

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 septembre 2012

N° de pourvoi: 11-20.369

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Barthélemy, Matuchansky et Vexliard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 828 du code de procédure civile ;

Attendu qu'il résulte de cet article que les parties peuvent, devant la juridiction de proximité, se faire assister ou représenter par un avocat, leur conjoint, comme il est dit à l'article 2 de la loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit, leur concubin ou la personne avec laquelle elles ont conclu un pacte civil de solidarité, leurs parents ou alliés en ligne directe, leurs parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus, les personnes exclusivement attachées à leur service personnel ou à leur entreprise ; que le représentant, s'il n'est avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial ; Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Cannes, 20 octobre 2010), rendu en dernier ressort, que M. X..., agissant en qualité de gérant de la société ABBA gestion, détentrice d'un mandat de gestion pour le compte des époux Y..., propriétaires d'un appartement donné à bail à Mme Z..., a fait convoquer celle-ci aux fins d'obtenir paiement de diverses sommes au titre d'un solde de dépôt de garantie, de loyers et charges impayés et de frais ; qu'il a comparu à l'audience assisté d'un avocat ; que la locataire a soulevé le défaut de qualité de M. X... à agir en justice au nom des bailleurs et à les représenter à l'audience ;

Attendu que pour écarter ce moyen le jugement retient que le mandat donné par les époux Y... prévoit entre autres dispositions que M. X... aurait pouvoir " en cas de difficultés ou à défaut de paiement, diligenter toutes poursuites judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier et requérir jugement, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces, faire toute déclaration de créance et notamment dans le respect de l'article 828 du code de procédure civile ", que ce mandat très explicite permet à l'agence ABBA gestion représentée par M. X... d'effectivement introduire une procédure ayant trait à la gestion de l'appartement devant le tribunal compétent pour le compte des époux Y..., qu'il s'agit d'exécuter les termes d'un contrat qui lie les deux parties ; Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que M. X... agissait en qualité de gérant de la société ABBA gestion, détentrice d'un mandat de gestion pour le compte des bailleurs, la

juridiction de proximité, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait que M. X...ni en son nom propre ni en qualité de gérant de la société ABBA gestion n'était habilité à représenter les époux Y...en justice, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE et ANNULE en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 20 octobre 2010, entre les parties, par la juridiction de proximité de Cannes ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Nice ;

Condamne M. X...en qualité de gérant de la société ABBA gestion aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X...ès qualités à payer à Mme Z... la somme de 900 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 du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq septembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Barthélemy, Matuchansky et Vexliard, avocat aux Conseils, pour Mme Z....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté la fin de non-recevoir soulevée par madame Z..., tirée du défaut de qualité à agir de monsieur X..., et de l'avoir condamnée à payer la somme totale de 3. 633, 50 euros ;

AUX MOTIFS QUE le mandat donné par les époux Y...prévoyait entre autres dispositions que monsieur X...aurait pouvoir « en cas de difficultés ou à défaut de paiement, de diligenter toutes poursuites judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier ou exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces, faire toutes déclarations de créance et notamment dans le respect de l'article 828 du code de procédure civile » ; que ce mandat très explicite permettait à l'agence A. B. B. A. représentée par monsieur X...d'effectivement introduire une procédure ayant trait à la gestion de l'appartement devant le tribunal compétent pour le compte des époux Y...et qu'il s'agissait donc en l'espèce d'exécuter les termes d'un contrat qui liait les deux parties et qui ne permettait pas à madame Z... d'en contester la validité (jugement, p. 3, § § 8 à 10) ;

ALORS QUE seules les personnes visées à l'article 828 du code de procédure civile et justifiant d'un pouvoir spécial sont habilitées à représenter les parties devant une juridiction de proximité ; qu'en retenant que monsieur X...justifiait d'un mandat, sans constater qu'il entraînait dans l'une des catégories autorisées à représenter les époux Y..., la juridiction de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 828 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné madame Z... à verser à monsieur X...la somme de 3. 633, 50 euros ;

AUX MOTIFS QU'un dépôt de garantie de 1. 660 euros aurait dû être versé, que les loyers et charges réclamées étaient dus selon les pièces versées aux débats et que madame Z... avait quitté l'appartement sans donner aucun congé ;

1°/ ALORS QUE dans ses conclusions en réponse, monsieur X...indiquait sans ambiguïté limite ses demandes au paiement des sommes correspondantes à des loyers, charges et frais de remise en l'état ; qu'en condamnant madame Z... à payer à monsieur X...une somme comprenant le versement du solde du dépôt de garantie, la juridiction de proximité a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°/ ALORS QUE le dépôt de garantie doit être restitué à l'expiration du bail, de sorte qu'en condamnant la locataire à payer le solde du dépôt de garantie, sans constater que le bail litigieux avait continué à courir, la juridiction de proximité a privé la décision de base légale au regard de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

3°/ ET ALORS QU'un même préjudice ne saurait être indemnisé deux fois ; qu'en condamnant la locataire à payer le solde du dépôt de garantie en sus du montant total des loyers impayés, sans constater d'inexécution contractuelle autre que celle résultant d'un défaut de règlement des loyers dont elle ordonnait par ailleurs le paiement, et sans préciser le détail des sommes dues, la juridiction de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Juridiction de proximité de Cannes du 20 octobre 2010