

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 décembre 2012

N° de pourvoi: 11-20.727

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Blondel, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble l'article L. 145-11 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Papeete, 3 février 2011), que, par acte du 22 novembre 1974, la société Brown Building corporation (la société BBC) a donné à bail des locaux à usage commercial à la société Polynésienne de développement touristique (la société SPDT), une clause du contrat prévoyant que le bail était consenti pour une durée de 11 années entières et consécutives, renouvelable 8 fois pour des périodes identiques, à la faculté de la société preneuse seule, à charge par cette dernière, si elle voulait faire cesser le bail à l'expiration de chacune des périodes de 11 années, de prévenir la société bailleuse au moins six mois à l'avance ; que par acte du 13 septembre 2006, la société BBC a délivré congé avec offre de renouvellement du bail à compter du 22 novembre 2007, sollicitant un nouveau loyer ; que la société SDPT l'a alors assignée en annulation du congé ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que les parties ont voulu, de façon incontestable, réserver au seul preneur la décision de ne pas renouveler le bail à l'expiration de chaque période de onze ans, que le bailleur ne peut donc délivrer un congé, qui, dérogeant à l'automaticité du renouvellement du contrat, est en contradiction avec les stipulations de ce dernier, peu important que ledit congé soit assorti d'une offre de renouvellement qui ne saurait aboutir que dans le cadre d'une révision de loyer, et que le bailleur excipe en vain l'existence d'une législation d'ordre public concernant la fixation du prix du bail renouvelé dès lors que la clause en cause est stipulée dans l'intérêt du

preneur ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'une promesse de renouvellement de bail n'emporte pas renonciation du bailleur à faire fixer le prix du bail renouvelé et que s'il veut obtenir une modification du prix dès le renouvellement, il doit, sauf clause fixant une autre modalité de demande d'un nouveau prix, faire connaître le loyer qu'il propose dans un congé délivré conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 février 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Papeete ; remet, en conséquence, 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 Papeete, autrement composée ;

Condamne la société SPDT aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société SPDT à payer la somme de 2 500 euros à la société BBC ; rejette sa demande ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze décembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour la société Brown Building corporation

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir jugé que le congé avec offre de renouvellement du bail délivré le 13 septembre 2006 par acte d'huissier par la société Brown Building Corporation à la société Polynésienne de Développement Touristique est nul et de nul effet ;

AUX MOTIFS QU'en vertu de l'article 1134, alinéa 1er, du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que le contrat de bail a été conclu pour une durée de onze années entières et consécutives à compter de la date de l'acte de dépôt du présent contrat au rang des minutes de l'étude de Me X..., notaire à Papeete, renouvelable huit fois pour des périodes identiques, à la faculté de la société preneuse seule, à charge par cette dernière, si elle veut faire cesser le bail à l'expiration

de chacune des périodes de onze années, de prévenir la société BROWN BUILDING CORPORATION de son intention à cet égard au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception ; que les parties ont voulu, de façon incontestable, réserver au seul preneur la décision de ne pas renouveler le contrat de bail à l'expiration de chaque période de onze ans ; qu'il s'en suit que le bailleur n'a pas la possibilité de faire délivrer un congé qui, dérogeant à l'automatisme du renouvellement du contrat de bail, est en contradiction avec les stipulations de ce dernier, peu important que ledit congé soit assorti d'une offre de renouvellement qui ne saurait aboutir que dans le cadre d'une révision du loyer ; que c'est en vain que le bailleur excipe de l'existence d'une législation d'ordre public concernant la fixation du prix du loyer du bail renouvelé dès lors que la clause dont s'agit est stipulée dans l'intérêt du preneur ; que, dans ces conditions, c'est à bon droit que le premier juge a annulé le congé ;

ET AUX MOTIFS DES PREMIERS JUGES QUE par acte d'huissier en date du 13 septembre 2006, la société civile immobilière BBC a notifié vouloir mettre fin au bail et a donné, en conséquence, congé à la société SPDT pour la date du 22 novembre 2007 ; que la société BBC a considéré que le bail a fait l'objet d'un renouvellement pour une durée de onze ans le 22 novembre 1985, puis le 22 novembre 1996 ; le congé a été donné afin de voir s'ouvrir le droit de la SPDT au renouvellement de son bail et afin que soient déterminées les conditions du nouveau bail, conformément aux dispositions de l'article L. 145-11 du code de commerce ; qu'elle a précisé que si la SPDT entend se prévaloir de son droit au renouvellement du bail, la société BBC a demandé que le nouveau loyer soit fixé à la somme de 96.000.000 FCP par an en principal à compter du 23 novembre 2007 ; qu'or, il résulte clairement des clauses conventionnelles que seule la SPDT, avait en sa qualité de preneur, la faculté de mettre fin au bail à l'issue de chaque période de reconduction d'une durée de onze ans ; que le bailleur ne peut, jusqu'au terme définitif du bail fixé à huit périodes de onze ans, avoir l'initiative de la rupture du bail consenti ;

ALORS QUE le bail renouvelé est un nouveau bail ; qu'il en résulte que la renonciation du bailleur au droit de s'opposer aux renouvellements successifs d'un bail pendant une certaine période – en l'espèce très longue - en laissant au preneur seul le droit potestatif de s'opposer aux renouvellements, n'implique pas une renonciation du bailleur à faire procéder à la fixation du prix du bail renouvelé au moyen de la procédure d'ordre public de l'article L. 145-11 du Code de commerce impliquant la délivrance d'un congé au preneur ; que la Cour constate que le bail des 8 et 17 mars 1974 a été conclu pour une durée de onze ans, renouvelable huit fois pour des périodes identiques, sauf la possibilité réservée au seul preneur de s'opposer aux renouvellements successifs à l'expiration de chaque période de onze ans ; qu'ainsi, le bailleur conservait nécessairement le droit de faire fixer le prix du bail à chaque renouvellement en délivrant au preneur un congé à cet effet, lors même qu'il ne pouvait s'opposer aux huit renouvellements successifs ; qu'en statuant comme elle le fait, la Cour viole les articles 1134 et 1709 du Code civil, ensemble l'article L. 145-11 du Code de commerce et l'article 12 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Papeete , du 3 février 2011

