

20 juin 1997

Cour d'appel de Versailles

RG n° 1995-1777

Texte de la décision

Par acte du 10 novembre 1992, Monsieur Christian X..., propriétaire d'une maison à usage d'habitation, située 10, côte Saint-Jean à SOREL MOUSSEL (28520), a conclu un mandat exclusif de location, moyennant une rémunération de 20.000 Francs TTC avec la SARL AGENCE DES VIEILLES TANNERIES, dans l'intention de donner en location sa propriété.

Parallèlement, il a conclu avec la SARL AGENCE DES VIEILLES TANNERIES un mandant de gestion locative aux termes duquel le mandataire s'engageait à assurer la gestion courante du bien loué et, en cas de difficultés ou de défaut de paiement des loyers, à exercer toutes poursuites nécessaires à l'encontre du locataire débiteur.

Suivant contrat en date du 16 novembre 1992, Monsieur X... représenté par la SARL AGENCES DES VIEILLES TANNERIES, a donné en location sa propriété à la SARL BUCEPHALE, représentée par sa gérante

Madame Y..., ce pour une période de trois années, prenant effet le 23 novembre 1992, et moyennant un loyer mensuel de 15.000 Francs.

Il a été prévu dans le contrat de bail une convention sur travaux, aux termes de laquelle le preneur accepte de faire exécuter à ses propres frais des travaux de réfection de peinture et de décoration au premier étage de la maison, ce moyennant une diminution du loyer mensuel à la somme de 9.000 Francs et une diminution du dépôt de garantie à la somme de 18.000 Francs, ces deux diminutions n'étant prévues que pour la première année du contrat après qui il était prévu que le loyer passerait à la somme de 15.000 Francs et le dépôt de garantie à celle de 30.000 Francs.

Monsieur et Madame Z... ont occupé la maison à partir de décembre 1992, avant de signifier le 26 février 1993 à la SARL AGENCE DES VIEILLES TANNERIES leur intention de quitter la maison louée;

Par actes des 11 et 17 mars 1994, Monsieur X... a assigné la SARL BUCEPHALE et la gérante de la SARL AGENCE DES VIEILLES TANNERIES devant le tribunal d'instance de DREUX afin de les voir condamner :

- la première à lui payer les sommes de :

* 36.000 Francs au titre des loyers impayés,

* 36.000 Francs au titre de la régularisation des loyers suite à la non exécution de la convention sur travaux,

* 7.200 Francs au titre de la clause pénale,

* 2.183,96 Francs au titre du remboursement des factures de l'établissement DUBREIL ET DUFFRAY,

[* 3.573,66 Francs au titre des réparations du portail,

*] 4.416,66 Francs au titre des travaux effectués par l'entreprise MAURICE,

- la seconde à lui payer la somme de 20.000 Francs à titre de dommages et intérêts pour inexécution du contrat de gestion locative conclu le 10 novembre 1992,

- les deux à lui payer la somme de 10.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi que les dépens.

Monsieur X... demandait aussi au tribunal de dire que le dépôt de garantie de 18.000 Francs restera acquis à titre de dommages et intérêts pour non respect du délai de préavis.

Par jugement contradictoire et en premier ressort en date du 20 décembre 1994, le tribunal d'instance de DREUX a :

- fixé à 89.374,28 Francs la créance de Monsieur X... à inscrire au passif de la liquidation judiciaire de la SARL BUCEPHALE,

- dit que cette créance portera intérêt au taux légal à compter de la signification du présent jugement,

En tant que de besoin :

- condamné la SARL AGENCE DES VIEILLES TANNERIES à payer à Monsieur X... la somme ci-dessus exposée et les intérêts,

- condamné la SARL AGENCE DES VIEILLES TANNERIES à payer à Monsieur X... :

[* la somme de 10.000 Francs à titre de dommages et intérêts au taux légal à compter de la signification du présent jugement,

*] la somme de 8.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

- l'a condamné aux dépens,

- ordonné l'exécution provisoire du présent jugement.

La SARL AGENCE DES VIEILLES TANNERIES, appelante, soutient à l'appui de ses prétentions que :

- la SARL BUCEPHALE avait pris en location la propriété de Monsieur X... pour y installer son directeur technique, Monsieur Z...,

- sans la prévenir, et après le départ des lieux de Monsieur et

Madame Z..., Monsieur X..., a, de sa seule initiative, fait installer d'autres locataires dans sa maison,

- elle a adressé trois mises en demeure à la SARL BUCEPHALE les 5 et 20 avril 1993 et 14 juin 1993 pour obtenir paiement des loyers impayés,

- Monsieur X... n'étant jamais satisfait et ayant reloué sa maison, sans lui en référer, elle s'est trouvée dans l'impossibilité de poursuivre son mandat de gestion qu'elle a donc résilié le 29 juillet 1993,

- Monsieur X... ne saurait s'appuyer sur un contrat qu'il a implicitement dénié pour demander réparation du préjudice qu'il prétend avoir subi.

Elle demande à la Cour de :

- réformer la décision entreprise,

- annuler tout acte pris en suite, en considération ou en contemplation de la décision dont appel et de l'exécution provisoire l'assortissant,
- spécialement, ordonner restitution de toute somme perçue avec intérêts légaux à compter des versements effectués,
- débouter Monsieur X... de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- le condamner au paiement de la somme de 10.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- le condamner aux entiers dépens, lesquels seront directement recouvrés par la SCP LAMBERT DEBRAY CHEMIN, Avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Monsieur X..., intimé, conclut à la confirmation du jugement.

Il soutient qu'il résulte du mandat de gestion locative conclu entre les parties le 10 novembre 1992 que la SARL AGENCE DES VIEILLES TANNERIES devait notamment, en cas de difficultés, ou de défaut de paiements des loyers par le locataire : "exercer toutes poursuites judiciaires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces", et que malgré cela, elle n'a, à aucun moment, adressé à la SARL BUCEPHALE de commandement de payer ou engagé à l'encontre de cette dernière, une action en justice aux fins d'obtenir le paiement des sommes dues en exécution du bail conclu le 16 novembre 1992.

Il en déduit que cette dernière a manqué à l'obligation à laquelle elle était tenue vis-à-vis de lui et a donc engagé sa responsabilité.

Il ajoute que l'inertie de cette agence immobilière pour recouvrer les loyers dont la SARL BUCEPHALE restait redevable lui a fait perdre une chance de pouvoir être bénéficiaire des sommes dues en exécution du contrat de location.

En conséquence, il prie la Cour de :

- confirmer le jugement déferé en toutes ses dispositions,

Et à titre reconventionnel,

- condamner la SARL AGENCE DES VIEILLES TANNERIES à lui payer la somme de 30.000 Francs à titre de dommages et intérêts pour appel abusif,
- la condamner à lui payer la somme de 20.000 Francs à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis du fait des propos discourtois exposés dans les conclusions de l'appelante,
- la condamner à lui payer la somme de 15.000 Francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- la condamner aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître TREYNET, Avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Maître JEANNE, liquidateur de la SARL BUCEPHALE, intimé, demande à la Cour de bien vouloir déclarer irrecevables et mal fondées les demandes formées par Monsieur X... en ce qu'elles tendent à obtenir la condamnation de la SARL BUCEPHALE et de lui donner acte de

ce qu'il s'en rapporte à la sagesse de la Cour en ce qui concerne la fixation de la créance de Monsieur X... au passif de la liquidation judiciaire de la SARL BUCEPHALE.

L'ordonnance de clôture a été signée le 20 mai 1997 et l'affaire plaidée pour les parties à l'audience du 20 mai 1997.

SUR CE LA COUR

A) I) Considérant qu'en vertu de l'article 1134 du Code Civil, la SARL "AGENCE DES VIEILLES TANNERIES" surtout, en tant que professionnelle de la gestion et de l'administration d'immeubles, devait exécuter de bonne foi ses deux contrats de mandats reçus de Monsieur X... le 10 novembre 1992, c'est-à-dire, donc, notamment,

en respectant scrupuleusement ses obligations contractuelles envers son mandant ; qu'il sera souligné que le premier contrat contenait une clause particulière relative aux formes selon lesquelles les deux parties pouvaient dénoncer cette convention et prévoyait que celles-ci pourraient dénoncer "à tout moment avec préavis de quinze jours par lettre recommandée avec accusé de réception" ;

Considérant que ce même 10 novembre 1992 a été signé un contrat de mandat de gestion locative qui, de manière plus précise, prévoyait que :

"les parties pourront résilier ce mandat en exprimant leur volonté par lettre recommandée trois mois avant la date anniversaire de la signature des présentes" ;

Considérant que ces stipulations contractuelles ne dérogent pas expressément aux dispositions légales de l'article 1991 du Code Civil qui édicte que le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure changé ni à celles de l'article 2007 alinéa 2 dudit code qui prévoit que si la renonciation au mandat par le mandataire préjudicie au mandat, celui-ci devra en être indemnisé ;

Considérant que la SARL "AGENCE DES VIEILLES TANNERIES" a pris l'initiative de renoncer à son mandat, par lettre du 29 juillet 1993, aux termes très lapidaires puisque cette société se bornait à indiquer :

"Nous venons vers vous pour dénoncer le mandat de gestion que nous avons signé en date du 10 novembre 1992",

sans aucune autre précision sur les motifs de cette renonciation ; qu'en vertu de ses obligations de professionnelle et en exécution de la bonne foi qu'exige l'article 1134 du Code Civil, il appartenait à cette mandataire de préciser les motifs précis, graves ou urgents qui, selon elle, pouvaient justifier sa propre décision à renoncer à sa mission ; que le 5 avril 1993, elle avait encore écrit à la SARL BUCEPHALE, une assez longue lettre pour lui réclamer les loyers 1993, impayés, ainsi qu'à trois mois de préavis, tout en lui notifiant la résiliation du bail ; qu'il s'agissait bien là de diligences, rentrant dans le cadre de l'exécution de ses obligations de mandataire professionnelle et que c'est donc très brutalement et sans aucune explication, que l'intéressée décidait, trois mois plus tard, de renoncer à sa mission ; que ce n'est que dans ses écritures devant la Cour (conclusions du 30 mai 1995 - page 3 - cote 7 du dossier de la Cour) qu'elle a très brièvement expliqué qu'elle avait résilié ce mandat parce que Monsieur X... "n'était jamais satisfait et n'en faisait qu'à sa guise pour relouer sa propriété sans lui en référer" ;

Considérant qu'il est patent que cette maigre explication ne constitue pas une justification suffisante de cette brusque décision, alors que cette mandataire s'était bornée à écrire à Monsieur X... le 29 janvier 1993 pour lui faire savoir qu'elle ne pouvait "plus assurer la gestion correctement" et qu'elle retirait son dossier et son service ; que cette lettre ne valait ni mise en demeure, ni lettre expresse de renonciation (ou de résiliation), de sa part ; que l'appelante fait également état d'une lettre qu'elle avait adressée le 16 juin 1993 à Maître HUMMEL, Avocat de Monsieur X..., pour lui faire savoir qu'elle se retirait "purement et simplement" de l'affaire et qu'elle "dégageait" sa responsabilité ; que là encore, il est patent que cette lettre ne voulait pas mise en demeure, ni lettre expresse de renonciation, à l'égard de Monsieur X... ; que l'intervention de Maître HUMMEL aux côtés de celui-ci ne signifiait pas que cet avocat devenait le mandataire de son client et qu'elle allait se charger de la gestion et de l'administration de l'immeuble concerné aux lieu et place de la SARL "AGENCE DES VIEILLES TANNERIES" ;

Considérant que cette mandataire professionnelle a donc renoncé à son mandat, brusquement sans motifs sérieux, graves ou urgents, et que cette décision, fautive, engage sa responsabilité en vertu des articles 1992 et 2007 alinéa 2 du Code Civil, alors surtout qu'il jamais été prétendu par l'appelante que la continuation de ce mandat lui aurait causé un "préjudice considérable" (au sens de l'article 2007 alinéa 2) ;

II)

Considérant quant aux préjudices allégués par Monsieur X... qu'en vertu des deux textes ci-dessus analysés, ce mandant ne peut réclamer la réparation que des préjudices qui lui ont été causés directement par cette décision fautive de renonciation du 29 juillet 1993 ; qu'en outre, Monsieur X... est fondé à réclamer les réparations des préjudices qui lui ont été causés directement par l'inexécution antérieure de ses obligations par sa mandataire ;

Considérant, sur ce dernier point, qu'il est souligné que le contrat du mandat de gestion locative donnait à la mandataire la mission de :

"encaisser, percevoir, déposer tous loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation, provisions, ainsi que toutes sommes ou valeurs relativement au bien géré, en délivrer quittances et décharges, donner mainlevée de toute saisie ou opposition" ;

Considérant, en outre, que ce même contrat de mandat prévoyait, à la rubrique "prestations supplémentaires" que la mandataire aurait à :

" en cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toutes poursuites judiciaires, faire tous commandements, sommations, assignations et citations devant les tribunaux..." ;

Considérant qu'il est rappelé que le 5 avril 1993, puis le 20 avril 1993, la SARL mandataire avait adressé une lettre à la société locataire "BUCEPHALE" notamment pour lui réclamer des loyers, et qu'il est constant qu'à la date de sa renonciation du 29 juillet 1993, ces loyers n'avaient toujours pas été payés et que l'appelante n'avait engagé aucune action en justice, dans ce but, ni adressé de nouvelle mise en demeure à la locataire après le 14 juin 1993 ; que de plus, son contrat de mandat de gestion locative stipulait expressément que le paiement des loyers faisait l'objet d'un contrat annexe de garantie de ces loyers qui avait été souscrit pour ce bien immobilier ; que l'appelante n'était donc pas fondée à prétendre, le 29 juillet 1993, dans sa lettre à l'avocat, Maître HUMMEL, qu'elle n'était "pas habilitée à faire le recouvrement des loyers", tout en

lui demandant de se charger de poursuivre la locataire ; que ce faisant, l'appelante a failli à ses missions et obligations contractuelles et que ses fautes d'inexécution et sa renonciation fautive engageant donc sa responsabilité ; que l'appelante est condamnée à payer, de ce chef, 36.000 Francs de dommages et intérêts + 7.200 Francs de dommages et intérêts (correspondant aux loyers impayés et à la clause pénale) ;

Considérant, en outre, que Monsieur X... invoque certaines factures (dont il ne précise d'ailleurs pas les montants, les dates et le montant total, dans ses dernières conclusions du 20 mai 1997) et que sa déclaration de créances faite le 18 avril 1994 à Maître JEANNE, liquidateur judiciaire de la SARL BUCEPHALE, ne visait que trois factures de :

- 2.183,96 Francs,

- 3.573,66 Francs,

- 4.416,66 Francs (de décembre 1992) ;

Considérant que rien ne démontre que la SARL mandataire n'aurait pas exécuté ses obligations et missions au sujet de ces trois factures et dépenses dont l'objet, la nature, l'utilité ou la nécessité demeurent mal précisés ; que le jugement déferé est donc infirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité de ce chef, de l'appelante, sans d'ailleurs expliciter le montant, les dates et l'objet des factures visées ; que Monsieur X... est débouté de ses demandes, de ce chef ;

Considérant qu'il résulte de la motivation ci-dessus développée, que l'appelante a fait valoir des moyens sérieux ; que Monsieur X... n'est donc pas fondé à prétendre que son appel serait "abusif" et qu'il est débouté de sa demande en paiement de 30.000 Francs de dommages et intérêts de ce chef ; que le jugement est infirmé en ce qu'il a accordé 10.000 Francs de dommages et intérêts de ce chef et pour de prétendues "tracasseries" ;

Considérant, en outre, que l'appelante a utilisé normalement de son droit d'argumenter à l'égard de Monsieur X..., en restant dans les limites de la décence et de la bienséance, sans que puissent lui être imputés "les propos discourtois" allégués par son adversaire ; que Monsieur X... est donc débouté de sa demande en paiement de 20.000 Francs de dommages et intérêts de ce chef ;

Considérant que compte-tenu de l'équité, la SARL appelante est condamnée à payer à Monsieur X... la somme de 8.000 Francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour

Considérant que compte-tenu de l'équité, la SARL appelante est condamnée à payer à Monsieur X... la somme de 8.000 Francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour ses frais irrépétibles de première instance et d'appel ;

Considérant que compte-tenu de l'équité, l'appelante est déboutée de sa demande en paiement de 10.000 Francs de ce même article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

B) Considérant en ce qui concerne la SARL "BUCEPHALE" (en liquidation judiciaire - représentée par Maître JEANNE ès qualités de liquidateur judiciaire), qu'il est constant que l'appelante et Monsieur X... ne formulent expressément aucun moyen, ni aucune demande contre eux ; qu'en tout état de cause, en application de l'article 48 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, seule est recevable l'instance tendant à faire constater les créances et à en fixer le montant ; que Monsieur X... n'a formulé devant la Cour aucune demande expresse en fixation de sa créance mais qu'en concluant à la confirmation du jugement déféré, il a implicitement, mais nécessairement entendu réclamer une fixation à la somme de 89.374,28 Francs accordée par le premier juge ; que le jugement est réformé de ce chef et que compte-tenu de la motivation ci-dessus développée, la créance de Monsieur X... à l'encontre de la SARL BUCEPHALE est fixée à 36.000 Francs + 7.200 Francs ;

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement, contradictoirement et en dernier

ressort :

A)

Réformant et statuant à nouveau :

- CONDAMNE la SARL AGENCE DES VIEILLES TANNERIES à payer à Monsieur X... :

* 36.000 Francs de dommages et intérêts + 7.200 Francs de dommages et intérêts,

* 8.000 Francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

- DEBOUTE Monsieur X... des fins de toutes ses autres demandes ; INFIRME le jugement en ce qu'il lui a accordé 10.000 Francs de dommages et intérêts ;

- DEBOUTE l'appelante de sa demande en paiement de 10.000 Francs en

vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

B)

Réformant et statuant à nouveau :

- FIXE à 36.000 Francs et 7.200 Francs la créance de Monsieur X... à l'encontre de la SARL BUCEPHALE (en liquidation judiciaire - Maître JEANNE étant son liquidateur judiciaire) ;

- FAIT masse des dépens de première instance et d'appel exposés par Monsieur X... et par la SARL AGENCE DES VIEILLES TANNERIES, qui seront supportés pour 1/3 par Monsieur X... et pour les 2/3 par l'appelante, et qui seront recouvrés directement contre eux, dans ces proportions, par la SCP d'avoués LAMBERT DEBRAY CHEMIN et par Maître TREYNET, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

- LAISSE à la charge de Maître JEANNE, ès qualités de mandataire liquidateur, les frais exposés pour la SARL BUCEPHALE (en liquidation judiciaire).

ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET :

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

S. RENOULT

A. CHAIX

Textes appliqués

 Code civil, articles 1991, 1992, 2007