

# Jurisprudence

Cour de cassation  
Troisième chambre civile

19 juillet 1995  
n° 93-14.579

## Sommaire :

Justifie légalement sa décision de déclarer valable un congé délivré par le mandataire après le décès du bailleur, la cour d'appel qui relève que ce mandataire avait reçu mandat de gérer l'immeuble et qu'en délivrant le congé il avait agi dans les limites de son mandat sans que la preuve soit faite qu'il avait eu connaissance du décès du bailleur, survenu 5 semaines auparavant.

## Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile Rejet. 19 juillet 1995 N° 93-14.579

# République française

## Au nom du peuple français

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 janvier 1993), que M. X... a donné à bail à la société Peletier Haussmann hôtel un immeuble à usage commercial et confié au cabinet Lepinay et Mallet la gestion de son bien ; qu'un congé a été délivré à la locataire, le 28 mars 1989, avec offre de renouvellement moyennant un loyer annuel de 120 000 francs, après le décès du bailleur survenu le 3 février 1989 ; que la société Peletier Haussmann ayant accepté l'offre le 20 juillet 1989, les ayants droit de M. X... lui ont notifié, le 25 septembre 1989, qu'ils maintenaient le congé tout en portant le loyer à 500 000 francs par an et ont vendu les locaux loués à la société Transmodale qui a assigné la locataire en annulation du congé et fixation du loyer en renouvellement ;

Attendu que la société Transmodale fait grief à l'arrêt de déclarer le congé valable, alors, selon le moyen, 1° que les premiers juges ont retenu, au soutien de leur décision, dont la société Transmodale sollicitait la confirmation, l'irrégularité de fond du congé délivré le 28 mars 1989 par une personne décédée, et non pas la cessation du mandat ; qu'en s'abstenant, dès lors, de réfuter ce moyen déterminant, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; 2° qu'il ressort du congé du 28 mars 1989 qu'il a été délivré à la requête du seul M. X..., sans qu'y figure la mention d'une quelconque représentation ; que, dès lors, en retenant que le cabinet Lepinay-Malet, mandataire de M. X..., avait fait délivrer ledit congé, la cour d'appel a dénaturé les termes de celui-ci et a violé l'article 1134 du Code civil ; 3° que, pour justifier leurs prétentions en appel, les parties peuvent produire de nouvelles pièces ; qu'en rejetant, dès lors, les comptes rendus de gérance adressés à Mme X... concomitamment à la mort de son époux, au motif notamment qu'ils étaient produits pour la première fois devant la cour d'appel, celle-ci a violé l'article 563 du nouveau Code de procédure civile ; 4° que la ratification d'un acte n'est caractérisée que par son entière approbation en tous ses éléments indivisibles ; qu'en déduisant la ratification d'un congé délivré avec offre de renouvellement au loyer de 120 000 francs d'un acte offrant ce renouvellement pour un loyer de 500 000 francs, acte par conséquent différent du premier, et insusceptible d'emporter ratification, la cour d'appel a violé les articles 1338 et 1998 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, sans dénaturer, que le cabinet Lepinay et Malet avait reçu de M. X..., mandat de gérer l'immeuble et qu'en délivrant le congé il avait agi dans les limites de son mandat sans que la preuve soit faite qu'il avait eu connaissance du décès du bailleur, survenu 5 semaines auparavant, la circonstance de l'envoi, à partir de février 1989, des comptes de gérance à l'épouse dont il n'est pas démontré qu'elle ne pouvait pas gérer les affaires de son mari n'étant pas probante, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

**Composition de la juridiction** : Président : M. Beauvois ., Avocat général : M. Sodini, Rapporteur : M. Toitot., Avocats : Mme Baraduc-Bénabent, M. Choucroy.

**Décision attaquée** : Cour d'appel Paris 1993-01-15 (Rejet.)

Copyright 2017 - Editions Legislatives - Tous droits réservés.