

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 31 mai 2012

N° de pourvoi: 11-15.580

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Lesourd, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 janvier 2011) que M. X... a donné à bail à M. Y... des locaux à usage commercial à destination de "video-club, location-vente", pour une durée de 23 mois à compter du 11 février 2004 ; que par un nouvel acte, les mêmes locaux ont été donnés à bail à M. Y... pour 23 mois à compter du 14 octobre 2005, à destination de "commerce détail de fleurs" ; que le 31 juillet 2007, M. X... a délivré congé à M. Y..., puis, par acte du 21 septembre 2007, l'a sommé de déguerpir ; que le preneur a assigné son bailleur pour faire juger que le bail conclu le 14 octobre 2005 était soumis au statut ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande alors, selon le moyen :

1°/ que les parties à un bail dérogatoire sont libres de conclure, avant son terme, un nouveau bail également dérogatoire portant sur les mêmes locaux dès lors que ce dernier porte sur une activité nouvelle, qui n'était pas autorisée par le bail initial ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que la bail dérogatoire initial, conclu le 11 février 2004, autorisait exclusivement l'activité de "vidéo-club, location-vente" ; qu'en affirmant que les parties n'avaient pu valablement déroger une seconde fois au statut des baux commerciaux par contrat du 14 octobre 2005 quand l'activité couverte par ce dernier, de "commerce de fleurs de détail", était entièrement distincte de celle autorisée par le premier contrat, de sorte que la conclusion d'un nouveau contrat s'imposait, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article L. 145-5 du code de commerce, dans sa rédaction applicable au litige ;

2°/ que les parties à un bail dérogatoire sont libres de conclure, avant son terme, un nouveau bail également dérogatoire portant sur les mêmes locaux dès lors que ce dernier porte sur une activité nouvelle, qui n'était pas autorisée par le bail initial ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que le premier bail dérogatoire, conclu le 11 février 2004, autorisait exclusivement l'activité de "vidéo-club, location-vente" ; qu'en affirmant que le bail du 14 octobre 2005 ne pouvait être valablement consenti que pour le temps restant à courir du bail précédent, quand le second portait sur une activité de "commerce de fleurs de détail" entièrement distincte de celle autorisée par le premier, la cour d'appel a violé l'article L. 145-5 du code de commerce dans sa rédaction applicable au litige ;

Mais attendu qu'ayant justement retenu que les dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce n'imposait pas l'exercice de la même

activité dans les locaux concernés et constaté, par motifs propres et adoptés, que le nouveau bail du 14 octobre 2005, conclu entre les mêmes parties et pour les mêmes locaux, avait été consenti avant l'expiration du bail dérogatoire précédent à l'issue duquel le locataire avait été laissé en possession, la cour d'appel en a exactement déduit que ce bail était soumis au statut des baux commerciaux ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à M. Oktay Y... la somme de 2 500 euros, rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un mai deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lesourd, avocat aux Conseils pour M. X...

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR jugé, en conséquence de la conclusion des baux successifs entre les mêmes parties et pour les mêmes locaux et par application de l'article L. 145-5 du Code de commerce, que le second bail conclu le 14 octobre 2005 était soumis au statut des baux commerciaux auquel il n'avait pu être valablement dérogé,

d'AVOIR dit que la durée de ce bail ne pouvant être inférieure à neuf ans, il expirerait le 13 octobre 2014, d'AVOIR constaté, en conséquence, la nullité du congé et de la sommation de déguerpir délivrées à M. Y..., et d'AVOIR débouté M. X... de ses demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « les dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce n'imposant pas l'exercice de la même activité dans les locaux concernés, la signature d'un nouveau bail avant l'expiration du premier ne suffit pas à écarter la constatation de la signature par les mêmes parties, de deux baux dérogatoires pour les mêmes locaux et de l'absence de congé donné par M. Y... pour le premier bail dérogatoire ; que le nouveau bail de courte durée signé le 14 octobre 2005, soit avant l'expiration du bail de courte durée précédent du 11 février 2004 ne pouvait ainsi être consenti pour une nouvelle durée de deux ans mais tout au plus pour le temps restant à courir du bail précédent, soit jusqu'au 11 février 2006, date à laquelle le locataire était laissé en possession, sans avoir reçu de congé de son bailleur puisqu'il disposait d'un nouveau bail de courte durée jusqu'au 14 octobre 2007; qu'il s'ensuit que Monsieur Y... est fondé à se prévaloir du bénéfice du statut des baux commerciaux depuis une date qu'il demande de fixer au 14 octobre 2005, date de la signature du second bail dérogatoire» ;

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, DES PREMIERS JUGES QUE « l'article L145-5 du code de commerce stipule : « les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que le bail soit conclu pour une durée au plus égale à deux ans. 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 du présent chapitre. Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local. Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier» ; qu'ainsi, le troisième alinéa de cet article stipule qu'il n'est pas possible de contracter un nouveau bail de courte durée, dérogatoire au statut des baux commerciaux entre les mêmes parties pour les mêmes locaux ; que la sanction est la soumission du second bail au statut des baux commerciaux, celui-ci étant dès lors réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans ; que le texte ne différencie pas selon que l'activité exercée et autorisée au bail soit la même ou différente, il ne traite que de l'identité de parties et de locaux; qu'en l'espèce, les deux baux en date des 11 février 2004 et 14 octobre 2005 ont bien été conclus entre les mêmes parties, Monsieur Patrice X..., bailleur, et Monsieur Pierre Y..., preneur, et pour les mêmes locaux ; que le second bail en date du 14 octobre, dès lors qu'il a été signé antérieurement à la fin du premier bail et avant que le preneur n'ait acquis un droit à se prévaloir du statut des baux commerciaux, ne peut s'analyser comme une renonciation valable à se prévaloir du statut; que, dès lors, le bail conclu le 14 octobre 2005 est soumis alors au statut des baux commerciaux et réputé avoir été conclu pour une durée de 9 années ayant commencé à courir à cette date pour prendre fin le 13 octobre 2014 » ;

1) ALORS QUE les parties à un bail dérogatoire sont libres de conclure, avant son terme, un nouveau bail également dérogatoire portant sur les mêmes locaux dès lors que ce dernier porte sur une activité nouvelle, qui n'était pas autorisée par le bail initial ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que le bail dérogatoire initial, conclu le 11 février 2004, autorisait exclusivement l'activité de « vidéo-club, location-vente » ; qu'en affirmant que les parties n'avaient pu valablement déroger une seconde fois au statut des baux commerciaux par contrat du 14 octobre 2005 quand l'activité couverte par ce dernier,

de « commerce de fleurs de détail », était entièrement distincte de celle autorisée par le premier contrat, de sorte que la conclusion d'un nouveau contrat s'imposait, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article L. 145-5 du Code de commerce, dans sa rédaction applicable au litige ;

2) ALORS QUE les parties à un bail dérogatoire sont libres de conclure, avant son terme, un nouveau bail également dérogatoire portant sur les mêmes locaux dès lors que ce dernier porte sur une activité nouvelle, qui n'était pas autorisée par le bail initial ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que le premier bail dérogatoire, conclu le 11 février 2004, autorisait exclusivement l'activité de « vidéo-club, location-vente » ; qu'en affirmant que le bail du 14 octobre 2005 ne pouvait être valablement consenti que pour le temps restant à courir du bail précédent, quand le second portait sur une activité de « commerce de fleurs de détail » entièrement distincte de celle autorisée par le premier, la Cour d'appel a violé l'article L. 145-5 du Code de commerce dans sa rédaction applicable au litige.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 19 janvier 2011