

27 février 1991

Cour de cassation

Pourvoi n° 89-18.729

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - renouvellement - dispositions du décret du 30 septembre 1953 - convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales - article 1er du protocole additionnel - conformité - convention européenne des droits de l'homme - premier protocole additionnel - article 1er - décret du 30 septembre 1953

Les dispositions du décret du 30 septembre 1953 relatives au renouvellement du bail, réalisant un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu, ne sont pas contraires aux dispositions de l'article 1er du protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Texte de la décision

.

Sur les deux premiers moyens réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 31 mai 1989), que M. Victor X..., propriétaire d'un immeuble à usage commercial, l'a donné à bail pour 9 ans, à compter du 11 novembre 1964, à la société Cédis, aux droits de laquelle se trouve la société Etablissements économiques du Casino Guichard-Perrachon et compagnie ; que, le 10 mai 1973, il a donné congé à la locataire, avec offre de renouvellement ; qu'il est décédé le 23 décembre 1973 ; qu'un jugement du 23 novembre 1977 a ordonné les opérations de compte liquidation et partage de la communauté ayant existé entre M. Victor X... et son épouse et de la succession de chacun d'eux ; que l'un des héritiers, M. Jean-François X..., a, par arrêt du 6 mai 1988, été déclaré adjudicataire, à compter du 30 juin 1980, de l'immeuble objet du bail ; qu'antérieurement à cette décision, M. Jean-François X... avait fait assigner la société locataire pour faire juger qu'elle était occupante sans droit ni titre depuis le 11 novembre 1973 ;

Attendu que M. Jean-François X... fait grief à l'arrêt du 31 mai 1989 de l'avoir débouté de cette demande, alors, selon le moyen, " 1° que M. Victor X... ayant, par congé du 10 mai 1973 pour le 11 novembre 1973, proposé le renouvellement du bail pour un loyer annuel de 7 500 francs, et la locataire n'ayant offert qu'un loyer annuel de 3 458 francs, sans poursuivre de procédure en fixation de loyer, viole les dispositions des articles 1108 et suivants du Code civil et 5 et

suivants du décret du 30 septembre 1953, l'arrêt attaqué qui considère que, dans ces conditions, le bail s'était trouvé renouvelé pour une nouvelle période aux conditions de l'ancien contrat (pour un loyer annuel de 2 680 francs) ; 2° que la question soumise à la cour d'appel de Dijon était celle de savoir si, dans l'hypothèse d'un congé avec offre de renouvellement, le renouvellement automatique du bail, malgré le défaut d'accord des parties sur le prix, ne méconnaissait pas les stipulations de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, de sorte que méconnaît les termes du litige, en violation des articles 4 et 5 du nouveau Code de procédure civile, l'arrêt attaqué qui fonde sa solution sur le motif que le bailleur peut parfaitement signifier au locataire un congé sans faire offre de renouvellement, qu'il peut même, dans certains cas, être dispensé de payer une quelconque indemnité d'éviction et qu'il a également un choix lorsque le renouvellement est demandé par le locataire ; 3° que l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 dispose que si le bailleur refuse le renouvellement du bail, il doit, sauf certaines exceptions limitées, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement, laquelle peut en pratique être très élevée et atteindre la valeur du fonds de commerce du preneur ; qu'il s'ensuit que manque de base légale, au regard des stipulations de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, l'arrêt attaqué qui considère que la possibilité pour le bailleur de refuser le renouvellement du

bail impliquerait le défaut d'obligation pour lui de renouveler le bail contre son gré ; 4° que, selon les articles 5 et suivants du décret du 30 septembre 1953, tels qu'interprétés par la cour d'appel de Dijon, dès lors qu'un congé a été délivré par le bailleur avec offre de renouvellement du bail, il s'opère un nouveau bail, même à défaut d'accord des parties sur le montant du loyer ; que ces textes, qui ont été pris, non au profit de l'intérêt général, mais dans l'intérêt d'une catégorie particulière de citoyens (les commerçants locataires) au détriment d'une autre catégorie de citoyens (les propriétaires), violent les stipulations de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, n'admettant une restriction légale au droit de propriété que " pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes " ;

Mais attendu qu'après avoir relevé, sans modifier l'objet du litige, que le bailleur, qui offrait le renouvellement du bail, avait toujours la possibilité de discuter le loyer devant la juridiction compétente et exactement retenu que le décret du 30 septembre 1953 permettant, en ce domaine, de réaliser un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu, n'était pas contraire aux dispositions de l'article 1er du protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, la cour d'appel a décidé que, dès lors que le renouvellement du bail, proposé par le bailleur avait été accepté par la société locataire sans que la juridiction des loyers commerciaux ait été saisie pour faire fixer le loyer, le bail s'était trouvé renouvelé jusqu'au 11 novembre 1982 aux conditions de l'ancien ; que par ces seuls motifs, elle a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le troisième moyen : (sans intérêt) ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a..., l'arrêt rendu le 31 mai 1989, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Lyon

Décision attaquée

Cour d'appel de dijon, 1989-05-31
31 mai 1989

Textes appliqués

Décret 53-960 1953-09-30