

N° C.00.0460.F

HOSTELERIA UNIDA, société anonyme de droit espagnol, dont le siège social est établi à Barcelone (Espagne), Sabino de Arena, 27, Masia Torre Redonda, inscrite au registre du commerce de Barcelone sous le numéro 9162/172/B-5140/21/a, demanderesse en cassation de deux arrêts rendus les 31 mars et 23 juin 1999 par la cour d'appel de Bruxelles, représentée par Maître Ludovic De Gryse, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi Saint-Gilles, rue Henri Wafelaerts, 47-51, où il est fait élection de domicile,

contre

1. HOTEL PRESIDENT-WORLD TRADE CENTER, société anonyme dont le siège social est établi à Bruxelles, boulevard du Roi Albert II, 46,
 2. BUFFETEX, société anonyme dont le siège social est établi à Bruxelles, boulevard du Roi Albert II, 46,
- défenderesses en cassation,

représentées par Maître Philippe Gérard, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 523, où il est fait élection de domicile,

en présence de

D. J.-M., avocat, agissant en sa qualité d'administrateur judiciaire pour compte du syndic de la faillite de la société anonyme Lihsa, dont le siège social est établi à Genève (Suisse), avenue de Champel, 4,
partie appelée en déclaration d'arrêt commun.

LA COUR,

Ouï Madame le conseiller Matray en son rapport et sur les conclusions de Monsieur De Riemaecker, avocat général ;

Vu les arrêts attaqués, rendus les 31 mars 1999 et 23 juin 1999 par la cour d'appel de Bruxelles ;

*Sur le **second moyen**, pris de la violation des articles 1708, 1709, 1711, 1713, 1719, spécialement 3°, et 1741 du Code civil,*

en ce que, saisi des conclusions de la demanderesse soutenant que le contrat de gérance libre devait s'analyser comme une location de fonds de commerce, c'est-à-dire comme un bail mobilier auquel étaient applicables les règles relatives aux baux immobiliers et notamment dès lors l'article 1719 du Code civil, imposant au bailleur de s'abstenir de tout fait person-

nel susceptible de créer pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, et qu'en l'espèce les défenderesses n'avaient manifestement pas respecté ladite obligation découlant pour le bailleur de l'article 1719 du Code civil du mois d'août 1992 au mois de décembre 1992, l'arrêt attaqué du 31 mars 1999, après avoir considéré que les parties étaient liées par un contrat de gérance ou de concession d'exploitation de fonds de commerce et après avoir relevé que la demanderesse poursuit "la résolution du contrat du 22 septembre 1988 et de ses avenants aux torts des (défenderesses), d'une part, sur la base de l'article 1719 du Code civil et, d'autre part, sur la base de l'article 1134 du Code civil et du principe de l'exécution de bonne foi des conventions ainsi que de l'abus de droit", écarte le moyen précité des conclusions de la demanderesse en énonçant que "dans la mesure où les relations juridiques entre parties ne sont pas régies par les règles du bail, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 1719 du Code civil",

alors que le contrat conférant au gérant le droit de gérer sous son nom le fonds de commerce et de conserver les produits du fonds à charge de remettre au propriétaire une redevance ou une part de bénéfices, ainsi que la cour d'appel qualifie en l'espèce la convention avenue entre les parties le 22 septembre 1988, se confond avec la location d'un fonds de commerce ; que si ce contrat ne peut être qualifié de bail com-

mercial, il est toutefois régi par les règles générales des baux mobiliers auxquels s'appliquent celles relatives aux louages d'immeubles et partant l'article 1719 du Code civil ; que l'arrêt attaqué du 31 mars 1999 qui considère que le contrat venu entre parties s'assimilait à une concession d'exploitation de fonds de commerce, ne décide dès lors pas légalement que ce contrat n'était pas régi par les règles du bail et qu'il n'y avait en conséquence pas lieu de lui appliquer l'article 1719 du Code civil (violation de l'ensemble des dispositions légales visées au moyen) :

Attendu que l'arrêt attaqué du 31 mars 1999 qualifie la convention conclue entre la demanderesse et les défenderesses de concession d'exploitation de fonds de commerce ou contrat de gérance, qu'il définit comme conférant au gérant le droit de gérer sous son nom le fonds de commerce et de conserver les produits du fonds à charge de remettre au propriétaire une redevance ou une part des bénéfices, le gérant étant responsable vis-à-vis des tiers ;

Attendu que, telle que l'analyse cet arrêt, et même si celui-ci exclut qu'elle constitue un bail commercial, ladite convention ne se distingue pas, en ses éléments essentiels, de la location d'un fonds de commerce, de sorte que les règles générales applicables au louage de biens meubles lui sont, autant qu'elles sont compatibles avec la nature des choses,

également applicables sous réserve des dérogations convenues par les parties ;

Attendu qu'en considérant que, "dans la mesure où les relations juridiques entre les parties ne sont pas régies par les règles du bail, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 1719 du Code civil", l'arrêt attaqué du 31 mars 1999 ne justifie pas légalement sa décision ;

Que le moyen est fondé ;

Attendu que la cassation à intervenir entraîne l'annulation des arrêts des 23 juin 1999 et 26 avril 2000, qui sont la suite de l'arrêt cassé ;

PAR CES MOTIFS,

Casse l'arrêt attaqué du 31 mars 1999 ;

Annule les arrêts des 23 juin 1999 et 26 avril 2000 qui sont la suite de l'arrêt cassé ;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de l'arrêt cassé et des arrêts annulés ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

Renvoie la cause devant la cour d'appel de Liège.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient Monsieur le premier président Marchal, Messieurs les conseillers Storck, Mathieu, Mesdames les conseillers Matray et Velu, et prononcé en audience publique du vingt-trois novembre deux mille un par Monsieur Marchal, pre-

23 NOVEMBRE 2001

C.00.0460.F/6

mier président, en présence de Monsieur Henkes, avocat général, avec l'assistance de Madame Danhiez, greffier adjoint.