

5 février 1951

Cour de cassation

Pourvoi n° 51-02.496

Chambre commerciale financière et économique

Publié au Bulletin

## Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - définition - exploitation dans l'immeuble d'un fonds de commerce différent de celui qui y était exploité avant la location

C'est à bon droit que les juges du fond ont décidé qu'un contrat constituait non la continuation d'une location de fonds d'hôtel-restaurant, mais un bail d'immeuble en vue de la création d'un nouveau commerce, faisant bénéficier le preneur de la législation sur le renouvellement des baux à usage commercial, lorsqu'il résulte de leurs constatations souveraines que l'exploitation de l'ancien débit n'était nullement l'objet du bail, celui-ci devant être remplacé par un magasin à rayons multiples, où la buvette ne constituait qu'un élément peu important, les éléments essentiels de l'ancien fonds ayant été, d'autre part, cédés ou abandonnés.

## Texte de la décision

Sur le moyen unique :

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué (Colmar, 22 décembre 1948) d'avoir déclaré les époux X..., propriétaires du fonds de commerce exploité dans l'immeuble qu'après l'expiration du bail consenti à leurs auteurs les époux Y..., Z... leur avait donné en location verbale, et bénéficiaires, à ce titre, de la législation sur le renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, alors que le contrat originaire du 31 mars 1934, dont les conditions avaient été maintenues, stipulait que le bail portait à la fois sur l'immeuble et sur le fonds de commerce ;

Mais attendu que, sans méconnaître que le bail litigieux mentionnait la location d'un immeuble à usage d'hôtel et du fonds de commerce qui y était exploité, qu'il comportait l'engagement par les preneurs d'exploiter un débit de boissons et d'observer un contrat de fourniture de bière conclu par le bailleur, l'arrêt attaqué relève que "non seulement l'ancien fonds d'hôtel-restaurant n'a jamais été exploité par les locataires, mais que, conformément aux intentions mêmes des contractants, l'exploitation de cet ancien fonds n'était aucunement l'objet du bail et qu'il devait faire place à un magasin à rayons multiples dit "Unifix", actuellement "Grands Magasins X...", à créer par le locataire et où, seule, la licence de l'ancien débit devait servir à la création, dans le magasin, d'une buvette analogue à celles qui existent dans beaucoup de magasins de ce genre, et qui n'en forment, comme ici, qu'un rayon, c'est-à-dire une branche faisant corps avec le reste du fonds de commerce principal" ; que l'arrêt retient encore que pour la création de ce nouveau commerce, le locataire a, avec l'assentiment du bailleur, transformé complètement les anciens locaux, que la buvette fréquentée surtout par des clients des autres rayons du magasin, mais non par ceux de l'ancien établissement, qui avait une clientèle toute différente, ne constituait qu'un élément peu important du nouveau fonds, que le nom commercial de l'hôtel a été transféré à un autre immeuble de la même rue, dans lequel, à la suite d'un accord avec Z..., la brasserie a installé l'ancien locataire du fonds, que le transfert aux époux Y... de la licence du matériel et de l'obligation d'entretenir un débit de boissons et de se fournir de bière chez un brasseur déterminé ne formaient, dans le cadre des conventions intervenues

et réalisées, qu'un accessoire du fonds nouveau que les locataires allaient créer, alors qu'au contraire les éléments essentiels de l'ancien fonds avaient été cédés d'autre part ou abandonnés, que, dans ces conditions, la Cour d'Appel a pu, sans les dénaturer, décider que, malgré leur clarté, les dispositions du bail litigieux, prises dans leur sens littéral, étaient inconciliables avec l'intention évidente des parties, et, en se fondant sur les circonstances de la cause, considérer qu'il n'y avait eu, en l'espèce, qu'un bail d'immeuble en vue de la création d'un nouveau commerce et non location d'un fonds d'hôtel-restaurant ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 22 décembre 1948, par la Cour d'Appel de Colmar.

## **Décision attaquée**



Cour d'appel colmar 1948-12-22  
22 décembre 1948