

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 25 octobre 2018

N° de pourvoi: 17-26126

ECLI:FR:CCASS:2018:C300940

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Didier et Pinet, SCP Lesourd, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur les premier et second moyens, réunis, ci-après annexés :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 2 mai 2017), que, le 15 février 2004, Mme X... a donné à bail dérogatoire à M. Y... et M. Z... un local commercial pour une durée de vingt-trois mois à compter du 15 février 2004, les preneurs s'engageant, à peine de caducité du contrat, à fournir une attestation de leur inscription au registre du commerce et des sociétés dans un délai de deux mois suivant la prise d'effet du bail ; que trois autres baux dérogatoires de même durée ont été conclus successivement à compter du 1er février 2006, du 1er février 2008 et du 1er février 2010 ; que, le 6 août 2013, M. Y..., laissé en possession des lieux loués, a assigné la bailleuse aux fins de voir constater qu'il était titulaire d'un bail commercial d'une durée de neuf années ayant commencé le 1er février 2006 ; qu'invoquant l'absence d'immatriculation du preneur au registre du commerce et des sociétés à la date de l'assignation, Mme X... a conclu au rejet de la demande et, à titre reconventionnel, à l'acquisition de la clause résolutoire du dernier bail dérogatoire ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande de M. Y... ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le preneur avait été laissé en possession à l'expiration

du premier bail dérogatoire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a retenu à bon droit, sans contradiction, que l'inscription au registre du commerce et des sociétés n'est pas nécessaire pour que s'opère un nouveau bail régi par le statut des baux commerciaux et en a exactement déduit que M. Y... était devenu titulaire d'un bail statutaire de neuf ans à la date du 1er février 2006 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... et la condamne à payer à M. Y... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq octobre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR constaté que M. Y... est titulaire d'un bail commercial d'une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1er février 2006, soumis aux dispositions prévues par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article L. 145-5 du code de commerce, dans sa rédaction applicable en l'espèce, les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du statut des baux commerciaux à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soient pas supérieure à deux ans ; que si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce relatifs au bail commercial ; qu'il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties d'un nouveau bail pour le même local ; que, suivant un premier « bail dérogatoire de 23 mois de locaux à usage de commerce », Mme X... a donné à bail à MM. Y... et Z... [...], destiné à l'usage de studio de tatouage et piercings, commençant à courir le 15 février 2004 pour se terminer le 14 janvier 2006 ; que, suivant un second « bail dérogatoire de 23 mois de locaux à usage de commerce », Mme X... a donné à bail à M. Y... le même

local et pour le même usage, commençant à courir le 1er février 2006 pour se terminer le 31 janvier 2008 ; que, selon un troisième « bail dérogatoire de 23 mois de locaux à usage de commerce », Mme X... a donné à bail à Mme B... le même local pour le même usage, pour une durée commençant à courir le 1er février 2008 pour se terminer le 31 janvier 2010 ; qu'enfin, par un quatrième « bail dérogatoire de 23 mois de locaux à usage de commerce », Mme X... a donné à bail à M. Y... le même local et pour le même usage, pour une durée commençant à courir le 1er février 2010 pour se terminer le 31 janvier 2012 ; que la conclusion successive de ces baux dérogatoires ne saurait faire échec au bénéfice du statut des baux commerciaux ; qu'ainsi, ces baux consentis successivement ont porté sur les mêmes locaux, occupés sans discontinuité, pour l'exercice de la même activité, profitant au même véritable preneur, M. Y... ; que l'article L. 145-5 du code de commerce ne prévoit nullement que le preneur laissé en possession à l'expiration du bail dérogatoire ne peut bénéficier d'un nouveau bail régi par le statut des baux commerciaux s'il n'est pas inscrit au RCS ; qu'il importe peu que M. Y... exerce en réalité une activité qualifiée de libérale, les contrats mentionnant toujours une activité commerciale, sachant que la bailleuse connaissait parfaitement celle-ci ; que M. Y..., signataire du second bail dérogatoire après l'expiration du premier, n'a jamais en toute connaissance de cause et de manière non équivoque, renoncé au bénéfice du statut ; qu'enfin, la signature d'un troisième bail dérogatoire avec la compagne de M. Y... qui n'est pas commerçante mais fonctionnaire, ne saurait faire échec à l'application du statut des baux commerciaux ; qu'il sera en conséquence fait droit à la demande de M. Y... de voir constater qu'il est titulaire d'un bail commercial d'une durée de 9 ans ; qu'en revanche, il n'y a pas lieu comme il le sollicite de fixer la date de prise d'effet au 1er février 2010 ; qu'en effet, en application de l'article L. 145-5 du code de commerce, il s'est opéré un nouveau bail régi par les articles L. 145-1 et suivants du même code, à compter de la signature du second bail, soit à compter du 1er février 2006 ; qu'il y a donc lieu de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. Y... de sa demande visant à voir constater qu'il était titulaire d'un bail commercial ;

ALORS QUE le preneur qui revendique en justice le statut des baux commerciaux doit justifier d'une immatriculation à la date où il a assigné le bailleur à cette fin ; qu'en l'espèce, il est constant que M. Y... ne satisfait pas aux prescriptions de l'article L. 145-1 du code de commerce faute d'avoir jamais été inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ; qu'en affirmant que M. Y..., sans être inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, pouvait bénéficier d'un bail commercial statutaire à compter du 1er février 2006 dès lors qu'il était resté en possession à l'expiration du bail dérogatoire initial, la cour d'appel a violé l'article L. 145-1 du code de commerce, ensemble l'article L. 145-5 du même code.

SECOND MOYEN DE CASSATION – Subsidaire

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR constaté que M. Y... est titulaire d'un bail commercial d'une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1er février 2006, soumis aux dispositions prévues par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce ;

AUX MOTIFS QUE le statut des baux commerciaux s'appliquant en l'espèce, Mme X... ne saurait se prévaloir des clauses du bail dérogatoire et spécialement de celle relative à la fourniture d'une attestation d'inscription au greffe du tribunal de commerce dans un délai de 2 mois suivant la date de prise d'effet du bail ; qu'en effet et contrairement à ce qui est

prétendu, cette clause est en contradiction avec la règle d'ordre public puisque l'exigence d'une immatriculation au RCS ou au répertoire des métiers n'est exigée que pour le renouvellement du bail de 9 ans ; qu'il y a donc lieu de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté la résiliation de plein droit du bail entre les parties avec effet au 1er février 2012 ;

1°) ALORS QUE le statut du bail commercial n'est acquis au preneur qu'à la double condition qu'il bénéficie d'un bail dérogatoire initial et qu'il soit resté en possession après son terme ; qu'en l'espèce, Mme X... faisait valoir qu'aucun bail commercial statutaire n'avait pu naître du fait du maintien en possession du preneur dès lors qu'il n'avait pas satisfait à la clause résolutoire de plein droit du bail dérogatoire du 15 février 2004 par laquelle il s'était engagé à justifier de son immatriculation dans les deux mois de sa prise d'effet soit « au plus tard le 15 avril 2004 » (concl. p. 15) ; qu'en se bornant à affirmer, pour faire droit à la demande du preneur, que la clause litigieuse était inapplicable dans le cadre du nouveau contrat de bail statutaire de neuf années qui liait les parties depuis le 1er février 2006 dès lors qu'elle était contraire aux dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux, sans rechercher, en amont et ainsi qu'il lui était expressément demandé, si la caducité du bail dérogatoire initial à compter du 15 avril 2004 n'était pas de nature à exclure la formation d'un bail commercial statutaire le 1er février 2006, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article L. 145 alinéa 2 et 3 du code de commerce ;

2°) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; que Mme X... faisait successivement valoir, d'une part, qu'aucun bail commercial statutaire n'avait pu naître entre les parties du fait de la caducité du bail dérogatoire à compter du 15 avril 2004 (concl. p. 15) et, d'autre part, que si l'existence d'un bail commercial statutaire était retenue la clause litigieuse, non contraire à l'ordre public statutaire, avait été transmise au nouveau contrat qui se trouvait en conséquence résilié de plein droit faute pour le preneur d'avoir jamais été inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers (concl. p. 16) ; qu'en se bornant à statuer sur le moyen subsidiaire tiré de la transmission de la clause litigieuse au contrat de bail commercial statutaire sans répondre au moyen principal par lequel Mme X... faisait valoir, en amont, qu'aucun bail commercial statutaire n'avait pu se former à compter du 1er février 2006 du fait de la caducité à cette date du bail dérogatoire initial, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier , du 2 mai 2017