

TEXTE INTÉGRAL

FormationCass : Formation de section

updatedByCass : 2022-09-22

Solution : Rejet

Chainage : 2021-02-24Cour d'appel de Rennes 0720/02047

idCass : 632bfd416ed81805da0b01bf

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2022:C300633

Publications : Publié au Bulletin

Formation de diffusion : FS

numéros de diffusion : 633

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 septembre 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 633 FS

Pourvoi n° K 21-18.953

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

A R R Ê T D E L A C O U R D E C A S S A T I O N , T R O I S I È M E C H A M B R E C I V I L E , D U 21
S E P T E M B R E 2022

1° / Mme [O] [X], épouse [I],

2° / M. [T] [I],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° K 21-18.953 contre l'arrêt rendu le 24 février 2021 par la cour d'appel de
Rennes (5e chambre civile), dans le litige les opposant :

1° / à M. [H] [X],

2° / à Mme [R] [J], épouse [X],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent
arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SCP Richard, avocat de M.
et Mme [I], de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de M. et Mme [X], après débats en

l'audience publique du 28 juin 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, David, Jobert, Mme Grandjean, conseillers, M. Jariel, Mme Schmitt, M. Baraké, Mme Vernimmen, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Rennes, 24 février 2021), M. et Mme [X] (les bailleurs) ont donné à bail à M. et Mme [I] (les preneurs) une maison d'habitation.

2. Le 7 décembre 2018, les bailleurs ont signifié aux preneurs une ordonnance rendue sur requête et constatant la résiliation de plein droit du bail du fait de l'abandon des lieux, dans les formes prévues à l'article 659 du code de procédure civile.

3. Les preneurs ont saisi le juge des référés pour voir prononcer la nullité de la requête et la rétractation de l'ordonnance.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Les preneurs font grief à l'arrêt de déclarer leur recours irrecevable, alors « que la faculté offerte au locataire de former opposition à l'encontre d'une ordonnance obtenue sur requête par le bailleur, prononçant la résiliation du bail d'habitation et la reprise des lieux après abandon, n'exclut pas qu'il puisse la contester, en application du droit commun, par la voie d'un référé-rétractation ; qu'en retenant néanmoins, pour déclarer irrecevable le référé-rétractation formé par M. et Mme [I], que l'ordonnance sur requête rendue à leur encontre pouvait uniquement faire l'objet d'une opposition, dès lors que les dispositions relatives à la procédure de résiliation de baux et reprise des lieux en cas d'abandon ont pour

effet de créer une « requête spéciale » qui n'est pas soumise aux dispositions générales du code de procédure civile, bien que M. et Mme [I] aient été recevables à solliciter la rétractation de l'ordonnance sur requête selon les voies du droit commun, en saisissant à cette fin la juridiction des référés, la cour d'appel a violé l'article 496, alinéa 2, du code de procédure civile et l'article 6 du décret n° 2011-945 du 10 août 2011, relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon. »

Réponse de la Cour

5. La procédure de résiliation du bail et de reprise des lieux en cas d'abandon étant spécifiquement prévue par les dispositions du décret n° 2011-945 du 10 août 2011, les articles 496 et 497 du code de procédure civile ne lui sont pas applicables.

6. Après avoir retenu à bon droit que l'ordonnance ayant constaté la résiliation du bail à la suite de l'abandon des lieux était seulement susceptible d'opposition, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande en rétractation était irrecevable.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [I] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [I] et les condamne à payer à M. et Mme [X] 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 et un septembre deux mille vingt-deux. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [I]

Monsieur et Madame [I] FONT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable le recours qu'ils ont formé devant le Juge des référés du Tribunal d'instance de Morlaix aux fins de rétractation de l'ordonnance rendue le 15 novembre 2018 par le Juge des requêtes du Tribunal d'instance de Morlaix;

ALORS QUE la faculté offerte au locataire de former opposition à l'encontre d'une ordonnance obtenue sur requête par le bailleur, prononçant la résiliation du bail d'habitation et la reprise des lieux après abandon, n'exclut pas qu'il puisse la contester, en application du droit commun, par la voie d'un référé-rétractation ; qu'en retenant néanmoins, pour déclarer irrecevable le référé-rétractation formé par Monsieur et Madame [I], que l'ordonnance sur requête rendue à leur encontre pouvait uniquement faire l'objet d'une opposition, dès lors que les dispositions relatives à la procédure de résiliation de baux et reprise des lieux en cas d'abandon ont pour effet de créer une « requête spéciale » qui n'est pas soumise aux dispositions générales du Code de procédure civile, bien que Monsieur et Madame [I] aient été recevable à solliciter la rétractation de l'ordonnance sur requête selon les voies du droit commun, en saisissant à cette fin la juridiction des référés, la Cour d'appel a violé l'article 496, alinéa 2, du Code de procédure civile et l'article 6 du décret n° 2011-945 du 10 août 2011, relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon.