

Recueil Dalloz 2011 p. 2711

Bail à construction : nullité pour absence de cause

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

21 septembre 2011

n° 10-21.900 (n° 1054 FS-P+B)

Sommaire :

Un contrat de bail à construction conclu pour un prix dérisoire ou vil n'est pas inexistant mais nul pour défaut de cause.

Une cour d'appel en déduit exactement que l'action en nullité de ce contrat, qui relève d'intérêt privé, est, s'agissant d'une nullité relative, soumise à la prescription quinquennale de l'article 1304 du code civil.

Texte intégral :

LA COUR : - Sur le moyen unique : - Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 juin 2010), que, suivant acte authentique du 7 octobre 1988, suivis par des avenants des 22 septembre 1989 et 5 mars 1990, la commune de Cannes a consenti à la société Noga Hôtel Cannes un bail à construction d'une durée de soixante-quinze ans sur un terrain situé 50 boulevard de la Croisette à Cannes ; qu'en contrepartie de la jouissance d'une assiette foncière déterminée, la société Noga Hôtel Cannes s'était engagée à faire construire un ensemble immobilier à usage d'hôtel de luxe, de casino, de salle de spectacle, de galeries commerciales et de parkings dont le coût s'est élevé à 132 750 000 € et à acquitter un loyer annuel de 762,25 € ; que, sur poursuite des banques, créancières de la société Noga Hôtel Cannes, un jugement du 9 février 2006 a adjugé le bail à construction à la société Jesta Fontainebleau ; que la commune de Cannes a, par acte du 26 mai 2006, assigné cette société aux fins de voir, à titre principal, constater l'inexistence du contrat de bail à construction, à titre subsidiaire, prononcer sa nullité ; - Attendu que la commune de Cannes fait grief à l'arrêt de déclarer son action prescrite par application de l'article 1304 du code civil, alors, selon le moyen : 1°) que l'existence d'un bail, quelle qu'en soit la durée, implique la fixation d'un loyer sérieux ; qu'en estimant que le prix dérisoire affectant la convention de bail à construction ne pouvait être sanctionné par l'inexistence du bail, mais exclusivement par l'absence de cause, la cour d'appel a violé l'article 1108 du code civil ; 2°) qu'en tout état de cause, le contrat conclu sans prix sérieux est affecté d'une nullité qui, étant fondée sur l'absence d'objet, élément essentiel du contrat, est une nullité absolue soumise à la prescription trentenaire de droit commun ; qu'en estimant cependant que l'action de la commune de Cannes était soumise à la prescription de cinq ans, la cour d'appel a violé l'article 1126 du code civil, ensemble l'article 2262 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu à bon droit que le contrat de bail à construction conclu pour un prix dérisoire ou vil n'était pas inexistant mais nul pour défaut de cause et en a exactement déduit que l'action en nullité de ce contrat, qui relevait d'intérêt privé, était, s'agissant d'une nullité relative, soumise à la prescription quinquennale de l'article 1304 du code civil ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs, rejette le pourvoi, condamne la commune de Cannes aux dépens, vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la commune de Cannes, la condamne à payer à la société Jesta Fontainebleau la somme de 2 500 €.

Demandeur : Cannes (Cne)

Défendeur : Jesta Fontainebleau (Sté)

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence 4^e ch. B 15 juin 2010 (Rejet)

Texte(s) appliqué(s) :

Code civil - art. 1304

Mots clés :

PRESCRIPTION CIVILE * Prescription quinquennale * Absence de cause * Vil prix * Bail à construction

CONSTRUCTION * Bail à construction * Prix * Vil prix * Défaut de cause