

Cour de cassation
Troisième chambre civile

6 juin 1984
n° 83-10.946

Sommaire :

L'article 8 de la loi du 29 octobre 1976 n'est pas applicable à la fixation des indemnités dues par un occupant sans droit ni titre.

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile 6 juin 1984 N° 83-10.946

Rejet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Sur le moyen unique :

Attendu que la société civile immobilière Metz Woippy qui a donné à bail emphytéotique le 18 février 1977 à la société d'étude et de financement hôteliers Chaîne des hôtels Mercure un terrain pour une durée de trente ans moyennant une redevance annuelle de 1 franc qui n'a pas été payée à l'échéance 1er février 1978, fait grief à l'arrêt attaqué (Paris, 15 décembre 1982) d'avoir refusé de constater la résiliation du contrat, alors, selon le moyen, "d'une part, que l'acte de bail, auquel les parties avaient donné la force d'un acte authentique, prévoyait expressément le paiement d'une redevance, que cette obligation comportait des modalités d'exécution strictes et précises, et était expressément sanctionnée par la résolution, qu'en énonçant que le paiement de la redevance n'aurait pas constitué une obligation dans la volonté des parties, la Cour d'appel a méconnu les termes clairs et précis de l'acte de bail, privant sa décision de toute base légale, au regard de l'article 1134 du Code civil, d'autre part, que, si un contrat de bail contient une clause résolutoire, la constatation de la matérialité d'une infraction aux obligations du locataire entraîne de plein droit la résolution, sans laisser aucun pouvoir d'appréciation aux juges du fond, qu'ainsi la Cour d'appel, en refusant de prononcer la résolution du contrat, alors que l'existence de la cause résolutoire et la matérialité de l'infraction étaient constatées, n'a pas donné de base légale à sa décision, au regard de l'article 1184 du Code civil" ;

Mais attendu que l'arrêt constate que la convention tendait au transfert du coefficient d'occupation du sol afférent à la parcelle, objet du contrat, sur la parcelle voisine en vue de l'édification d'un complexe hôtelier moyennant une redevance symbolique de 1 franc et retient que l'application de la clause résolutoire viderait de sa substance l'accord des parties ;

Que par ces constatations et énonciations d'où il résulte que la clause résolutoire n'a pas été invoquée de bonne foi, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 15 décembre 1982 par la Cour d'appel de Paris.

Composition de la juridiction : Pdt. M. Léon, Av.Gén. M. Girard, Rapp. M. Vaissette, Av. Demandeur : SCP Lesourd Baudin

Décision attaquée : Cour d'appel Paris 1982-12-09 (Rejet)