

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 11 décembre 1968

N° de pourvoi:

Publié au bulletin

REJET.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE PREMIER MOYEN : ATTENDU QUE MARIE ROSE X... ET SON FRERE, PIERRE X..., ETAIENT, SUIVANT BAIL DE DIX-HUIT ANS, EN DATE DU 24 FEVRIER 1948, DEVENUS COPRENEURS DE BAUX RURAUX APPARTENANT A LEUR MERE, DAME Y... ;

QUE, LE 20 FEVRIER 1965, MARIE-ROSE X... A DONNE CONGE POUR LA FIN DE LA LOCATION EN COURS ;

QUE, LE 24 FEVRIER 1965, DAME Y... A DONNE CONGE A SES DEUX ENFANTS ;

QUE PIERRE X... A CONTESTE CE CONGE ET DEMANDE A BENEFICIER SEUL DU RENOUELEMENT DU BAIL ET QUE L'ARRET ATTAQUE L'A DEBOUTE DE SA DEMANDE AU MOTIF QUE LE DEPART VOLONTAIRE DE SA SOEUR NE LUI PERMETTAIT PAS D'OBTENIR LE RENOUELEMENT DU BAIL A SON PROFIT ;

ALORS QUE, SELON LE POURVOI, MARIE-ROSE X... NE POUVAIT, EN COURS DE BAIL, PAR UNE RESILIATION ACCEPTEE PAR LA BAILLERESSE METTRE FIN AU CONTRAT AU REGARD DE SON COPRENEUR QUI ENTENDAIT LE CONTINUER PAR UN RENOUELEMENT LEGAL ;

MAIS ATTENDU QUE L'ARRET DECIDE JUSTEMENT QUE PIERRE X... NE POUVAIT OBTENIR LE RENOUELEMENT DU BAIL A SON SEUL PROFIT PUISQUE, PAR LE DEPART DE SA SOEUR, LA BAILLERESSE NE RETROUVAIT PAS DANS LE NOUVEAU BAIL DES GARANTIES EQUIVALENTES A CELLES RESULTANT DU CONTRAT PRIMITIF ;

QU'AINSI LE REFUS DE RENOUVELLEMENT OPPOSE PAR DAME Y... ETAIT JUSTIFIE ;

ET SUR LE SECOND MOYEN : ATTENDU QUE LE POURVOI REPROCHE ENCORE AUDIT ARRET D'AVOIR JUGE QUE LE CONGE DONNE PAR LA BAILLERESSE A SON FILS LE 24 FEVRIER 1965, L'AVAIT ETE EN TEMPS UTILE, LE BAIL NE VENANT A EXPIRATION QUE LE 11 NOVEMBRE 1966 ET NON PAS LE 25 FEVRIER 1966, AU MOTIF QUE LA DUREE DE DIX-HUIT ANNEES PORTEE AU BAIL ECRIT DU 24 FEVRIER 1948 POUR COMPTER DU 25 FEVRIER 1948 N'AVAIT QUE LA VALEUR INDICATIVE D'UN ORDRE DE GRANDEUR, QU'IL CONVENAIT D'AJUSTER AUX CIRCONSTANCES DES RECOLTES, - ALORS QUE LE BAIL ETAIT FAIT POUR UNE PERIODE DE DIX-HUIT ANNEES, AYANT COMMENCE A COURIR LE 25 FEVRIER 1948, CE QUI OBLIGEAIT LES JUGES A FIXER AU 25 FEVRIER 1966 LA DATE D'EXPIRATION DU BAIL, LA MENTION DE LA RECOLTE A FAIRE EN 1966 N'AYANT, DES LORS, QU'UNE VALEUR INDICATIVE, NE POUVANT CONCERNER QUE L'ARRIERE JOUISSANCE PREVUE ET ORGANISEE COMME TELLE PAR LA LOI, MAIS INSUSCEPTIBLE DE VALOIR PROROGATION DU DELAI DU CONGE ;

MAIS ATTENDU QU'EN PRESENCE DES CLAUSES AMBIGUES DU BAIL CONSENTI POUR UNE PERIODE DE DIX-HUIT ANNEES, COMMENCANT A COURIR LE 25 FEVRIER 1948 POUR FINIR PAR LA RECOLTE A FAIRE EN 1966, LA COUR N'A FAIT QU'INTERPRETER SOUVERAINEMENT LA VOLONTE DES PARTIES ET QU'AINSI ELLE A PU DECIDER QUE LE BAIL N'EXPIRANT QUE LE 11 NOVEMBRE 1966 PAR LA RECOLTE DE 1966, LE CONGE DU 24 FEVRIER 1965 AVAIT ETE REGULIEREMENT DONNE DIX-HUIT MOIS A L'AVANCE ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 16 NOVEMBRE 1966 PAR LA COUR D'APPEL DE ROUEN. N° 67-10 413. X... C/ DAME Y... ET AUTRE. PRESIDENT : M MENEGAUX, CONSEILLER DOYEN, FAISANT FONCTIONS, ET RAPPORTEUR - AVOCAT GENERAL : M TUNC - AVOCATS : MM GIFFARD ET GOUTET. A RAPPROCHER : 12 DECEMBRE 1963, BULL 1963, IV, N° 874 (1°), P 722 ;

22 AVRIL 1966, BULL 1966, IV, N° 361, P 308.

Publication : N 534

Titrages et résumés : 1 BAIL A FERME RENOUVELLEMENT BENEFICIAIRES PRENEUR PLURALITE DEPART DE L'UN D'EUX EFFET PRIVATION DU DROIT AU RENOUVELLEMENT DU COPRENEUR

1 LORSQU'UN BAIL A FERME A ETE CONSENTI A DEUX COPRENEURS, LE DEPART DE L'UN D'EUX PRIVE L'AUTRE DE LA POSSIBILITE D'OBTENIR LE RENOUVELLEMENT DU BAIL A SON SEUL PROFIT PUISQUE LE BAILLEUR NE RETROUVERAIT PAS DANS LE NOUVEAU BAIL DES GARANTIES EQUIVALENTES A

CELLES RESULTANT DU CONTRAT PRIMITIF.

2 BAIL A FERME CONGE VALIDATION AMBIGUITE SUR LA DATE D'EXPIRATION DU BAIL BAIL DEVANT SE TERMINER AVEC LES RECOLTES A FAIRE INTERPRETATION SOUVERAINE

2 LA CLAUSE D'UN BAIL A FERME QUI INDIQUE QUE LE CONTRAT EST CONCLU POUR UNE PERIODE DE DIX-HUIT ANS COMMENCANT A COURIR EN FEVRIER POUR FINIR POUR LA RECOLTE A FAIRE DIX-HUIT ANS PLUS TARD, EST UNE CLAUSE AMBIGUE. LES JUGES DU FOND QUI STATUENT SUR LA REGULARITE DU CONGE NE FONT QU'INTERPRETER SOUVERAINEMENT LA VOLONTE DES PARTIES EN DECIDANT QUE LE BAIL N'EXPIRAIT QU'EN NOVEMBRE POUR LA RECOLTE DE L'ANNEE PREVUE COMME TERME, ET QUE PAR SUITE ETAIT REGULIER COMME DONNE DIX-HUIT MOIS A L'AVANCE LE CONGE DELIVRE EN FEVRIER DE L'ANNEE PRECEDENTE.