

5ème Chambre

ARRÊT N°80-

N° RG 20/02047 - N° Portalis DBVL-V-B7E-QSTN

Mme [R] ☒ épouse [I]

M. [C] ☐

C/

M. [T] ☒

Mme [S] ☐ épouse ☒

Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 24 FEVRIER 2021

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Madame Catherine LE FRANCOIS, Présidente,

Assesseur : Madame Marie-France DAUPS, Conseillère,

Assesseur : Madame Isabelle LE POTIER, Conseillère,

GREFFIER :

Madame Catherine VILLENEUVE, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 09 Décembre 2020

devant Madame Catherine LE FRANCOIS et Madame Isabelle LE POTIER, magistrats rapporteurs, tenant seules l'audience, sans opposition des représentants des parties, et qui ont rendu compte au délibéré collégial

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement le 24 Février 2021 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

\*\*\*\*\*

APPELANTS :

Madame [R] [X] épouse [I]

née le [Date naissance 8] 1984 à [Localité 11]

[E] [H] [F], [Adresse 13]

[Localité 10]

Représentée par Me Florence MULLER de la SELARL AUDREN & MULLER, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de BREST

Monsieur [C] [I]

né le [Date naissance 4] 1970 à [Localité 12]

[E] [H] [F], [Adresse 13]

[Localité 10]

Représenté par Me Florence MULLER de la SELARL AUDREN & MULLER, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de BREST

INTIMÉS :

Monsieur [T] [X]

né le [Date naissance 7] 1978 à [Localité 11]

[Adresse 5]

[Localité 3]

Représenté par Me René GLOAGUEN de la SCP GLOAGUEN & PHILY, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de BREST

Madame [S] [J] épouse [X]

née le [Date naissance 1] 1974 à [Localité 14]

[Adresse 5]

[Localité 3]

Représentée par Me René GLOAGUEN de la SCP GLOAGUEN & PHILY, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de BREST

\*\*\*\*\*

## EXPOSÉ DU LITIGE

Statuant sur la requête aux fins de reprise d'un logement présentée par M. [T] [X] et Mme [S] [J] épouse [X], par ordonnance du 15 novembre 2018, le juge du tribunal d'instance de Morlaix, au visa de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989, du décret du 10 août 2011 et du décret du 30 mai 2012, a notamment:

- constaté que le bail conclu entre M. [T] [X] et Mme [S] [J] épouse [X], d'une part, et M. [C] [I] et Mme [R] [X] épouse [I], d'autre part, concernant le logement situé [Adresse 6], est résilié de plein droit du fait de l'abandon des lieux par les locataires,
- autorisé M. et Mme [X] à reprendre l'usage des locaux durant les heures légales, à en dresser l'état et à prendre toutes mesures conservatoires nécessaires quant au logement.

Cette ordonnance a été signifiée à M. [C] [I] et Mme [R] [X] épouse [I] par acte du 7 décembre 2018.

Le procès-verbal de reprise des lieux est intervenu le 24 janvier 2019.

Par acte du 28 mars 2019, M. [C] [I] et Mme [R] [X] épouse [I] ont fait assigner M. [T] [X] et Mme [S] [J] épouse [X] devant le juge des référés du tribunal d'instance de Morlaix aux fins d'obtenir, notamment, le prononcé de la nullité de la requête aux fins de reprise d'un logement présentée le 16 octobre 2018, la rétractation de l'ordonnance du 15 novembre 2018 et en conséquence, la constatation de ce que le bail conclu entre les parties n'est pas résolu de plein droit.

Par ordonnance de référé du 17 septembre 2019, le président du tribunal d'instance de Morlaix a :

- déclaré irrecevable le recours formé par M. et Mme [I] à l'encontre de l'ordonnance rendue par le tribunal d'instance de Morlaix le 15 novembre 2018,
- dit en conséquence que cette ordonnance doit recevoir plein effet,
- déclaré irrecevables les demandes formées par M. et Mme [I],
- condamné in solidum M. et Mme [I] aux dépens,
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,
- rappelé que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit, en application de l'article 514 du code de procédure civile.

Le 3 avril 2020, M. [C] [I] et Mme [R] [X] épouse [I] ont interjeté appel de cette décision et aux termes de leurs dernières écritures notifiées le 18 novembre 2020, ils demandent à la cour de:

- réformer dans toutes ses dispositions l'ordonnance dont appel en ce qu'elle a déclaré irrecevable leur requête en référé-rétractation,
- prononcer la nullité de la requête aux fins de reprise d'un logement présentée par M. et Mme [X] le 16 octobre 2018,
- ordonner la rétractation totale de l'ordonnance sur requête rendue le 15 novembre 2018 et revêtue de la formule exécutoire le 3 décembre 2018 par la présidente du tribunal d'instance de Morlaix,

Sur l'appel incident : de la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles de première instance,

- débouter M et Mme [X] de leur demande de condamnation de 2 000 euros au titre des frais irrépétibles devant le tribunal d'instance de Morlaix par application de l'article 700 du code de procédure civile,

En conséquence,

- dire que le bail verbal conclu entre eux et M et Mme [X] n'est pas résolu de plein droit,

Y additant,

- condamner M et Mme [X] à remettre les clés correspondant à la nouvelle serrure de la porte d'entrée de la maison sise [Adresse 6], et ce sous astreinte de 400 euros par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, afin de récupérer la jouissance de leur domicile, l'accès à leurs affaires personnelles entreposées par M. [X] dans l'immeuble situé [Adresse 2], propriété de Madame [R] [I] et uniquement accessible par l'entrée de l'immeuble situé

[Adresse 6],

- condamner M et Mme [X] à leur restituer l'intégralité des meubles et effets personnels qu'ils avaient laissés dans leur domicile et qui figurent dans le constat d'huissier en dates des 15 et 18 janvier 2019, et notamment leurs clefs de voiture et leurs 3 tableaux [O],
- condamner M et Mme [X] à leur verser la somme de 2 000 euros à titre de provision, du fait de la violation de la vie privée de leurs locataires,
- condamner M et Mme [X] à leur verser la somme de 4.060 euros à titre de provision, au titre de la restitution des loyers du mois de septembre 2018 au mois de mars 2019 ;
- condamner M et Mme [X] à leur verser la somme de 2 695 euros à titre de provision, au titre du défaut de jouissance et d'accès à l'immeuble situé [Adresse 2]
- condamner M et Mme [X] à leur verser la somme provisionnelle de 1.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive,
- débouter M et Mme [X] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;
- condamner M et Mme [X] à leur verser la somme de 3 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile
- les condamner aux entiers dépens.

Par dernières conclusions du 19 novembre 2020, M. [T] [X] et Mme [S] [J] épouse [X] demandent à la cour de :

- débouter M et Mme [I] de l'ensemble de leurs demandes, fins, moyens et prétentions en ce qu'ils sont irrecevables et mal fondés,
- infirmer partiellement l'ordonnance entreprise en ce qu'elle les a déboutés de leur demande d'indemnisation au titre des frais irrépétibles par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- confirmer pour le surplus l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions,

En conséquence, statuant à nouveau,

A titre principal,

- dire et juger que le président du tribunal d'instance de Morlaix, statuant en matière de référé, n'a pas le pouvoir juridictionnel d'ordonner la rétractation de l'ordonnance rendue le 15 novembre 2018,
- dire et juger en tout état de cause que l'ordonnance rendue le 15 novembre 2018 produit tous les effets d'un jugement passé en force de chose jugée
- les dire et les juger bien fondés à opposer à M et Mme [I] une fin de non recevoir,
- dire et juger que les demandes de provision formées par M et Mme [I] se heurtent à une contestation sérieuse,
- dire et juger en conséquence que les demandes de provision formées par M et Mme [I] ne relèvent pas du pouvoir

juridictionnel du président du tribunal d'instance de Morlaix statuant en matière de référé

- les dire et les juger recevables et bien fondés à opposer à M et Mme [I] fin-de-non-recevoir,
- déclarer en conséquence M. et Mme [I] irrecevables en leurs demandes

A titre subsidiaire,

- débouter M et Mme [I] de l'ensemble de leurs demandes, fins, moyens et prétentions,
- confirmer l'ordonnance rendue par le président du tribunal d'instance de Morlaix le 15 novembre 2018 en toutes ses dispositions,

En tout état de cause,

- condamner in solidum M et Mme [I] au paiement d'une indemnité de 2 000 euros au titre des frais irrépétibles exposés devant le premier juge par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner in solidum M et Mme [I] au paiement d'une indemnité de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- les condamner solidairement aux entiers dépens, y compris ceux exposés devant la cour.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 19 novembre 2020.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

M. et Mme [I] soutiennent qu'ils sont recevables à exercer le référé aux fins de rétractation de l'ordonnance du 15 novembre 2018, en application de l'article 496 du code de procédure civile comme rappelé par le juge qui a rendu ladite ordonnance, qu'ils ne pouvaient agir par la voie de l'opposition, qu'admettre le contraire comme l'a fait le juge des référés aux termes de l'ordonnance du 17 septembre 2019 dont appel, reviendrait à les priver de toute voie de recours, et que de plus l'ordonnance du 15 novembre 2018 leur a été signifiée par l'huissier de justice selon la procédure de l'article 659 du code de procédure civile au [Adresse 6] alors que M. et Mme [X] savaient qu'ils résidaient au Maroc, de telle sorte qu'ils n'en ont pas eu connaissance dans les délais utiles pour exercer un recours.

Ils soutiennent que la requête à la suite de laquelle a été rendue l'ordonnance du 15 novembre 2018 constatant la résiliation du bail du fait du prétendu abandon des lieux par eux, est nulle en ce qu'ils étaient seulement en déplacement au Maroc ce que savait M. [X] qui n'avait aucun motif de recourir à une procédure non contradictoire d'ordonnance sur requête.

M. et Mme [X] rétorquent que l'ordonnance de référé dont appel a été rendue sur la requête prévue par les dispositions du décret du 10 août 2011, texte spécial, que l'ordonnance n'était susceptible que d'opposition prévue par les articles 6 et 7 de ce décret, devant le tribunal d'instance statuant selon la procédure aux fins de jugement, et que le juge des référés du tribunal d'instance ne dispose pas du pouvoir juridictionnel de statuer, ce dont il suit que l'ordonnance déférée qui a déclaré la demande de rétractation irrecevable doit être confirmée.

L'article 1er 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, dispose que peut être formée par requête, présentée dans les conditions prévues par le présent chapitre, la demande tendant à voir constater la résiliation du bail par application de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 en vue de la reprise des locaux abandonnés.

Aux termes de l'article 6 du même décret, le locataire ou tout occupant de son chef peut former opposition à l'ordonnance. L'opposition est formée dans un délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance par déclaration remise ou adressée au greffe.

L'article 7 précise qu'en cas d'opposition, le greffier convoque les parties à l'audience, selon les modalités prévues à l'article 844 du code de procédure civile. Le tribunal statue sur les demandes présentées par le bailleur en application de l'article 1er, conformément aux règles de la procédure aux fins de jugement prévues par les articles 845 à 847-3 du code de procédure civile. Il connaît des demandes incidentes ou moyens de défense au fond qui ne soulèvent pas une question relevant de la compétence exclusive d'une autre

juridiction. Le jugement du tribunal se substitue à l'ordonnance.

Ces dispositions spécialement prises pour l'application de la procédure de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon prévue par l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989, créent une requête spéciale qui n'est pas soumise aux dispositions générales de l'article 493 du code de procédure civile relatif aux requêtes innomées et à l'article 496 du code de procédure civile qui prévoit que s'il est fait droit à une requête, tout intéressé peut en référer au juge qui a rendu l'ordonnance.

L'ordonnance rendue par application de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 n'est susceptible que d'opposition devant le tribunal, et cette opposition ouvre une procédure ordinaire aux fins de jugement permettant au tribunal de statuer au fond sur la demande en reprise des lieux pour abandon et sur les éventuelles demandes incidentes se rapportant à l'exécution du bail.

La mention inexacte par le juge ayant rendu l'ordonnance que M. [C] [I] et Mme [R] [X] épouse [I] et tout intéressé pourront lui en référer en cas de difficulté en application de l'article 496 du code de procédure civile, est sans effet sur l'inexistence du recours en référé rétractation et sans incidence sur le fait que la seule voie de recours ouverte à l'opposition.

Par ailleurs, le délai de recours ne court pas quand la décision comporte la mention erronée sur sa qualification à moins que l'acte de notification de la décision n'ait indiqué la voie de recours qui était effectivement ouverte.

L'ordonnance sur requête du 15 novembre 2018 a été signifiée à M. et Mme [I] par acte du 7 décembre 2018, selon les modalités de l'article 659 du code de procédure civile.

L'acte de signification mentionne la possibilité de faire opposition à

l'ordonnance dans le délai d'un mois par déclaration remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis

de réception au greffe de la juridiction qui a rendu la décision, à savoir : tribunal d'instance, [Adresse 9].

Au vu de cette signification, M. et Mme [I] étaient informés de ce qu'ils pouvaient former opposition auprès du greffe du tribunal d'instance jusqu'au 7 janvier 2019.

Pour contester les effets à leur égard de l'acte de signification, M. et Mme [I] soutiennent qu'il a été malicieusement délivré selon les modalités de l'article 659 du code de procédure civile alors que M. et Mme [X] avaient connaissance du lieu de résidence ou à tout le moins du lieu de travail de M. [I] au Maroc.

Pour autant, M. et Mme [I] s'abstiennent de préciser d'une part, quelle adresse au Maroc devait connaître M. et Mme [X] et, d'autre part, à quelle date ils ont reçu l'acte de signification du 7 décembre 2018 à la suite duquel ils ont formé le référé rétractation par acte du 28 mars 2019.

L'acte de signification du 7 décembre 2018 mentionne au titre des modalités de remise de l'acte, les diligences accomplies par l'huissier de justice pour retrouver les destinataires des actes et valablement considérer que M. et Mme [I] étaient sans domicile ni résidence ni lieu de travail connu, il procédait selon les modalités prévues par l'acte 659 du code de procédure civile. Ces mentions valent jusqu'à inscription de faux et les actes signifiés selon l'article 659 font valablement courir le délai de recours expressément indiqué par l'acte.

En toute hypothèse, les moyens de M. et Mme [I] sont inopérants à justifier le recours au référé rétractation alors qu'ils étaient en mesure de former opposition et même d'utiliser la faculté qui leur est ouverte par l'article 8 du décret du 10 août 2011 qui dispose qu'en l'absence d'opposition dans le délai d'un mois, l'ordonnance produit tous les effets d'un jugement passé en force de chose jugée mais que toutefois un relevé de forclusion peut être demandé dans les conditions prévues par l'article 540 du code civil.

L'opposition étant le seul recours existant contre l'ordonnance du 15 novembre 2018, la juridiction des référés n'a pas le pouvoir de la rétracter et de statuer sur les demandes des parties, et il y a donc lieu, en confirmant l'ordonnance déferée, de déclarer irrecevables les demandes de M. et Mme [I].

Les appelants seront condamnés aux dépens ainsi qu'à payer aux intimés la somme de 1 500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile en appel.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement et contradictoirement, par mise à disposition au greffe,

Confirme l'ordonnance rendue le 17 septembre 2019, par le président du tribunal d'instance de Morlaix ;

Y ajoutant,

Condamne M. [C] [I] et Mme [R] [X] épouse [I] à payer à M. [T] [X] et Mme [S] [J] épouse [X] la somme de 1 500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile en appel ;

Condamne M. [C] [I] et Mme [R] [X] épouse [I] aux dépens d'appel;

Rejette toute autre demande.

Le Greffier, La Présidente,