

21 mars 1990

Cour de cassation

Pourvoi n° 88-19.365

Troisième chambre civile

Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - domaine d'application - bail d'une durée inférieure ou égale à deux ans (non) - bail inférieur à deux ans renouvelé pour une même période - connaissance, par le preneur, de l'intention de démolir

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le pourvoi formé par Monsieur Michel A..., demeurant ...,

en cassation d'un arrêt rendu le 4 octobre 1988 par la cour d'appel de Nîmes (1re chambre civile), au profit de la société civile immobilière RESIDENCE MONTCALM, dont le siège social est ..., prise en la personne de son gérant en exercice, Monsieur Roger X..., domicilié en cette qualité audit siège,

défenderesse à la cassation ; Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ; LA COUR, en l'audience publique du 20 février 1990, où étaient présents :

M. Paulot, conseiller doyen faisant fonctions de président, M. Chevreau, rapporteur, MM. C..., Didier, Cathala, Gautier, Douvreur, Peyre, Deville, Mme Z..., M. Aydalot, conseillers, MM. Garban, Chollet, Mme Cobert, conseillers référendaires, M. Mourier, avocat général, Mme Prax, greffier de chambre ; Sur le rapport de M. le conseiller Chevreau, les observations de Me Blanc, avocat de M. A..., de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société civile immobilière Résidence Montcalm, les conclusions de M. Mourier, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ; ! - Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 4 octobre 1988), que MM. Y... ont, le 10 mars 1978, signé avec M. B..., propriétaire de locaux commerciaux, une convention dite de "location temporaire" pour vingt-et-un mois, du 1er avril 1978 au 31 décembre 1979, en vue de l'exercice de leur profession d'agent immobilier et d'agent général d'assurances ; que, le 29 mars 1980, un "protocole d'accord" a été signé, pour une nouvelle période de vingt-et-un mois expirant le 31 décembre 1981, à l'issue de laquelle MM. Y... sont restés dans les lieux ; que ces derniers ont, le 1er octobre 1983, cédé leur agence à M. A... et que la société civile immobilière (SCI) Résidence Montcalm, ayant acheté l'immeuble, a, le 26 novembre 1986, fait sommation à M. A... de libérer les lieux, puis l'a assigné en expulsion ; Attendu que M. A... fait grief à l'arrêt d'avoir accueilli cette demande en lui refusant le bénéfice d'un bail commercial, alors, selon le moyen, "1°/ que la cour d'appel ne pouvait seulement se fonder sur la durée limitée de la convention de "location temporaire" du 10 mars 1978 pour décider qu'il s'agissait d'une convention précaire (manque de base légale au regard des articles 1709 du Code civil et 3-2 du décret du 30 septembre 1953) ;

2°/ que la cour d'appel ne pouvait qualifier de convention d'occupation précaire une convention dénommée convention

de "location temporaire", dont elle constatait qu'elle était conclue pour une durée de vingt-et-un mois sans faculté de résiliation par le propriétaire (violation directe des mêmes textes) ; 3°/ que le preneur, au terme du bail de vingt-et-un mois, ayant été laissé en possession pour une nouvelle période de vingt-et-un mois en vertu d'un contrat qualifié de convention d'occupation précaire, il s'était opéré un nouveau bail dont l'effet était régi par le décret du 30 septembre 1953 (violation de l'article 3-2 dudit décret)" ; Mais attendu qu'après avoir, procédant à la recherche de la commune intention des parties aux conventions des 10 mars 1978 et 29 mars 1980, retenu souverainement que M. B..., envisageant la démolition de son immeuble à brève échéance, n'avait consenti qu'à une remise de jouissance des locaux pour une période limitée à vingt-et-un mois, renouvelée, mais avec faculté de résiliation à tout moment sous réserve d'un préavis de trois mois et que MM. Y..., particulièrement avertis, du fait de leur profession, de la portée d'une telle convention, n'avaient pu ignorer la fragilité de leur installation dans l'immeuble de M. B... et espérer y créer un fonds de commerce, la cour d'appel, qui a relevé que M. A..., qui n'invoquait pas le bénéfice d'une novation à son profit et ne pouvait se prévaloir de la prolongation tacite de son occupation, n'alléguait à la charge de M. B... aucune fraude en vue d'éluder l'application du statut des baux commerciaux, en a exactement déduit que la convention demeurait hors du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la SCI Résidence Montcalm la charge des frais non compris dans les dépens ; PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ; Condamne M. A... à payer à la SCI Résidence Montcalm une somme de 7 000 francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ; le condamne aux dépens et aux frais d'exécution du présent arrêt ;

Décision **attaquée**

Cour d'appel de nîmes 1988-10-04
4 octobre 1988

Textes **appliqués**

Décret 53-960 1953-09-30 art. 3-2