc. L'article 1186 alinéa premier du code civil énonce, à cet égard que :

'Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ces éléments essentiels disparaît.'

Or, dans le silence de l'écrit susvisé, il ne peut être conjecturé que le bénéficiaire se soit vu imposer une part active dans les démarches à venir tendant à la formalisation de la donation. De surcroît, force est de constater qu'aucune disposition précise n'est stipulée pour l'accomplissement de ces diligences.

Enfin, et nonobstant la circonstance que les parties aient envisagé communément un acte notarié subséquent authentifiant la cession à titre gratuit du bien, il convient, en toute hypothèse, de déterminer si la promesse de cession dont la formalisation est différée, constitue une simple formalité probatoire (acte ad probationem) ou tout au contraire si les parties ont entendu reporter le transfert effectif des droits réels de propriété sur l'immeuble à la date de régularisation de l'acte de donation par le notaire instrumentaire (acte ad validitatem). Si le premier cas de figure devait être considéré comme correspondant à l'accord de volonté intervenu entre les parties, la promesse de donation, à l'instar de la promesse de vente, opérerait transfert du droit de propriété à la date de signature de la promesse, étant de ce point de vue rappelé qu'en vertu de l'article 894 du code civil les donations entre vifs sont irrévocables. L'option entre l'une ou l'autre des hypothèses implique nécessairement d'interpréter la volonté des parties tant au regard des stipulations de l'acte que des circonstances dans lesquelles il a été souscrit. Mais, là encore, ce pouvoir d'interprétation échappe à la compétence du juge des référés en l'état d'une difficulté sérieuse qu'il n'appartient qu'au juge du fond de trancher.

Il en est d'ailleurs de même, si la promesse de donation entre vifs ne constitue en réalité qu'un acte apparent dissimulant une intention rémunératoire dépourvue de toute intention libérale. Dès lors que la cession prétendument à titre gratuit occulterait une convention à titre onéreux révélatrice d'une contre-lettre, c'est l'examen général de l'équilibre des prestations, et éventuellement de leur caractère licite ou illicite, qui déterminerait alors la validité et donc la force exécutoire du lien d'obligation.

Il suit des motifs qui précèdent que l'ordonnance de référé entreprise sera infirmée en toutes ses dispositions et les époux [U] déboutés de l'ensemble des moyens, fins et prétentions dirigés contre leur adversaire.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de M. [V] [Q], les frais exposés par lui dans le cadre de l'instance présente et non compris dans les dépens à hauteur de la somme de 2 500 euros. Les époux [U] seront tenus d'en acquitter le paiement à son profit.

Les dépens de première instance et d'appel sont également supportés par les intimés.

PAR CES MOTIFS

la cour statuant publiquement, contradictoirement et après en avoir délibéré conformément à la loi :

' Infirme en toutes ses dispositions l'ordonnance déférée.

Statuant à nouveau :

' Déboute les époux [U] de l'ensemble des moyens, fins et prétentions dirigés contre M. [V] [Q].

' Condamne solidairement les époux [U] à payer à M. [V] [Q] la somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

' Les condamne sous le même lien de solidarité aux entiers dépens de première instance et d'appel.

La greffière, Le président,

En conséquence,

La République française mande et ordonne à tous commissaires de justice sur ce requis de mettre ladite décision à exécution.

Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main.

A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente décision a été signée à la minute par le président et le greffier.