Chronique de *Droit des Sûretés*

NICOLAS RONTCHEVSKY
Agrégé des Facultés de droit
Professeur

Centre de droit des affaires
de l'Université Robert Schuman (Strasbourg III)

Crédit-bail immobilier. Clause prévoyant que le crédit-preneur remboursera au crédit-bailleur une rente viagère et restera tenu du service de la rente après la levée de l'option d'achat. Absence de cause (non). Absence d'objet (non)

Cass. 3e civ., 4 mai 2000, n° 662 FS-PB, Ayache ès qual. c/Sté Sélectibail.

La cour d'appel qui relève, d'une part, que le remboursement par le crédit-preneur au crédit-bailleur de la rente viagère était une composante du loyer dû par le crédit-preneur, d'autre part, que le fait qu'à la date de réalisation de la promesse de vente, le crédit-preneur puisse rester tenu du paiement des échéances de la rente viagère était sans effet sur l'objet du contrat, ce mode d'acquisition n'étant pas de nature à affecter le droit de propriété du crédit-preneur en cas de levée de l'option, retient exactement qu'il y avait lieu de débouter le crédit-preneur de ses demandes en nullité du contrat de crédit-bail pour défaut de cause et défaut d'objet.

En matière de crédit-bail immobilier, le contentieux a trait pour l'essentiel aux conditions de la résiliation anticipée de la convention à la demande du crédit-preneur qui peuvent être critiquées au regard des exigences posées par l'article 1-2 de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 et la jurisprudence de la Cour de cassation (31). Les crédit-preneurs n'hésitent cependant pas à invoquer aussi d'autres arguments tirés de la théorie générale des obligations. Un arrêt de la 3e chambre civile de la Cour de cassation du 4 mai 2000 (32) mérite ainsi de retenir l'attention car il se prononce sur une question inédite touchant à l'objet et la cause des obligations nées d'un crédit-bail immobilier.

En l'occurrence, une société de crédit-bail avait acquis des locaux commerciaux moyennant un prix partiellement converti en une rente viagère (cf. art. 1968 et s. C. civ.). Elle avait donné ces locaux en crédit-bail à une autre société, le contrat stipulant qu'au cours de son exécution, le crédit-preneur assumerait le remboursement de la rente et prendrait en charge le service de celle-ci au cas où il lèverait l'option d'achat de l'immeuble qui lui était consentie. Le crédit-preneur faisait valoir que la clause relative au transfert de la charge de la rente viagère avait pour conséquence d'entacher le contrat de nullité pour absence de cause (art. 1131 C. civ.) pendant son exécution et pour absence d'objet (art. 1126 C. civ.) après la levée de l'option d'achat.

La 3e chambre civile de la Cour de cassation approuve la cour d'appel de Paris d'avoir débouté le crédit-preneur de ses demandes dès lors qu'elle avait relevé «*d'une part, que le remboursement par le crédit-preneur au crédit-bailleur de la rente viagère était une composante du loyer dû par le crédit-preneur, d'autre part, que le fait qu'à la date de réalisation de la promesse de vente, la société Julien Cornic (le crédit-preneur) puisse rester tenue du paiement des échéances de la rente viagère était sans effet sur l'objet du contrat, ce mode d'acquisition n'étant pas de nature à affecter le droit de propriété du crédit-preneur en cas de levée de l'option*».

Cette solution est à l'abri de la critique. D'abord, au regard des règles gouvernant l'absence de cause (32), dès lors que le remboursement de la rente constituait un élément du loyer, il n'était pas dépourvu de cause puisqu'il avait pour contrepartie le droit de jouissance de l'immeuble conféré au crédit-preneur.

S'agissant ensuite de l'absence d'objet, on sait que la Cour de cassation considère que «*le crédit-bail immobilier, quelle que soit la forme sous laquelle il est réalisé, est une opération qui a pour objet l'acquisition d'un immeuble par celui qui s'oblige à faire des versements échelonnés sur la durée du contrat*» (34). Le crédit-preneur en tirait argument pour critiquer le fait qu'il restait tenu du versement de la rente viagère après la levée de l'option d'achat alors que celle-ci devait lui transférer la propriété de l'immeuble. Mais la stipulation litigieuse ne neutralisait pas l'effet de la levée de l'option. En l'absence d'une clause d'inaliénabilité dans le contrat passé avec le crédirentier, le crédit-bailleur (débirentier) avait en effet le droit de revendre l'immeuble et il était normal qu'il veuille en contrepartie transférer la charge de la rente au crédit-preneur. La jurisprudence (35) a du reste déjà admis la validité de ce que les praticiens appellent parfois une «*cession de rente viagère*» (36). En vérité, le transfert du service de la rente constitue

une délégation imparfaite (art. 1275 C. civ.) dans la mesure où le débirentier reste garant du paiement de la rente sauf décharge expresse consentie par le crédirentier (37). Quoi qu'il en soit, la prise en charge du service de la rente par le crédit-preneur après la levée de l'option d'achat ne portait pas atteinte à son droit de propriété mais constituait au contraire le prix à payer pour lever l'option et acquérir la propriété de l'immeuble.

N. R.

(31) V. en dernier lieu Cass. 3e civ., 19 avril 2000, Bull. civ. III, n° 86, jugeant qu'est valable le contrat de crédit-bail immobilier mettant à la charge du crédit-preneur le paiement d'une indemnité de résiliation anticipée égale à la totalité des loyers restant dus jusqu'à l'expiration du contrat sans qu'elle puisse être supérieure au montant cumulé de cinq annuités entières de loyers.
(32) *Bull. civ.* III, n° 95 ; D. 2000, A.J., p. 326, obs. J. Faddoul ; *RJDA* 2000, n° 793.
(33) Sur la notion d'absence de cause, V. notamment J. Flour, J.-L. Aubert et E. Savaux, Droit civil, Les obligations, T. 1, L'acte juridique, *Armand Colin*, 9e éd., 2000, n° 262 ; F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, op. cit., n° 318 et s.
(34) Cass. 3e civ., 10 juin 1980, *Bull. civ.*, III, n° 113.
(35) V. Cass. 1re civ., 21 juillet 1965, *Bull. civ.* I, n° 468 ; *RTD civ.* 1965, p. 828, obs. G. Cornu.
(36) Sur cette formule, V. J. Huet, Traité de droit civil, Les principaux contrats spéciaux, *LGDJ*, 1996, n° 11548.
(37) V. A. Bénabent, Droit civil, Les obligations, *Montchrestien*, 7e éd., 1999, n° 756 ; R. de Quenaudon, *J.-Cl. civil*, art. 1977 à 1983, Fasc. 50, n° 7.