12 octobre 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-19.117

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300668

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Résiliation - Clause résolutoire - Effets - Report - Article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 - Domaine d'application - Détermination

Le report des effets des clauses résolutoires prévu par l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 n'est applicable que lorsque le délai de deux mois laissé au locataire, destinataire d'un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, pour apurer sa dette, expire au cours de la période juridiquement protégée instituée entre le 12 mars et le 23 juin 2020

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 octobre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 668 FS-B

Pourvoi n° J 22-19.117

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

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 12 OCTOBRE 2023

Mme [K], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° J 22-19.117 contre l'arrêt rendu le 19 mai 2022 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-2), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [R] [P],

2°/ à Mme [Y] [F], épouse [P],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de Mme [Z], de la SCP Doumic-Seiller, avocat de M. et Mme [P], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 5 septembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, MM. David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, MM. Bosse-Platière, Pety, Mme Proust, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Mamou, 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 19 mai 2022), la société Osaühing Magnon, aux droits de laquelle sont venus M. et Mme [P] (les bailleurs), a donné à bail à Mme [Z] (la locataire) une maison d'habitation.
2. Plusieurs mensualités étant demeurées impayées, les bailleurs ont, le 30 avril 2020, signifié à la locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail, puis l'ont assignée en constat d'acquisition de cette clause, expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches

Motivation

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail au 30 juin 2020 et de la condamner à payer aux bailleurs une indemnité d'occupation, alors « que lorsqu'un commandement de payer a été délivré à partir du 25 avril 2020, soit au cours de la période protégée définie par l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, et que le délai de deux mois laissé au locataire pour régulariser sa situation expire après le 24 juin 2020, ce dernier bénéficie d'un délai supplémentaire correspondant au minimum au nombre de jours écoulés pendant la période protégée depuis la signification du commandement jusqu'à la date du 24 juin 2020 ; qu'en l'espèce, les bailleurs lui ayant délivré un commandement de payer le 30 avril 2020, Mme [Z] devait bénéficier, pour régulariser sa situation, d'un délai supplémentaire correspondant au nombre de jours écoulés pendant la période protégée entre le 30 avril 2020 et le 24 juin 2020 ; qu'en admettant l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail aux motifs que "le délai de deux mois laissé à la locataire pour régler la dette locative visée au commandement de payer délivré le 30 avril 2020, n'était pas échu pendant la période dite « juridiquement protégée »", de sorte que l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 n'avait pas vocation à s'appliquer, la cour d'appel a violé les articles 4 et 5 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, ensemble l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. »

Motivation

Réponse de la Cour

5. Le report des effets des clauses résolutoires prévus par l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 n'est applicable que lorsque le délai de deux mois laissé au locataire, destinataire d'un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, pour apurer sa dette, expire au cours de la période juridiquement protégée instituée entre le 12 mars et le 23 juin 2020.

6. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [Z] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [Z] et la condamne à payer à M. et Mme [P] 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 douze octobre deux mille vingt-trois.

Décision attaquée

Cour d'appel d'aix en provence 1c
19 mai 2022 (n°21/10947)

Textes appliqués

Articles 4 et 5 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020.

Article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 12-10-2023](#)
- Cour d'appel d'Aix en Provence 1C 19-05-2022