

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE POITIERS

2ème Chambre Civile

ARRÊT DU 18 FEVRIER 2020

Extrait des Minutes du Secrétariat Greffe
de la Cour d'Appel de Poitiers
Département de la Vienne
République Française
Au Nom du Peuple Français

ARRET N° 109
CA/KP
N° RG 18/03672 - N°
P o r t a l i s
DBV5-V-B7C-FTN7

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/03672 - N° Portalis
DBV5-V-B7C-FTN7

Décision déferée à la Cour : jugement du 24 septembre 2018 rendu(e) par le
Tribunal d'Instance de LA ROCHELLE.

APPELANTE :

Madame Véronique LECLEF
née le 23 Mai 1958 à BOULOGNE BILLANCOURT (92)
41 bis rue du phare
17940 RIVEDOUX PLAGE

LECLEF

C/

LENEAU
CHAIGNE

Ayant pour avocat plaidant Me Patrice BROSSY de la SELARL BROSSY,
avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT.

INTIMES :

Monsieur Gérard LENEAU
né le 12 Octobre 1948 à SAINT MARTIN DE RÉ (17)
41 rue du Phare
17940 RIVEDOUX PLAGE

Madame Madeleine CHAIGNE épouse LENEAU
née le 21 Avril 1948 à SAINT MARTIN DE RÉ (17)
41 rue du Phare
17940 RIVEDOUX PLAGE

Ayant tous les deux pour avocat plaidant Me Olivier BERTRAND de la
SELARL BERTRAND, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT.

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des articles 907 et 786 du Code de Procédure Civile,
l'affaire a été débattue le 09 Décembre 2019, en audience publique, les avocats
ne s'y étant pas opposés, devant :

Madame Claude ANTONI, Conseiller

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour,
composée de :

Madame Béatrice SALLABERRY, Présidente de chambre
Madame Claude ANTONI, Conseiller
Monsieur Emmanuel CHIRON, Conseiller

GREFFIER, lors des débats : Madame Véronique DEDIEU,

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- Prononcé publiquement par mise à disposition 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,

- Signé par **Madame Béatrice SALLABERRY**, Présidente de chambre, et par **Madame Véronique DEDIEU**, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte sous seing privé en date du 1^{er} décembre 2013, M. Gérard Leneau et Mme Madeleine Chaigne épouse Leneau (ci-après les époux Leneau), ont donné à bail à Mme Véronique Leclef un immeuble à usage d'habitation sis à Rivedoux Plage (17), 41 rue du Phare, pour une durée de trois ans, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 500 €.

Mme Véronique Leclef est la compagne de M. Nicolas Leneau qui lui-même, est le fils de M. Gérard Leneau et Mme Madeleine Chaigne épouse Leneau.

Par acte d'huissier du 30 mai 2016, les époux Leneau ont fait délivrer à Mme Véronique Leclef un congé pour le 30 novembre 2016 à minuit, date d'expiration du contrat de location, fondé sur des incidents répétés dans le paiement des loyers.

Par acte d'huissier du 13 mars 2018, les époux Leneau ont fait assigner Mme Véronique Leclef devant le tribunal d'instance de La Rochelle pour obtenir principalement l'expulsion de celle-ci du logement susvisé et sa condamnation au paiement de loyers impayés et indemnité d'occupation.

Par jugement rendu par défaut le 24 septembre 2018, le tribunal d'instance de La Rochelle a statué ainsi :

- constate le bien fondé du congé à dater du 1^{er} décembre 2016, et que Mme Véronique Leclef est occupante sans droit ni titre depuis cette date,
- ordonne à Mme Véronique Leclef de quitter les lieux dès la signification du présent jugement,
- dit qu'à défaut le bailleur sera autorisé à faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, avec si nécessaire le concours de la force publique et d'un serrurier,
- condamne Mme Véronique Leclef à payer à M. Gérard Leneau et Mme Madeleine Leneau la somme de 18.000 € au titre des loyers impayés, avec intérêts de droit à compter du 1^{er} décembre 2016, avec capitalisation des intérêts,
- condamne Mme Véronique Leclef à verser à M. Gérard Leneau et Mme Madeleine Leneau une indemnité d'occupation de 250 € par mois, à compter du 1^{er} décembre 2016 et jusqu'à son départ effectif des lieux,
- prononce l'exécution provisoire du présent jugement,
- condamne Mme Véronique Leclef au paiement des dépens, lesquels comprendront le coût du congé du 30 mai 2016,
- déboute les parties de leurs plus amples demandes.

Par acte reçu au greffe le 6 décembre 2018, Mme Véronique Leclef a interjeté appel de la décision, et par dernières conclusions notifiées par voie électronique le 30 août 2019, demande à la cour de :

vu les pièces versées au débat,

vu les dispositions du code de procédure civile, notamment son article 122,

vu les dispositions du code civil, notamment ses articles 1134, et 1156,

- réformer le jugement rendu le 24 septembre 2018 en toutes ses dispositions, *statuant à nouveau,*

- déclarer irrecevable l'action des époux Leneau,

- à titre subsidiaire rejeter l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions, *en toute hypothèse*,
- condamner les époux Leneau à verser à Mme Véronique Leclef la somme de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner les époux Leneau aux dépens de première instance et d'appel et dire qu'ils seront recouverts par Maître Patrice Brossy, membre de la SELARL Brossy, avocat aux offres de droit.

Mme Véronique Leclef soutient, liminairement, que le comportement contradictoire des époux Leneau est caractéristique d'un estoppel, qu'en effet ils se sont désistés d'une première instance en 2017 dirigée contre elle, pour finalement reprendre l'action, identique en tout point, en 2018. Mme Véronique Leclef soutient, subsidiairement, que le congé en date du 30 mai 2016 a été délivré de mauvaise foi par les époux Leneau qui n'avaient pas initialement l'intention de lui réclamer un loyer, qu'un conflit naissant avec leur fils en 2016 les a fait changer d'avis, qu'aucune action en recouvrement des loyers n'avait été menée jusqu'au jour dudit congé. Mme Véronique Leclef précise qu'en sus du fait que le fils des époux Leneau réside dans le logement loué et qu'aucun acte n'ait été délivré à son encontre, la numérotation des lieux loués est incohérente et non officielle, qu'elle résidait déjà dans le logement avant la signature de l'acte en litige.

Selon leurs dernières conclusions notifiées par RPVA le 3 juin 2019, les époux Leneau demandent à la cour de :

vu l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989,

vu l'article L 131-1 du code des procédures civiles d'exécution,

vu les articles 1134 et 1156 du code civil (applicables à l'espèce dans leur version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016),

vu les articles 122, 384, 385, 398, 696, 699 et 700 du code de procédure civile,

Sur la forme,

- constater, dire et juger que l'action de M. et Mme Leneau à l'encontre de Mme Leclef est recevable,

Sur le fond,

Sur l'appel principal de Mme Leclef,

- confirmer le jugement déféré, en ce qu'il a :

- ▶ constaté le bien fondé du congé à compter du 1er décembre 2016,
- ▶ constaté que Mme Véronique Leclef était occupante sans droit ni titre depuis cette date,
- ▶ ordonné à Mme Véronique Leclef de quitter les lieux dès la signification du jugement,
- ▶ dit qu'à défaut le bailleur sera autorisé à faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, avec si nécessaire le concours de la force publique et d'un serrurier,
- ▶ condamné Mme Véronique Leclef à payer aux époux Leneau la somme de 18.000 € au titre des loyers impayés, avec intérêts de droit à compter du 1er décembre 2016, avec capitalisation des intérêts,
- ▶ condamné Mme Véronique Leclef à verser une indemnité d'occupation à compter du 1er décembre 2016,

Sur l'appel incident de M. et Mme Leneau,

- réformer le jugement déféré en ce qui concerne le montant de l'indemnité d'occupation mis à la charge de Mme Véronique Leclef, et statuant à nouveau,

- condamner Mme Véronique Leclef à payer à M. et Mme Leneau :

- ▶ la somme de (500,00 € x 30 mois) 15.000,00 € au titre des indemnités d'occupation d'ores et déjà dues du 1er décembre 2016 au 31 mai 2019,
- ▶ une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant du dernier loyer prévu au contrat au moment de la résiliation, augmenté des charges, avec intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir et jusqu'au départ effectif des lieux loués,

- dire et juger que les condamnations à intervenir porteront intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2016,

- ordonner la capitalisation des intérêts par année entière en vertu de l'anatocisme,
En tout état de cause,
- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné Mme Véronique Leclef aux dépens de première instance,
Y ajoutant,
- condamner Mme Véronique Leclef, partie succombante, aux entiers frais et dépens d'appel,
- autoriser la SELARL Olivier Bertrand, représentée par Maître Olivier Bertrand, avocat, à la poursuivre directement pour ceux dont il aura été fait l'avance sans en avoir reçu provision,
- condamner Mme Véronique Leclef à payer à M. et Mme Leneau la somme de 3.500 € au titre de leurs frais nécessaires à la défense de leurs intérêts en justice non compris dans les dépens devant la Cour,
- dire et juger que, dans l'hypothèse où M. et Mme Leneau seraient contraints d'avoir à faire procéder à l'exécution forcée des condamnations prononcées à défaut de règlement spontané, le montant des sommes retenues par l'huissier de justice, agissant en application des dispositions des articles A 440-10 et suivants du code de commerce, issus de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, sera intégralement supporté par Mme Véronique Leclef, en sus des sommes éventuellement mises à sa charge au titre des frais nécessaires à la défense de ses intérêts en justice non compris dans les dépens.

Les époux Leneau font valoir qu'en se désistant de la première instance et non de leur action, ils n'ont ni renoncé à leurs prétentions à l'encontre de Mme Véronique Leclef, ni adopté une position contraire à celle qui est la leur depuis plusieurs années. Ils expliquent que Mme Véronique Leclef étant la compagne de leur fils, ils ont attendu plusieurs années avant d'engager une procédure et finalement se désister dans un premier temps. Ils ajoutent qu'à défaut d'accord amiable trouvé à leur différend, ils ont été contraints d'engager une nouvelle procédure devant le tribunal d'instance de La Rochelle. Les époux Leneau soutiennent, au surplus, qu'il ne peut être déduit du fait que Mme Véronique Leclef est la compagne de leur fils, une commune intention, lors de la signature du bail, de ne jamais réclamer le paiement d'un loyer.

La clôture a été prononcée le 12 novembre 2019.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la recevabilité de l'action des époux Leneau

Aux termes de l'article 385 du code de procédure civile "*l'instance s'éteint à titre principal par l'effet de la péremption, du désistement d'instance ou de la caducité de la citation. Dans ces cas, la constatation de l'extinction de l'instance et du dessaisissement de la juridiction ne met pas obstacle à l'introduction d'une nouvelle instance, si l'action n'est pas éteinte par ailleurs*".

Le 18 septembre 2017, le tribunal d'instance de La Rochelle a rendu une décision au visa de l'article 385 du code de procédure civile, qui constate le désistement des époux Leneau en vue de mettre fin à l'instance et en conséquence, le dessaisissement de cette juridiction.

L'appelante fait valoir que les époux Leneau ont eu une attitude contradictoire en reprenant les poursuites devant le tribunal d'instance, que ce comportement qui porte grief à Mme Valérie Leclef est caractéristique d'un estoppel.

Or, force est-il de constater que suivant l'article 385 du code de procédure civile, le désistement d'instance et les conséquences qui s'en suivent, ne font pas obstacle à ce que l'action non éteinte soit reprise. Les époux Leneau qui conformément à leur déclaration du 26 juillet 2017, versée aux débats en pièce 11, se sont désistés de l'instance et non de leur action, ont pu, selon leur souhait et sans se contredire au détriment de Mme Leclef, décider de la faire assigner une seconde fois, le 13 mars 2018, devant le tribunal d'instance de La Rochelle.

Il conviendra dans ces conditions, de dire l'action des époux Leneau recevable.

Sur l'expulsion et les demandes en paiement des époux Leneau

Dans leurs écritures, les intimés rappellent qu'ils ont donné à bail à Mme Valérie Leclef, un immeuble situé à Rivedoux Plage, 41 bis rue du Phare.

Il ne peut être sérieusement discuté que Mme Valérie Leclef est la compagne de M. Nicolas Leneau, fils des consorts Leneau, lesquels la désignent comme telle dans leurs écritures, le couple vivant au demeurant sous le même toit ainsi que le démontrent les taxes d'habitation 2016, 2017 et 2018 (pièces 6,7 et 8) adressées à M. Nicolas Leneau ou Mme Véronique Leclef.

Il est ainsi surprenant que la procédure initiée par les époux Leneau ne soit dirigée qu'à l'encontre de Mme Valérie Leclef alors que de toute évidence leur fils peut être tenu comme locataire de l'immeuble loué depuis 2013 selon les pièces examinées au dossier.

Ceci étant, la cour de céans observe que si le bail produit par les parties en pièce n°1 porte sur le 41 rue du Phare à Rivedoux Plage, les époux Leneau désignent le logement loué à Mme Leclef tout au long de leurs écritures, comme étant situé 41 bis rue du Phare, que le congé en date du 30 mai 2016 lui a été délivré pour un logement numéroté 41 bis rue du Phare, que les époux Leneau se domicilient au 41 rue du Phare et que les taxes d'habitation susmentionnées produites au nom de Nicolas Leneau et Véronique Leclef concernent le logement situé au 41 rue du Phare.

Il s'ensuit une incertitude sur la désignation des lieux faisant l'objet du bail dont se prévalent les époux Leneau pour former leurs demandes à l'encontre de Mme Leclef.

De surcroît, le contrat de bail litigieux est particulièrement imprécis, le paragraphe concernant la désignation des locaux n'est pas complété, de sorte qu'on ignore combien de pièces comporte ce logement, de même le paragraphe relatif à la date de paiement du premier loyer, des charges, de la révision du loyer mais encore du dépôt de garantie. Le contrat de bail est donc très incomplet y compris sur des éléments pourtant essentiels à un tel contrat, étant précisé que la désignation du local loué apparaît erronée.

Il ressort des constats susvisés que l'intention des époux Leneau de louer l'immeuble situé 41 bis rue du Phare à Rivedoux Plage à Mme Véronique Leclef ne saurait se déduire de ce contrat de bail en date du 1^{er} décembre 2013 qui porte sur le n° 41 rue du Phare à Rivedoux. A cela s'ajoute l'inertie des époux Leneau à réclamer d'éventuels loyers impayés jusqu'à ce qu'il délivrent par acte d'huissier le 30 novembre 2016 le congé pour motifs sérieux et légitimes.

Il résulte de tout ce qui précède que les époux Leneau ne pouvant fonder leurs demandes sur le bail tel qu'il a été rédigé seront déboutés de l'ensemble de leurs demandes formées à l'encontre de Mme Véronique Leclef.

La cour observe que si Mme Valérie Leclef demande la nullité dudit congé dans le corps de ses écritures, elle n'en tire aucune conséquence dans les prétentions figurant au dispositif de ses conclusions qui seules saisissent la cour en application de l'article 954 du code de procédure civile, se bornant à titre subsidiaire à demander le rejet de toutes les demandes formées à son encontre, ce à quoi la cour fait droit.

Il fait application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de Mme Véronique Leclef qui a été contrainte d'engager des frais irrépétibles pour assurer la défense de ses intérêts, il lui sera allouée de ce chef la somme de 2.000,00 €.

Les époux Leneau qui succombent seront condamnés aux entiers dépens de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS
La Cour,

Statuant après en avoir délibéré, publiquement, en matière civile, par arrêt contradictoire en dernier ressort

- **Déclare** l'action de M. Gérard Leneau et Mme Madeleine Chaigne épouse Leneau recevable,

- **Infirme** le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau,

- **Déboute** M. Gérard Leneau et Mme Madeleine Chaigne épouse Leneau de l'ensemble de leurs demandes,

Y ajoutant,

- **Condamne** M. Gérard Leneau et Mme Madeleine Chaigne épouse Leneau, in solidum, à payer à Mme Véronique Leclef la somme de 2.000,00 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- **Condamne** M. Gérard Leneau et Mme Madeleine Chaigne épouse Leneau aux entiers dépens de première instance et d'appel et autorise la SELARL Brossy, avocat, à recouvrer directement ceux dont il a fait l'avance sans avoir reçu provision préalable et suffisante.

LE GREFFIER,



LE PRÉSIDENT,



« En conséquence, le Tribunal a déclaré recevable l'action en paiement de la somme de 2.000,00 € et a condamné M. Gérard Leneau et Mme Madeleine Chaigne épouse Leneau, in solidum, à payer à Mme Véronique Leclef la somme de 2.000,00 € en application de l'article 700 du code de procédure civile. Le Tribunal a également condamné M. Gérard Leneau et Mme Madeleine Chaigne épouse Leneau aux entiers dépens de première instance et d'appel et a autorisé la SELARL Brossy, avocat, à recouvrer directement ceux dont il a fait l'avance sans avoir reçu provision préalable et suffisante. »