

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 6 avril 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 265 F-D

Pourvoi n° J 22-11.343

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 AVRIL 2023

M. [K] [M], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° J 22-11.343 contre l'arrêt rendu le 28 octobre 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-7), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [F] [Z],

2°/ à Mme [X] [S], épouse [Z],

domicilié [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de M. [M], de Me Balat, avocat de M. et Mme [Z], après débats en l'audience publique du 28 février 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grall, conseiller rapporteur, Mme Andrich, conseiller, 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.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 28 octobre 2021), M. [M] (le bailleur) propriétaire d'un bien immobilier qu'il a donné à bail d'habitation à M. et Mme [Z] (les locataires), leur a délivré un commandement de payer un arriéré de loyers, visant la clause résolutoire insérée au bail, puis les a assignés en résiliation du bail.

#### Examen des moyens

##### Sur le premier moyen

##### Enoncé du moyen

2. Le bailleur fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de nullité de la déclaration d'appel des locataires ainsi que sa demande de caducité de celle-ci, alors « que, en cause d'appel, l'exposant opposait in limine litis la caducité du recours des locataires qui, dans leur déclaration d'appel, avaient indiqué qu'il s'agissait d'une procédure ordinaire tandis qu'ils recouraient en réalité à la procédure à bref délai ; qu'il faisait valoir que, compte tenu de l'irrecevabilité pour tardiveté de ses conclusions signifiées le 23 novembre 2020, c'est-à-dire dans les délais de la procédure ordinaire, il n'avait pas été en mesure d'invoquer utilement la radiation de l'affaire pour inexécution de la décision entreprise, ce qui lui avait causé un grief puisque les locataires s'étaient maintenus dans les lieux sans régler les causes du jugement et avaient également prolongé la durée de la procédure en soutenant leur appel ; que l'arrêt attaqué l'a débouté de son exception en relevant que si les appelants avaient effectivement visé les textes applicables à la procédure ordinaire en lieu et place de ceux régissant la procédure à bref délai, il ne démontrait pas avoir subi un quelconque grief puisque ses conclusions avaient finalement été déclarées recevables à la suite d'un arrêt de déféré, de sorte qu'il avait été en mesure de faire valoir ses droits devant la cour ; qu'en se contentant de constater le respect du principe de la contradiction et en ignorant le préjudice consistant en la perte du droit d'obtenir d'emblée la radiation du rôle, si bien que les locataires s'étaient indûment maintenus dans les lieux et avaient eu la faculté de prolonger la procédure en soutenant leur recours, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

##### Réponse de la Cour

3. Sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations, selon lesquelles la demande de radiation de l'affaire du rôle avait été présentée devant une juridiction incompétente pour en connaître, rendaient inopérante, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que le bailleur dont les conclusions avaient été déclarées recevables, avait été en mesure de faire valoir ses droits en sorte qu'il ne démontrait pas avoir subi un grief du fait de l'irrégularité affectant la signification de la déclaration d'appel, a légalement justifié sa décision de ce chef.

4. Le moyen n'est donc pas fondé.

##### Sur le second moyen

## Enoncé du moyen

5. Le bailleur fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en résiliation du bail et en paiement d'un arriéré locatif, alors « que les juges du fond ne peuvent dénaturer les écrits qui leur sont soumis ; que le bailleur soutenait que, de l'année 2016 au début de l'année 2019, les locataires avaient réglé les loyers convenus en chèques ou en espèces sans trop de difficultés, ce qui excluait toute existence d'un bail à titre gratuit ; que, pour établir sa démonstration, il versait aux débats un décompte des mouvements de fonds entre les parties arrêté au 29 octobre 2020, lequel comportait de nombreux chèques émis par les époux [Z] au profit du bailleur, postérieurement au 1er juin 2016 ; que, pour retenir l'existence d'un bail à titre gratuit, l'arrêt attaqué a énoncé que le bailleur « était défaillant dans la preuve (des) versements (des preneurs), la seule mention sur des relevés de compte, de sa propre main, de dépôts d'espèce dont les auteurs (auraient) (été) les époux [Z] ne démontrant rien » ; qu'en statuant ainsi quand le bailleur avait régulièrement versé aux débats des copies de plusieurs chèques de nature à établir le règlement des loyers après le 1er juin 2006, la cour d'appel a dénaturé ces documents en violation de l'article 1103 du code civil, ancien 1134. »

## Réponse de la Cour

6. Sous couvert d'un grief non fondé de dénaturation par omission, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation souveraine de la cour d'appel qui a retenu qu'il était établi que, conformément au bail conclu le 1er juin 2016, et en l'absence de versements accomplis depuis lors au titre des loyers, les parties étaient convenues qu'aucun loyer n'était dû à compter de cette date, à charge pour les locataires d'entretenir l'ensemble de la propriété dont le bailleur conservait pour partie la jouissance.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [M] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six avril deux mille vingt-trois.