

Le : 10/07/2012

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 4 juillet 2012**

**N° de pourvoi: 11-13868**

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

SCP Bénabent, SCP Defrenois et Levis, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 février 2011) que la société EMGP devenue la société Icade a donné à bail à la société Creeks, aux droits de laquelle se trouve la société André par suite d'une cession de bail intervenue en août 2003, des locaux à usage commercial dépendant du bâtiment 33 situé dans le parc d'activités du pont de Flandres 11 rue de Cambrai, 27 quai de Gironde Paris 19e, pour 9 années à compter du 1er janvier 1998 ; que par acte du 27 septembre 2006, la société André a demandé le renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2007 ; que le 5 octobre 2006, la bailleuse a accepté le renouvellement sous réserve que la locataire justifie des conditions lui permettant d'y prétendre puis, par acte du 22 février 2008, a saisi le tribunal pour voir juger que la locataire était sans droit au renouvellement au motif qu'elle n'était pas immatriculée au registre du commerce pour les locaux donnés à bail ; que reconventionnellement la société André a demandé que soit constaté le renouvellement de son bail aux clauses et conditions du bail expiré ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Icade fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à dire que la locataire était sans droit au renouvellement alors, selon le moyen :

1°/ que le statut des baux commerciaux s'applique aux locaux dans lesquels un fonds est exploité par un commerçant immatriculé au registre du commerce et des sociétés ; qu'en

cas de pluralité d'établissements exploités par une même personne morale, il y a lieu de procéder, outre l'immatriculation à titre principal, à une immatriculation secondaire pour chaque établissement exploité ; que dans sa demande d'immatriculation, la société déclare, outre l'adresse de son siège social, les références des immatriculations secondaires souscrites, lesquelles supposent d'indiquer tous les éléments nécessaires à l'identification et la localisation des lieux loués ; qu'en décidant en l'espèce, que l'indication de l'adresse du 11 rue de Cambrai, 27 quai de Gironde suffisait à l'identification de la société André au sein du parc d'activités du Pont de Flandre dont il n'était pas contesté qu'il couvrait 5 hectares comprenant une quinzaine d'immeubles, outre des voies dédiées à la circulation, la cour d'appel a violé les articles L. 145-1 et R. 123-53 du code de commerce ;

2°/ qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir expressément constaté que l'extrait K-bis du 4 février 2008 faisait apparaître que la société André était immatriculée au bâtiment 29 du parc d'activités du Pont de Flandre, 11 rue de Cambrai, 27 rue de Gironde 75019 Paris, et qu'aux termes du bail du 6 juin 1997, les locaux loués étaient situés au 4e étage du bâtiment 033, ce dont il résultait que l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sur laquelle la société André avait elle-même indiqué le numéro du bâtiment dans lequel était anciennement exploité son établissement secondaire, était irrégulière, de sorte que la société locataire ne pouvait bénéficier du droit au renouvellement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 145-1 du code de commerce ;

3°/ qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir expressément constaté que l'extrait K-bis du 4 février 2008 faisait apparaître que la société André était immatriculée au bâtiment 29 du parc d'activités du Pont de Flandre, 11 rue de Cambrai, 27 quai de Gironde 75019 Paris, et que les locaux du bâtiment 29, situés au 3e étage de ce bâtiment, avaient fait l'objet d'un bail résilié le 31 août 2002, ce dont il résultait que l'établissement secondaire exploité dans le bâtiment 33 ne faisait l'objet d'aucune immatriculation, de sorte que la société André ne pouvait bénéficier du droit au renouvellement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 145-1 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'immatriculation de la société André, bien que comportant un numéro de bâtiment erroné, correspondait à l'adresse du parc d'activités du pont de Flandres, au sein duquel elle exploitait son fonds de commerce et exactement retenu que le code de commerce ne comportait aucune exigence concernant l'identification d'un bâtiment au sein d'un ensemble immobilier, la cour d'appel a pu en déduire que la mention de l'adresse de l'établissement suffisait à son identification ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant exactement retenu que la suspension de la prescription lorsqu'un droit se trouvait subordonné à la solution d'une action en cours supposait que soit caractérisée

une impossibilité d'agir, et ayant relevé, sans dénaturer les conclusions ni modifier l'objet du litige, que la bailleuse avait demandé acte de ce qu'elle offrait le renouvellement du bail si sa demande principale en dénégation du statut n'était pas accueillie, qu'elle était donc en mesure de former une demande en fixation du prix du bail renouvelé et ne l'avait pas fait dans le délai de 2 ans à compter de la date de renouvellement du bail, soit le 1er janvier 2007, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la prescription était acquise ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, que le deuxième moyen étant rejeté, la première branche, qui invoque une cassation par voie de conséquence, est sans portée ;

Attendu, d'autre part, que la société Icade n'ayant pas invoqué devant la cour d'appel la clause d'indexation conventionnelle, le moyen est nouveau, mélangé de fait et, partant, irrecevable ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Icade aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Icade à payer à la société André la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Icade ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Defrenois et Levis, avocat aux Conseils, pour la société Icade

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR constaté que la société André était immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris pour son établissement sis 11 rue de

Cambrai et 27 quai de Gironde à Paris 19e, et débouté en conséquence la société Icade de sa demande tendant à voir dire et juger la société André sans droit au renouvellement et voir ordonner son expulsion ;

AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE l'extrait K-bis délivré le 4 février 2008 par le greffe du tribunal de commerce de Paris fait apparaître que la société André est immatriculée au « bâtiment 29- 11 rue de Cambrai – 27 quai de Gironde – 75019 Paris » alors que le bail mentionne que sont donnés en location « les locaux situés au 4e étage du bâtiment 033 ... » outre des emplacements de stationnement dans le bâtiment 27 ; que les locaux du bâtiment 29, situés au 3ème étage de ce bâtiment, avaient fait l'objet d'une location en date du 29 octobre 1998, à effet du 07 mai 1999, bail résilié le 31 août 2002 ; que s'il est constant que par application de l'article L. 145-1 du code de commerce, seul le preneur immatriculé au registre du commerce et des sociétés peut bénéficier du statut des baux commerciaux, l'immatriculation étant nécessaire pour les établissements secondaires, il apparaît qu'en la cause la condition d'immatriculation est respectée ; qu'en effet, celle-ci doit indiquer l'adresse des lieux loués, ce qui est le cas en l'espèce, à savoir 11 rue de Cambrai et 27 quai de Gironde, la mention de l'étage ou du bâtiment n'étant nullement exigée ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QUE suivant les termes de l'article L. 145-1 du code de commerce, seuls peuvent prétendre au bénéfice du statut des baux commerciaux, les personnes –commerçants ou industriels régulièrement enregistrés au registre du commerce et des sociétés, l'immatriculation étant requise pour l'établissement tant principal que secondaire, à moins qu'ils ne constituent par exception une unité d'exploitation ; que la société Icade fait valoir que conformément aux dispositions de l'article précité, lors de la cession du droit au bail, la société André qui occupait alors le bâtiment 29 du parc de Pont de Flandre, s'était engagée à respecter les formalités d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, qu'elle avait d'ailleurs requis son inscription pour le bâtiment n° 29 précédemment occupé par elle, que la numérotation du bâtiment est indispensable pour permettre de connaître l'adresse exacte des lieux loués, s'agissant d'un parc d'activités de plusieurs hectares qui comprend une quinzaine d'immeubles outre des voies dédiées à la circulation comme dans n'importe quel quartier ; que seule la précision du bâtiment permet d'identifier l'adresse des lieux loués, que l'immatriculation faisant mention d'un ancien établissement est source de confusion pour les tiers ; que s'agissant de déterminer ce que requiert l'immatriculation d'une personne morale, l'article R. 123-53 du code de commerce dispose que dans sa demande d'immatriculation, une société déclare sa raison sociale ou sa dénomination suivie le cas échéant de son sigle, sa forme juridique ..., le montant de son capital social ... l'adresse de son siège social ... ses activités principales ... les références des établissements secondaires ; que l'immatriculation de la société André au registre du commerce et des sociétés, bien que comportant un n° de bâtiment erroné, correspondant à l'ancienne localisation de la société André au lieu du n° du nouveau bâtiment qu'elle occupe actuellement, correspond à son adresse au sein du parc d'activités de Pont de Flandre 11 rue de Cambrai 27quai de Gironde, ce qui suffit à l'identification de la société au terme du code de commerce qui ne comporte aucune exigence concernant l'identification du bâtiment au sein d'un ensemble immobilier ou encore celle d'un escalier ou d'un étage au sein d'un immeuble ; qu'il en irait différemment si la société André était titulaire au sein du même parc d'activités du Pont de Flandre de plusieurs baux, ce qui serait alors source de confusion mais ne correspond pas à la situation de la société André ; qu'il s'ensuit que la société Icade est mal fondée à dénier le bénéfice pour la société André au statut et au

renouvellement de son bail pour le motif tiré de son défaut d'immatriculation à laquelle ne saurait s'assimiler le défaut d'indication précise du bâtiment qu'elle occupe à l'adresse déclarée qui est la sienne dans le parc d'activités du pont de Flandre ;

1/ ALORS QUE le statut des baux commerciaux s'applique aux locaux dans lesquels un fonds est exploité par un commerçant immatriculé au registre du commerce et des sociétés ; qu'en cas de pluralité d'établissements exploités par une même personne morale, il y a lieu de procéder, outre l'immatriculation à titre principal, à une immatriculation secondaire pour chaque établissement exploité ; que dans sa demande d'immatriculation, la société déclare, outre l'adresse de son siège social, les références des immatriculations secondaires souscrites, lesquelles supposent d'indiquer tous les éléments nécessaires à l'identification et la localisation des lieux loués ; qu'en décidant en l'espèce, que l'indication de l'adresse du 11 rue de Cambrai, 27 quai de Gironde suffisait à l'identification de la société André au sein du parc d'activités du Pont de Flandre dont il n'était pas contesté qu'il couvrait 5 hectares comprenant une quinzaine d'immeubles, outre des voies dédiées à la circulation, la cour d'appel a violé les articles L. 145-1 et R. 123-53 du code de commerce ;

2/ ALORS QUE, en statuant comme elle l'a fait, après avoir expressément constaté que l'extrait K-bis du 4 février 2008 faisait apparaître que la société André était immatriculée au bâtiment 29 du parc d'activités du Pont de Flandre, 11 rue de Cambrai – 27 rue de Gironde – 75019 Paris, et qu'aux termes du bail du 6 juin 1997, les locaux loués étaient situés au 4e étage du bâtiment 033, ce dont il résultait que l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sur laquelle la société André avait elle-même indiqué le numéro du bâtiment dans lequel était anciennement exploité son établissement secondaire, était irrégulière, de sorte que la société locataire ne pouvait bénéficier du droit au renouvellement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 145-1 du code de commerce ;

3/ ALORS QUE, en statuant comme elle l'a fait, après avoir expressément constaté que l'extrait K-bis du 4 février 2008 faisait apparaître que la société André était immatriculée au bâtiment 29 du parc d'activités du Pont de Flandre, 11 rue de Cambrai, 27 quai de Gironde 75019 Paris, et que les locaux du bâtiment 29, situés au 3ème étage de ce bâtiment, avaient fait l'objet d'un bail résilié le 31 août 2002, ce dont il résultait que l'établissement secondaire exploité dans le bâtiment 33 ne faisait l'objet d'aucune immatriculation, de sorte que la société André ne pouvait bénéficier du droit au renouvellement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 145-1 du code de commerce.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que le bail entre les parties portant sur les locaux situés parc du Pont de Flandre, 11 rue de Cambrai, 27 quai de Gironde, s'était renouvelé à compter du 1er janvier 2007 aux clauses et conditions du bail précédent ;

AUX MOTIFS QUE la société Icade fait valoir que, s'agissant du loyer, la prescription de

l'action n'est pas acquise soit parce qu'elle avait demandé en première instance qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle offrait le renouvellement du bail s'il n'était pas fait droit à sa demande principale soit parce que la prescription a été suspendue pendant l'instance en cours et qu'elle a été ainsi dans l'impossibilité d'agir ; que si la suspension de la prescription peut être admise lorsqu'un droit se trouve subordonné à la solution d'une action en cours, c'est à la condition que soit caractérisée l'impossibilité absolue d'agir ; qu'alors que la société André avait sollicité le renouvellement du bail par acte extrajudiciaire du 27 septembre 2006, pour le 1er janvier 2007, que la société bailleuse avait accepté le principe du renouvellement par acte extrajudiciaire du 5 octobre 2006 (à la condition que la société André remplisse les conditions pour y prétendre), ce n'est que le 5 février 2008 que la société Icade a saisi le tribunal pour voir dire que la locataire était sans droit au renouvellement, laissant s'écouler quinze mois après son acceptation de principe avant de saisir la juridiction de cette difficulté ; qu'elle ne caractérise ainsi aucune impossibilité absolue d'agir en fixation du prix du bail renouvelé d'autant qu'elle avait demandé aux premiers juges de lui donner acte de ce qu'elle offrait le renouvellement s'il n'était pas fait droit à sa demande principale et qu'elle était donc en mesure, au cours de la procédure de première instance, de former une demande subsidiaire en fixation de la valeur locative ; qu'ayant seulement demandé au tribunal de lui donner acte de ce qu'elle offrait le renouvellement, ce à quoi les premiers juges n'ont pas fait droit, elle n'a formé en conséquence dans le délai de prescription de deux ans à compter de la date de renouvellement du bail, soit à compter du 1er janvier 2007, aucune demande en justice tendant à voir fixer le prix du loyer du bail renouvelé ; qu'il s'ensuit que, faute de suspension de la prescription de l'action en fixation du loyer du bail renouvelé, celle-ci est acquise ; que le bail s'est renouvelé aux clauses et conditions du bail précédent et le loyer du bail renouvelé doit être fixé en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction ;

1/ ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense ; que dans ses conclusions d'appel, la société Icade sollicitait de voir déclarer mal fondée la demande en renouvellement du bail expiré formée par la société André, dès lors que la prescription en fixation du loyer de renouvellement n'était nullement acquise ; qu'elle faisait valoir que « le délai de prescription de l'action en fixation du loyer de renouvellement ne peut commencer à courir aussi longtemps que le droit au renouvellement du preneur n'a pas été consacré puisque jusque là, c'est le principe même du droit au renouvellement qui est en cause, dans les conditions interdisant que puissent être introduites des actions supposant que préalablement le droit les fondant soit né » ; qu'en retenant que la société Icade faisait valoir que la prescription n'était pas acquise parce qu'elle avait demandé en première instance qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle offrait le renouvellement du bail s'il n'était pas fait droit à sa demande principale, la cour d'appel a dénaturé les conclusions de la société Icade et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2/ ALORS QUE le délai de l'action en fixation du loyer du bail renouvelé ne peut commencer à courir avant le jour où est définitivement consacré dans son principe le droit au renouvellement du locataire ; qu'en conséquence, l'existence d'un litige concernant le principe et l'étendue du droit au renouvellement du bail suspend la prescription de l'action en fixation du prix ; qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir expressément relevé que le 5 février 2008, la société Icade avait saisi le tribunal pour voir dire que la société André était sans droit au renouvellement, ce dont il résultait que ce litige relatif au principe

du droit au renouvellement de la société locataire avait suspendu le délai de prescription de l'action en fixation du prix du bail renouvelé, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles L. 145-10 et L. 145-60 du code de commerce ;

3/ ALORS QUE la prescription ne court pas contre celui qui se trouve dans l'impossibilité d'agir, celle-ci découlant soit de la loi, soit de la convention, soit de la force majeure ; qu'en l'espèce, la société Icade se trouvait dans l'impossibilité d'agir en ce qu'elle était dépourvue d'intérêt à agir en fixation du loyer du bail renouvelé tant que le droit au renouvellement du locataire n'avait pas été définitivement consacré dans son principe ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 31 du code de procédure civile et L. 145-60 du code de commerce.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR fixé le loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2007 à la somme de 229.153,08 euros (valeur 4ème trimestre 2006) ;

AUX MOTIFS QUE la société André indique sans être démentie que le loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2007 et de 229.153,08 euros par an correspondant au loyer contractuel en vigueur au 4ème trimestre 2006 ;

1/ ALORS QUE la cassation à intervenir, sur le fondement du deuxième moyen de cassation entraînera, par voie de conséquence, la cassation du chef de dispositif ayant fixé le loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2007, à la somme de 229.153,08 euros, sans indexation, par application de l'article 624 du code de procédure civile ;

2/ ALORS QUE, à supposer même que le renouvellement du bail ait été atteint par la prescription de l'action en fixation du loyer, l'article 16 du contrat de bail du 6 juin 1997 stipulait expressément que le loyer était soumis à une clause d'indexation conventionnelle, selon laquelle celui-ci «variera automatiquement tous les ans, proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE. Pour la première année, l'indice précisé au titre II sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante. Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour l'a réévaluation précédente de l'indice du même trimestre de l'année suivante » ; qu'en omettant d'appliquer la clause conventionnelle d'indexation annuelle après avoir pourtant renouvelé le bail aux clauses et conditions du bail précédent, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, ensemble les articles L. 145-10 et L. 145-11 du code de commerce.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris du 2 février 2011