

8 février 1949

Cour de cassation

Pourvoi n° 49-39.537

Première chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - renouvellement - refus - contravention aux clauses du bail - interdiction de sous - louer et céder - gérance libre

La législation sur le renouvellement des baux d'immeubles à usage commercial n'a pas subordonné le droit qu'elle institue au profit des locataires, cessionnaires ou ayants cause à une exploitation personnelle du fonds. Spécialement le titulaire d'un bail commercial ne méconnaît pas la clause lui interdisant de céder ou de sous-louer lorsqu'il donne son fonds de commerce en gérance libre, cette convention constituant non une sous-location du local à usage commercial mais la location d'un fonds de commerce.

Texte de la décision

Sur le premier moyen :

Attendu qu'à la demande de renouvellement de bail formée par X... les consorts Y... ont opposé un refus basé tant sur leur intention de reprendre les lieux loués pour les occuper personnellement que sur une infraction du preneur à la clause du contrat qui lui interdisait de céder ou de sous-louer ;

Attendu que la Cour d'Appel a décidé qu'en donnant son fonds de commerce en gérance libre X... n'avait pas transgressé la clause susvisée ; que le pourvoi reproche à l'arrêt attaqué d'avoir refusé de voir en cette mise en gérance du fonds exploité dans l'immeuble loué un manquement aux obligations du bail et d'avoir reconnu à tort au preneur le bénéfice des articles 1 et 2 de la loi du 30 juin 1926 modifiée et complétée par les lois des 22 avril 1927, 13 juillet 1933 et 18 avril 1946 ;

Mais attendu que la législation sur le renouvellement des baux d'immeubles à usage commercial n'a pas subordonné le droit qu'elle institue au profit des locataires, des cessionnaires ou des ayants-cause, à une exploitation personnelle du fonds ; qu'après avoir déclaré que, pas plus en cause d'appel qu'en première instance, les consorts Y..., n'avaient rapporté la preuve du caractère fictif du contrat de gérance passé par leur locataire, la Cour, se fondant sur la double qualité de locataire des lieux litigieux et de propriétaire du fonds possédé par X..., a pu, en l'état de ses constatations et appréciations souveraines, décider que les conventions conclues entre celui-ci et son gérant constituaient non pas une sous-location de locaux à usage commercial, mais la location d'un fonds de commerce ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen :

Attendu que le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir accordé au preneur une indemnité d'éviction au motif que l'acquisition de l'immeuble n'ayant pas date certaine avant les cinq ans qui précédaient l'expiration du bail, devait être présumée faite dans un but d'agrandissement, alors que l'article 3 de la loi du 18 avril 1946 avait suspendu l'exercice du droit de reprise jusqu'au 1er janvier 1948, et qu'il y avait lieu, dès lors, de se reporter à cette date pour déterminer la situation et les droits des parties ;

Mais attendu que pour apprécier l'intention de l'acquéreur, il convient de se placer au jour de l'acquisition ; que la présomption qui frappe certaines acquisitions en raison de leur date n'a pu être affectée par le vote d'une loi survenu postérieurement à l'expiration du bail ;

D'où il suit que, loin de méconnaître les textes visés au moyen, l'arrêt en a fait, au contraire, une exacte application ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 30 avril 1946 par la Cour d'appel d'Aix.

Décision attaquée

Cour d'appel aix 1946-04-30
30 avril 1946