

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 16 mars 2017

N° de pourvoi: 16-13063

ECLI:FR:CCASS:2017:C300311

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Waquet, Farge et Hazan, SCP de Nervo et Poupet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier et le deuxième moyens, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 janvier 2016), que Mme Ysabel X... et MM. Amaury et François X... (les consorts de X...), propriétaires indivis d'un appartement donné à bail à M. et Mme Y..., leur ont délivré un congé pour vendre, puis les ont assignés en validité du congé ; que les locataires ont soulevé l'inexistence ou la nullité du bail et, par voie de conséquence, celle du congé ; que M. Henri X... et Mme Aliénor X..., représentée par sa mère, Mme Alice Z..., sont intervenus en la cause en qualité d'ayants droit de François X..., décédé en cours d'instance ;

Attendu que M. et Mme Y...font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à faire prononcer l'inexistence ou l'annulation du bail, alors selon le moyen :

1°/ qu'un contrat qui est conclu par une indivision sans personnalité juridique est dépourvu de toute existence légale ; que la cour d'appel qui a constaté que l'indivision était une entité dépourvue de personnalité morale, mais qui a débouté M. et Mme Y...de leur demande tendant à voir constater l'inexistence du bail conclu par l'indivision Hubert de X..., a violé les articles 815-3 et 1108 du code civil ;

2°/ que lorsqu'un contrat est conclu par une entité dépourvue de personnalité juridique, aucun mandataire ne peut la représenter ; que la cour d'appel, qui a énoncé que le bail

avait été signé par le mandataire de l'indivision dépourvue de personnalité juridique mais composée de personnes physiques et morales et « donc » au nom des membres de celle-ci, si bien que M. et Mme Y...ne pouvaient invoquer l'inexistence du bail conclu par l'indivision, a violé les articles 815-3, 1108 et 1998 du code civil ;

3°/ que lorsqu'un contrat est conclu par une entité dépourvue de personnalité juridique, aucun mandataire ne peut la représenter ; que la cour d'appel, qui a énoncé que le bail avait été signé par le mandataire de l'indivision de X... dépourvue de toute personnalité juridique mais composée de personnes physiques ou morales, avait donc été conclu au nom des membres de celle-ci, si bien que M. et Mme Y...ne pouvaient invoquer la nullité du bail conclu par l'indivision, a violé les articles 815-3, 1108 et 1998 du code civil ;

4°/ que la nullité affectant les actes conclus par une entité dépourvue d'existence juridique a le caractère d'une nullité absolue qui n'est pas susceptible d'être couverte par des actes d'exécution intervenus par la suite ; que la cour d'appel, qui a énoncé que le bail avait été exécuté par le règlement des loyers entre les mains du mandataire des consorts de X... si bien que M. et Mme Y...ne pouvaient en invoquer la nullité, sans avoir recherché comme cela lui était demandé, si la nullité invoquée n'était pas une nullité absolue insusceptible de régularisation et de ratification, n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1304 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, que le bail conclu au nom d'une indivision dépourvue de personnalité juridique est nul de nullité absolue, d'autre part, que l'exception de nullité ne peut prospérer que pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre nullité relative et nullité absolue ; qu'ayant retenu que le bail conclu au nom de " l'indivision Hubert de X... " avait été exécuté par M. et Mme Y...qui avaient réglé le loyer entre les mains du mandataire des propriétaires indivis, la cour d'appel en a exactement déduit que les locataires ne pouvaient se prévaloir, par voie d'exception, de la nullité du bail et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le troisième moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Y...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme Y...et les condamne à payer aux consorts X... 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 seize mars deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP de Nervo et Poupet, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur et Madame Y...de leurs demandes tendant à voir prononcer l'inexistence du bail écrit

Aux motifs que les appelants soutiennent en premier lieu qu'ils ont conclu le 5 mars 1997 avec un cocontractant qui n'existe pas et qu'en conséquence ce contrat ainsi que les actes subséquents sont inexistantes ou subsidiairement que le bail et le congé sont nuls ; que les intimés répliquent en substance que la théorie de l'inexistence ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce en faisant observer que le contrat a été conclu et signé par le « cabinet Alpongestion » auquel ils avaient donné mandat et qui a engagé les membres de l'indivision Hubert de X... à l'égard des époux Y...; que l'indivision constitue une entité, certes dépourvue de la personnalité morale, mais composée de plusieurs personnes physiques ou morales ; qu'il ressort en outre de l'examen du bail et qu'il n'est pas contesté que ce contrat a été signé par le mandataire de l'indivision, donc au nom des membres de celle-ci de sorte qu'il ne peut valablement être prétendu que l'un des contractants est sans existence juridique ; qu'il s'ensuit que les appelants doivent être déboutés de leur demande tendant à voir prononcer l'inexistence du bail en cause

1° Alors qu'un contrat qui est conclu par une indivision sans personnalité juridique est dépourvu de toute existence légale ; que la cour d'appel qui a constaté que l'indivision était une entité dépourvue de personnalité morale, mais qui a débouté Monsieur et Madame Y...de leur demande tendant à voir constater l'inexistence du bail conclu par l'indivision Hubert de X..., a violé les articles 815-3 et 1108 du code civil

2° Alors que lorsqu'un contrat est conclu par une entité dépourvue de personnalité juridique, aucun mandataire ne peut la représenter ; que la cour d'appel, qui a énoncé que le bail avait été signé par le mandataire de l'indivision dépourvue de personnalité juridique mais composée de personnes physiques et morales et « donc » au nom des membres de celle-ci, si bien que les exposants ne pouvaient invoquer l'inexistence du bail conclu par l'indivision, a violé les articles 815-3, 1108 et 1998 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur et Madame Y...de leurs demandes tendant à voir prononcer la nullité du bail

Aux motifs propres que les appelants soutiennent en premier lieu qu'ils ont conclu le 5 mars 1997, un bail avec un contractant qui n'existe pas et qu'en conséquence ce contrat ainsi que les actes subséquents sont inexistantes ou subsidiairement que le bail et le congé sont nuls ; que les intimés répliquent en substance que la théorie de l'inexistence ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce en faisant observer que le contrat a été conclu et signé par le « cabinet Alpon-Gestion » auquel ils avaient donné mandat et qui a engagé les membres de l'indivision Hubert de X... à l'égard des époux Y...; que l'indivision constitue une entité, certes dépourvue de la personnalité morale, mais composée de plusieurs personnes physiques ou morales ; qu'il ressort en outre de l'examen du bail qu'il n'est pas contesté que ce contrat a été signé par le mandataire de l'indivision, donc au nom des membres de celle-ci, de sorte qu'il ne peut être valablement prétendu que l'un des contractants est sans existence juridique ; qu'il s'ensuit que les appelants doivent être déboutés de leur demande tendant à voir prononcer l'inexistence du bail en cause ; que pour les mêmes motifs et alors en outre que le bail a été exécuté, contrairement à ce qui est vainement prétendu par les époux Y...qui reconnaissent eux-mêmes avoir réglé le loyer entre les mains du mandataire des consorts de X..., il ne peut pas davantage être tiré de la formulation de l'identité du bailleur figurant dans le bail une cause d'annulation de cet acte ;

Et aux motifs adoptés qu'il est exact que le bail litigieux a été conclu avec l'indivision de X... qui n'est pas une personne morale ; pour autant il est constant que le bail s'est pleinement exécuté depuis sa prise d'effet en avril 1997 et que dès lors les époux Y...ne sont pas fondés à se prévaloir d'une exception de nullité pour faire échec à leurs obligations et arguer d'une nullité d'un congé pour vendre qui a été délivré par les consorts de X...

1° Alors que lorsqu'un contrat est conclu par une entité dépourvue de personnalité juridique, aucun mandataire ne peut la représenter ; que la cour d'appel, qui a énoncé que le bail avait été signé par le mandataire de l'indivision de X... dépourvue de toute personnalité juridique mais composée de personnes physiques ou morales, avait donc été conclu au nom des membres de celle-ci, si bien que les exposants ne pouvaient invoquer la nullité du bail conclu par l'indivision, a violé les articles 815-3, 1108 et 1998 du code civil

2° Alors que la nullité affectant les actes conclus par une entité dépourvue d'existence juridique a le caractère d'une nullité absolue qui n'est pas susceptible d'être couverte par des actes d'exécution intervenus par la suite ; que la cour d'appel, qui a énoncé que le bail avait été exécuté par le règlement des loyers entre les mains du mandataire des consorts de X... si bien que les exposants ne pouvaient en invoquer la nullité, sans avoir recherché comme cela lui était demandé, si la nullité invoquée n'était pas une nullité absolue insusceptible de régularisation et de ratification, n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1304 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir constaté que les époux Y...étaient occupants sans droit ni titre des lieux loués sis ...depuis le 31 mars 2012

Aux motifs qu'aux termes du bail conclu entre les parties le 5 mars 1997, la désignation des locaux mis à disposition des locataires ne comprend aucun emplacement de parking ; qu'il est établi que par ailleurs, un emplacement de parking a été loué dans le même immeuble à Monsieur Y... moyennant un loyer d'un montant de 161, 56 € comme le démontre la quittance de loyer correspondant à cette location pour le premier trimestre 2012 ; que les bailleurs ont fait délivrer deux congés distincts, l'un pour la location des locaux visés dans le bail conclu le 5 mars 1997, l'autre pour la location verbale de l'emplacement de parking ; que le mandat exclusif de vente donné par les consorts X... porte sur l'appartement loué et la cave, mentionnés dans le contrat de location, ainsi que sur un seul emplacement de parking ; qu'il n'existe dans les termes de l'assignation introductive d'instance aucune ambiguïté sur l'existence de la location verbale d'un emplacement de parking, distincte des locaux loués désignés dans le contrat de location, contrairement à ce qui est soutenu par les appelants ; qu'il n'est ainsi démontré par aucun élément objectif qu'un second emplacement de parking a été mis à la disposition gratuite des appelants dans la cour de l'immeuble ; qu'en tout état de cause, l'omission dans le congé d'une telle mise à disposition gratuite qui n'entre pas dans l'assiette du bail, n'affecterait pas la validité du congé ; qu'en conséquence ce moyen d'annulation n'est pas fondé et sera rejeté ;

1° Alors que l'aveu fait pleine foi contre celui qui l'a fait et ne peut être révoqué à moins qu'on ne prouve qu'il a été la suite d'une erreur de fait ; que dans leurs conclusions d'appel (p 7 in fine et 8), les époux Y...ont fait valoir que dans l'assignation du 17 juillet 2014, les propriétaires avaient précisé (en page 9 au paragraphe « caractéristiques de l'appartement ») que l'appartement comportait un parking et rappelé que déjà dans leurs écritures déposées devant le tribunal d'instance du 7ème arrondissement le 16 octobre 2007, ils avaient indiqué que les époux Y...disposaient d'une place de parking dans la cour de l'hôtel particulier sans qu'un supplément leur soit compté à ce titre ; ils ont invoqué l'aveu judiciaire des consorts de X... ; que la cour d'appel qui a énoncé qu'il n'était pas démontré qu'un second emplacement de parking avait été mis à la disposition gratuite des appelants dans la cour de l'immeuble, et que l'omission dans le congé d'une telle mise à disposition gratuite qui n'entraîne pas dans l'assiette du bail n'affecterait la validité du congé, sans s'expliquer sur l'aveu invoqué, figurant dans l'assignation du 17 juillet 2014, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1356 du code civil

2° Alors que de plus, dans leurs conclusions d'appel, les exposants ont fait valoir que dans leurs écritures relatives au premier congé déposées devant le tribunal d'instance du 7ème arrondissement le 16 octobre 2007, les propriétaires avaient indiqué que : « en outre, il est à noter que ces derniers (les époux Y...) disposent d'une place de parking dans la cour de l'hôtel particulier, sans qu'un supplément leur soit compté à ce titre » ; que la cour d'appel qui a énoncé qu'il n'était pas démontré qu'un second emplacement de parking avait été mis à la disposition gratuite des appelants dans l'immeuble, sans répondre aux conclusions d'appel des époux Y..., invoquant les écritures déposées le 16 octobre 2007 par les défendeurs, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile

3° Alors qu'en tout état de cause les juges du fond doivent respecter et faire respecter le principe de la contradiction ; que la cour d'appel qui a relevé d'office sans provoquer les explications des parties, qu'une mise à disposition d'un parking à titre gratuit par les propriétaires n'entrerait pas dans l'assiette du bail et n'affecterait pas la validité du congé a méconnu le principe de la contradiction des débats et violé l'article 16 du code de procédure civile ainsi que l'article 6 § 1 de la convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

4° Alors qu'enfin les conditions relatives à la durée du bail et à son renouvellement stipulées au contrat de bail s'imposent aux parties ; que la cour d'appel qui a constaté que le bail conclu pour une durée de 6 ans mentionnait expressément que le bailleur était une personne morale, mais que l'indivision n'ayant pas la personnalité morale, les preneurs ne pouvaient se prévaloir d'une reconduction de 6 ans, sans rechercher si les parties n'avaient pas eu la volonté de faire application des dispositions régissant les baux conclus par une personne morale et donc de la reconduction par périodes de 6 ans, n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1134 du code civil et de l'article 10 alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 15- I de la même loi.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 26 janvier 2016