



Un bail conclu pour un prix dérisoire n'est pas inexistant mais nul pour défaut de cause

publié le 29/05/2013, vu 2433 fois, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

La Cour de cassation refuse de constater l'inexistence d'un bail conclu pour un loyer dérisoire et juge ce bail nul pour défaut de cause.

Cass. 3e civ. 21 septembre 2011 n° 10-21.900 (n° 1054 FS-PB), Cne de Cannes c/ Sté Jesta Fontainebleau

La Cour de cassation refuse de constater l'inexistence d'un bail conclu pour un loyer dérisoire et juge ce bail nul pour défaut de cause.

En exécution du bail à construction d'un terrain conclu avec une commune, une société s'était engagée à construire un ensemble immobilier et à verser un loyer annuel de 762 €. Vingt ans plus tard, la commune avait invoqué le prix dérisoire du loyer pour demander que l'***inexistence*** du bail soit constatée.

Après avoir relevé que le bail conclu pour un prix dérisoire n'est pas inexistant mais ***nul*** pour défaut de cause, la Cour de cassation a rejeté cette demande.

à noter

Dans cette affaire, la commune tentait d'échapper à la prescription quinquennale de l'action en nullité en invoquant la théorie de l'inexistence. Il résulte de cette théorie controversée (pour un exposé critique, voir J.-Cl. Civil Art. 1304 à 1314 fasc. 20) que l'inexistence serait imprescriptible dans la mesure où, s'imposant d'elle-même, elle ne nécessiterait pas une action en justice pour être prononcée par le juge. A la différence de la nullité, il serait donc toujours possible de faire état de l'inexistence d'un contrat, sans limite de temps.

A cet argument invoqué par la commune, la cour d'appel d'Aix-en-Provence avait objecté que la théorie de l'inexistence ne repose sur aucun fondement légal et que la nullité était la seule sanction possible lorsque le contrat est dépourvu de cause faute de loyer sérieux. Analyse confirmée par la Cour de cassation.

Source : Editions Francis Lefebvre