# Cour de cassation: Arrêt du 23 novembre 2009 (Belgique). RG C.08.0263.F

* Date : 23-11-2009
* Langue : Français
* Section : Jurisprudence
* Source : Justel F-20091123-3
* Numéro de rôle : C.08.0263.F

N°C.08.0263.F
REGIONE TOSCANA, personne morale de droit public italien, dont le siège est établi à Florence (Italie), via Cavour, 18,
demanderesse en cassation,
représentée par Maître Paul Alain Foriers, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 149, où il est fait élection de domicile,
contre
SCHUMAN LEASEHOLD, société anonyme dont le siège social est établi à Woluwe-Saint-Pierre, Bovenberg, 124/ 4,
défenderesse en cassation,
représentée par Maître Paul Lefèbvre, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 480, où il est fait élection de domicile.
La procédure devant la Cour
Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 8 janvier 2008 par le tribunal de première instance de Bruxelles, statuant en degré d'appel.
Par ordonnance du 10 novembre 2009, le premier président a renvoyé la cause devant la troisième chambre.
Le conseiller Sylviane Velu a fait rapport.
L'avocat général Jean-Marie Genicot a conclu.
Les moyens de cassation
Dans la requête en cassation, dont l'extrait est joint au présent arrêt en copie certifiée conforme, la demanderesse présente deux moyens.
La décision de la Cour
Sur le premier moyen :
Après avoir relevé que, durant la période de préavis expirant le 30 septembre 2004, la demanderesse avait manifesté « d'une manière non équivoque sa volonté de poursuivre l'exécution du contrat de bail » liant les parties en exprimant dans quatre courriers son opposition « répétée et insistante » au congé qui lui avait été notifié le 22 mars 2004 et dont elle contestait la validité, et que la défenderesse s'était abstenue d'agir en validation de ce congé « alors qu'il était clair [que la demanderesse tenait la lettre de notification de celui-ci] pour inopérante et sans conséquence juridique », le jugement attaqué constate qu'après l'échéance de la période de préavis, « les parties ont, dans les faits, continué à exécuter la convention, [ la demanderesse] en se maintenant dans les lieux loués [...] et en payant les loyers (les versements postérieurs au 30 septembre 2004 ne [faisant] nullement référence à une quelconque indemnité d'occupation), [et la défenderesse] en ne s'opposant pas à cette occupation et en continuant à percevoir les loyers ».
Le jugement attaqué a pu, sans méconnaître le principe général du droit visé au moyen, considérer que l'attitude ainsi adoptée par les parties « ne peut être analysée autrement que comme l'expression commune de leur volonté de renoncer aux effets de ce congé et de poursuivre l'exécution du bail en cours ».
Le moyen ne peut être accueilli.
Sur le second moyen :
Quant à la première branche :
Conformément au principe de l'autonomie de la volonté consacré par l'article 1134 du Code civil, les parties peuvent décider de commun accord de tenir pour non avenu le congé donné par l'une d'elles.
Le jugement attaqué rappelle cette règle en précisant que, « s'agissant d'un acte unilatéral, [le congé] produit des effets par lui-même de sorte qu'il ne peut être retiré, rétracté ou qu'il ne peut être renoncé à ses effets que de l'accord des parties » et que « cet accord n'est soumis à aucune condition de forme pourvu qu'il soit certain », ce qui n'est pas le cas « lorsque des actes sont posés qui seraient incompatibles avec la rencontre de ces nouvelles expressions de volonté ».
Pour décider que le bail liant les parties a persisté au-delà du 30 avril 2005, le jugement attaqué considère, sur la base des éléments qu'il indique, que la demanderesse a renoncé au bénéfice du congé qu'elle avait donné le 4 février 2005 et relève que la défenderesse a, quant à elle, par un courrier du 9 février 2005, « contest[é] les effets » de la lettre par laquelle la demanderesse lui avait notifié ce congé et, par un autre courrier du 10 mai 2005, « constaté que, par son maintien dans les lieux, [celle-ci] avait ‘reconnu la nullité' de son congé ».
Le jugement attaqué, qui, ainsi, ne se fonde pas, comme le moyen le soutient, en cette branche, sur le seul fait que la demanderesse n'a pas quitté les lieux le 30 avril 2005, mais constate la volonté commune des parties de renoncer aux effets dudit congé, justifie légalement sa décision.
Quant à la seconde branche :
Pour décider que la demanderesse a renoncé au bénéfice du congé donné le 4 février 2005, le jugement attaqué, qui ne se fonde pas sur un aveu par celle-ci de la nullité de ce congé, relève qu'elle n'a pas quitté les lieux pour la date du 30 avril 2005 indiquée dans ce congé, mais bien le 1er juin, et qu'elle n'a pas réagi à la lettre du 10 mai 2005 de la défenderesse, par laquelle celle-ci, après un courrier du 9 février contestant les effets du congé notifié et invitant la demanderesse à donner son renon conformément aux dispositions conventionnelles, constatait que, par son maintien dans les lieux, la demanderesse avait « reconnu la nullité » de son congé.
Le jugement attaqué, qui considère que ces faits ne « pourraient être interprétés autrement » que comme impliquant une renonciation implicite mais certaine de la demanderesse au congé donné le 4 février 2005 a pu, sans méconnaître le principe général du droit visé par le moyen, en cette branche, en déduire l'existence de cette renonciation.
Le moyen, ne peut être accueilli.
Par ces motifs,
La Cour
Rejette le pourvoi ;
Condamne la demanderesse aux dépens.
Les dépens taxés à la somme de cinq cent dix-neuf euros nonante-quatre centimes envers la partie demanderesse et à la somme de trois cent un euros quatre-vingt-deux centimes envers la partie défenderesse.
Ainsi jugé par la Cour de cassation, troisième chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Paul Mathieu, les conseillers Didier Batselé, Sylviane Velu, Martine Regout et Alain Simon, et prononcé en audience publique du vingt-trois novembre deux mille neuf par le président de section Paul Mathieu, en présence de l'avocat général Jean-Marie Genicot, avec l'assistance du greffier Marie-Jeanne Massart.