

Indemnité d'éviction - Demande de paiement - Prescription biennale - Forclusion

Ayant constaté que par acte d'huissier de justice du 11 septembre 1990, les bailleurs avaient fait délivrer aux preneurs un congé pour le 17 mars 1991 avec refus de renouvellement et d'indemnité d'éviction, et que ce congé mentionnait expressément que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le Tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle ce congé a été donné, et relevé l'absence de toute action du locataire à cette fin avant le 17 mars 1993, la Cour d'appel en a exactement déduit que la société locataire était forclose à solliciter une indemnité d'éviction.

C. cass. 3^e civ. 29 novembre 2000 ; SOCIETE AGRI-JARDINS C. MME DELAMATER ET AUTRES - Pourvoi n° 99.12.730 H - Cassation (partielle) (C. app. Aix-en-Provence, 7 janvier 1999) - gr. n° 1626P+B. 010369

Indemnité d'occupation - Fixation - Valeur locative

Doit être cassé l'arrêt qui a relevé que l'indemnité d'occupation due par le locataire au bailleur avait été justement fixée par le premier juge au montant du loyer contractuel indexé sans qu'il y ait lieu d'ordonner une expertise à cette fin. En statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, quelle était la valeur locative des lieux loués, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'art. 20 du décret du 30 septembre 1953.

C. cass. 3^e civ. 29 novembre 2000 ; SOCIETE AGRI-JARDINS C. MME DELAMATER ET AUTRES - Pourvoi n° 99.12.730 H - Cassation (partielle) (C. app. Aix-en-Provence, 7 janvier 1999) - gr. n° 1626P+B. 010370

3

Statut des baux commerciaux - Domaine d'application - Exclusions des conventions ayant pour objet des biens dépendant du domaine public

Les dispositions du décret du 30 septembre 1953 s'appliquent aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires, nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques et établissements publics à caractère industriel ou commercial, dans les

limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public.

Une société ayant conclu avec une Chambre de commerce et d'industrie un contrat d'occupation du domaine public maritime et ayant pris à bail un hangar qu'une SCI venait d'édifier sur la parcelle, a violé les art. 1er et 2 du décret du 30 septembre 1953 la Cour d'appel qui, pour valider ce bail, a retenu que s'il est interdit à tout gestionnaire du domaine public de concéder un bail commercial sur un terrain dépendant du domaine public maritime, aucune disposition légale n'empêche deux personnes privées de soumettre au statut des baux commerciaux les conditions d'occupation d'un bâtiment construit, avec l'autorisation du concédant, sur le domaine public maritime, alors que le statut des baux commerciaux ne s'applique pas aux conventions ayant pour objet des biens dépendant du domaine public.

C. cass. 3^e civ. 20 décembre 2000 ; SOCIETE QUIMPER PLAISANCE C. SCI ODYSSEY - Pourvoi n° 99.10.896 P - Cassation (C. app. Rennes, 21 octobre 1998) - gr. n° 1765PBI. 010578

- Arrêt 1 -** La prescription de 2 ans est d'ordre public pour la demande de paiement d'une indemnité d'éviction.
- Arrêt 2 -** L'indemnité d'occupation ne peut être fixée sans rechercher la valeur locative.
- Arrêt 3 -** Le statut des baux commerciaux ne s'applique pas aux conventions ayant pour objet des biens dépendant du domaine public.