



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

USUFRUIT ET BAIL COMMERCIAL

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 76, 1er novembre 1999

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

USUFRUIT ET BAIL COMMERCIAL

Observations : Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, le 24 mars 1999, le litige concernait le renouvellement de deux baux commerciaux, baux dont le nu-propiétaire de l'immeuble demandait la nullité pour n'avoir pas consenti à leur renouvellement. Sa demande avait été écartée par la cour d'Aix-en-Provence, qui avait considéré qu'un tel renouvellement n'aggravait pas les droits du nu-propiétaire tenu par le droit au renouvellement et au statut des baux commerciaux. La troisième chambre civile de la Cour de cassation censure l'arrêt ainsi rendu, en affirmant que l'article 594, alinéa 4 du Code civil, compris au visa, ne distinguait pas entre le renouvellement et la conclusion du bail initial.

Le renouvellement des baux commerciaux requiert le consentement du nu-propiétaire.

[Cass. 3ème civ., 23 mars 1999, M. Chanson et cts c/ Mme Lismonde et autres, n° 97-16.974, cassation, CA Paris, 4 avril 1997]

Observations :

En considérant que les dispositions de l'article 595, alinéa 4 du Code civil, selon lesquelles « l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal », s'appliquent au renouvellement des baux commerciaux aussi bien qu'à leur conclusion initiale, la Cour de cassation contribue à affaiblir le principe d'indépendance gouvernant la situation respective du nu-propiétaire et de l'usufruitier (F. Terré et Ph. Simler, Les biens, Dalloz, 5ème éd., 1998, n° 746). Il est vrai qu'à cet égard, c'est le législateur lui-même qui a ouvert la voie en modifiant précisément l'article 595 du Code civil, en imposant le concours du nu-propiétaire pour la conclusion des baux commerciaux (ou des baux de fonds ruraux) en raison des sujétions qui en résultent pour le propriétaire.

L'article 595, alinéa 4 du Code civil relatif à ceux-ci demeure muet sur la question de leur renouvellement. Toutefois, la jurisprudence analyse ce renouvellement en la conclusion d'un nouveau bail. Ainsi, dès lors que l'article 595, alinéa 4 ne distingue pas selon que le bien a été donné à bail en vertu d'un bail initial ou d'un nouveau bail, la règle édictée par cette disposition doit s'appliquer à la conclusion du bail renouvelé. C'est donc l'application de l'adage *ubi lex non distinguit* qui permet à la Cour de cassation d'écarter l'argument selon lequel l'accord donné par le bailleur à la conclusion du bail initial emporte nécessairement consentement au renouvellement de celui-ci, en raison du droit au renouvellement institué par le décret de

1953 au profit du locataire, si bien que le renouvellement n'aggrave pas la situation du nu-proprétaire. Ainsi qu'il a été fait observer (D. Aff. 1999, p. 789, Y. R), le droit au renouvellement institué au profit du preneur n'empêche toutefois pas le bailleur de refuser le renouvellement du bail, moyennant le paiement d'une indemnité d'éviction lorsque son refus ne repose pas sur un motif légitime.

Pour éviter, néanmoins, en cas de refus du nu-proprétaire de renouveler le bail, d'avoir à acquitter une telle indemnité qui lui incombe en tant que bailleur, l'usufruitier peut, ainsi que le lui permet la même disposition, solliciter une autorisation judiciaire pour le renouvellement du bail.