Cass 3e civ 9 juillet 2026 n 25-13.874

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054422749

Cour de cassation, troisième chambre civile, 9 juillet 2026, n° 25-13.874 (Arrêt n° 421 FS-B, Cassation)

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 9 juillet 2026

Cassation

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 421 FS-B

Pourvoi n° X 25-13.874

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 9 JUILLET 2026

M. [X] [O], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° X 25-13.874 contre l'arrêt rendu le 13 février 2025 par la cour d'appel de Versailles (chambre civile 1-5), dans le litige l'opposant au centre de gérontologie « [Etablissement 1] » , établissement public, dont le siège est [Adresse 2], défendeur 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 Pic, conseillère, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [O], de Me Brouchot, avocat du centre de gérontologie « [Etablissement 1] », et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 27 mai 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Pic, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, Oppelt, Georget, conseillères, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Sara, greffière 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, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 13 février 2025), rendu en référé, l'établissement public centre de gérontologie « [Etablissement 1] » (l'établissement « [Etablissement 1] ») a donné à bail à M. [O], qui occupait des fonctions dans l'établissement, un logement à usage d'habitation, par acte du 9 août 2002, modifié par avenant du 13 mai 2015.

2. Par lettre du 17 juillet 2019, l'établissement « [Etablissement 1] » a informé M. [O] de la requalification du contrat en convention d'occupation précaire du domaine public et de la réévaluation de la somme mensuelle due au titre de cette occupation.

3. M. [O] a assigné l'établissement « Les Abondances » en paiement d'une provision correspondant aux sommes indûment versées depuis la réévaluation du loyer.

4. L'établissement « Les Abondances » a soulevé une exception d'incompétence au profit de la juridiction administrative.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

5. M. [O] fait grief à l'arrêt d'accueillir l'exception d'incompétence soulevée par l'établissement « [Etablissement 1] », alors « que le juge judiciaire doit surseoir à statuer sur un litige portant sur l'exécution d'un contrat de bail d'habitation, qui relève de sa compétence, s'il existe une contestation sérieuse quant à l'appartenance du bien objet de ce contrat au domaine public ; qu'en se déclarant néanmoins incompétente, au lieu de surseoir à statuer sur la demande de restitution des loyers formée par M. [O], la cour d'appel de Versailles a commis un excès de pouvoir négatif et violé la loi des 16-24 août 1790 et le décret du 16 fructidor an III, ensemble les articles L. 2111-1 et L. 2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques et l'article 4 du Code civil. »

Réponse de la Cour

Vu la loi des 16 et 24 août 1790, le décret du 16 fructidor an III et l'article 49, alinéa 2, du code de procédure civile :

6. En application des deux premiers de ces textes, il n'appartient qu'à la juridiction administrative de se prononcer sur l'existence, l'étendue et les limites du domaine public.

7. Aux termes du dernier, lorsque la solution d'un litige dépend d'une question soulevant une difficulté sérieuse et relevant de la compétence de la juridiction administrative, la juridiction judiciaire initialement saisie la transmet à la juridiction administrative compétente en application du titre I du livre III du code de justice administrative et elle sursoit à statuer jusqu'à la décision sur la question préjudicielle.

8. Il s'en déduit que, lorsque la juridiction judiciaire statuant en référé est saisie d'une exception d'incompétence au profit de la juridiction administrative et que la solution de cette exception dépend d'une question soulevant une difficulté sérieuse de délimitation du domaine public, elle doit la transmettre à la juridiction administrative compétente et surseoir à statuer jusqu'à la décision sur la question préjudicielle sans pouvoir se déclarer incompétente sur les demandes présentées devant elle, motif pris d'une contestation sérieuse.

9. Pour accueillir l'exception d'incompétence soulevée par l'établissement « [Etablissement 1] », l'arrêt retient qu'au regard de l'argumentation de ce dernier, il convient de dire qu'est sérieusement discutée la qualification de la domanialité du logement donné à bail et, dès lors, que le juge administratif est seul compétent pour en connaître, et de renvoyer les parties à mieux se pourvoir.

10. En statuant ainsi, alors que l'exception soulevée, qui tendait à faire déclarer le juge judiciaire incompétent pour statuer sur l'action formée par M. [O], fondée sur l'exécution du contrat de bail consenti par l'établissement « [Etablissement 1] », dépendait de la question de la domanialité du bien objet de ce contrat, qui impliquait, dès lors qu'elle présentait une difficulté sérieuse, de saisir, avant de se prononcer sur la compétence, la juridiction administrative d'une question préjudicielle, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 février 2025, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Versailles autrement composée ;

Condamne l'établissement public centre de gérontologie « [Etablissement 1] » aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par l'établissement public centre de gérontologie « [Etablissement 1] » et le condamne à payer à M. [O] la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le neuf juillet deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, et signé par Mme Proust, conseillère doyenne en ayant délibéré, en remplacement de Mme Teiller, présidente empêchée, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2026:C300421