

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 23 janvier 2020**

**N° de pourvoi: 19-11215**

ECLI:FR:CCASS:2020:C300027

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin, président**

SCP Bouleuz, SCP Marlange et de La Burgade, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

CIV. 3

LM

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 23 janvier 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 27 FS-P+B+I

Pourvoi n° G 19-11.215

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 23 JANVIER 2020

La société Clean Service Wolfidis, société en commandite simple, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° G 19-11.215 contre l'arrêt rendu le 31 octobre 2018 par la cour d'appel de Colmar (1re chambre civile, section A), dans le litige l'opposant à la société Wolfisheim distribution (Wolfidis), société par actions simplifiée, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Corbel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bouleze, avocat de la société Clean Service Wolfidis, de la SCP Marlange et de La Burgade, avocat de la société Wolfisheim distribution (Wolfidis), l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 10 décembre 2019 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Corbel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. Parneix, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, M. Jessel, conseillers, M. Béghin, Mme Schmitt, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier de chambre.

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après

en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 31 octobre 2018), que, le 28 avril 2014, la société Wolfisheim distribution Wolfidis, qui avait consenti à la société Clean Service Wolfidis un bail portant sur terrain nu et l'avait autorisée à y édifier des constructions, lui a notifié un refus de renouvellement de ce bail sans indemnité d'éviction pour défaut d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de l'établissement secondaire situé dans les lieux ; que la société Clean Service Wolfidis l'a assignée en nullité du congé et en paiement d'une indemnité d'éviction ;

Attendu que la société Clean Service Wolfidis fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen, que l'article L. 145-1, 2°, du code de commerce, qui est une disposition autonome de l'article L. 145-1 du code de commerce, étend le bénéfice du statut des baux commerciaux aux baux de terrains nus sur lesquels ont été élevées des constructions sans en subordonner l'application à la condition que le preneur soit immatriculé au registre du commerce et des sociétés au jour de la délivrance d'un congé par le bailleur ; qu'en se déterminant en considération du défaut d'immatriculation de la société Clean Service Wolfidis au moment de la délivrance, nonobstant la régularisation opérée ultérieurement, la cour d'appel a violé la disposition précitée ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que le preneur à bail d'un terrain nu sur lequel sont édifiées des constructions ne peut bénéficier du droit au renouvellement du bail que confère le statut des baux commerciaux que s'il remplit les conditions exigées au premier alinéa de l'article L. 145-1-I du code de commerce tenant à son immatriculation et à l'exploitation d'un fonds et ayant constaté que la société Clean Service Wolfidis n'était pas, au moment de la délivrance du congé, immatriculée pour l'établissement secondaire exploité dans les lieux, la cour d'appel en a exactement déduit que celle-ci n'avait pas droit à une indemnité d'éviction ;

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

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Clean Service Wolfidis aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Clean Service Wolfidis et la condamne à payer à la société Wolfisheim distribution (Wolfidis) 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-trois janvier deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bouleze, avocat aux Conseils, pour la société Clean Service Wolfidis

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR condamné la SCS Clean Service Wolfidis à évacuer de corps et de biens les lieux occupés par elle au lieu-dit « [...] » à Wolfisheim au titre du bail du 1er décembre 1986 dans un délai de deux mois à compter de la signification dudit jugement, et D'AVOIR prononcé à son encontre une astreinte de 60 € par jour de retard à l'issue de ce délai ;

AUX MOTIFS QU'ainsi que l'a justement rappelé le premier juge, les parties s'opposent sur le droit de la SCS Clean Service Wolfidis à l'obtention d'une indemnité d'éviction, dont le bénéfice lui a été refusé en vertu du congé dont elle réclame dès lors la nullité à ce titre ; que le débat porte ainsi tout d'abord sur l'application aux locaux loués du statut des baux commerciaux, à défaut, selon la SAS Wolfisheim Distribution, d'immatriculation de l'établissement à la date du renouvellement du bail ; qu'à cet égard, il convient de rappeler qu'en application de l'article L. 145-1 I 1° du code de commerce, le fonds exploité dans l'immeuble ou local objet du bail doit, pour être soumis au statut, être exploité par un preneur immatriculé, y compris s'agissant d'un établissement secondaire, ce qui n'était pas le cas de l'établissement exploité par la SCS Clean Service Wolfidis au jour de la délivrance du congé ; que pour autant, la disposition précitée en son 2° retient que le statut s'applique également aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées - soit avant, soit après le bail - des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ; que dans le cas d'espèce, le contrat de bail porte bien sur la location d'un terrain, dont il est précisé qu'il doit servir à l'exploitation d'une activité commerciale, le bailleur autorisant expressément le preneur à édifier toutes constructions nécessaires à cette fin ; que cela étant, le bail implique pour le preneur l'exercice d'une exploitation commerciale constituant un véritable fonds de commerce, ce dont il résulte que l'exploitant est tenu à l'immatriculation, cette immatriculation devant s'appliquer s'agissant d'un établissement secondaire, distinct du siège social, ce qui était le cas d'espèce au moment de la délivrance du congé, nonobstant la régularisation opérée ultérieurement par la SCS Clean Service Wolfidis ; que dans ces conditions, c'est à bon droit que le premier juge a retenu que le droit à une éventuelle indemnité d'éviction était réservée aux preneurs immatriculés ; que la SCS Clean Service Wolfidis invoque également la mauvaise foi de la SAS Wolfisheim Distribution Wolfidis, laquelle ne peut cependant se déduire de la qualité de bailleresse de cette dernière, alors même que le bail s'est toujours poursuivi par tacite reconduction, ce qui n'imposait pas à la bailleresse de vérifier les conditions d'exercice de l'activité, pas plus qu'elle ne saurait se déduire de la qualité d'associée commanditaire de la société Wolfisheim Distribution, laquelle n'impliquait de sa part aucun rôle actif dans le fonctionnement de la société Clean Service ; que dès lors, il ne saurait être fait grief à la société Wolfidis Distribution d'avoir laissé se poursuivre le bail litigieux sur une longue période en l'absence d'immatriculation de l'établissement, alors même de surcroît qu'il n'est en rien établi qu'elle aurait expressément renoncé à s'en prévaloir, le cas échéant ; que quant à l'existence alléguée

de discussions relatives au transfert de la propriété de la station de lavage, leur réalité au moment de la délivrance du congé n'est en rien démontré, la partie appelante produisant uniquement un courriel en date du vendredi 12 décembre 2014 évoquant un rendez-vous à ce sujet le lundi précédent lors duquel la société Wolfidis Distribution aurait émis le souhait d'une transaction rapide, ce qui ne permet pas d'établir que le congé aurait été préalablement délivré pour contraindre la société Clean Service à accepter des conditions de sortie défavorables ; que s'agissant de la demande reconventionnelle en expulsion, la cour estime que le premier juge a, par des motifs pertinents qu'elle adopte, fait une exacte appréciation des faits de la cause et du droit des parties, la demande tendant à voir courir l'astreinte à compter du présent arrêt n'apparaissant pour le surplus pas justifiée, au regard de surcroît des conclusions auxquelles est parvenue la cour ;

ALORS QUE l'article L 145-1, 2°, du code de commerce qui est une disposition autonome de l'article L 145-1 du code de commerce, étend le bénéfice du statut des baux commerciaux aux baux de terrains nus sur lesquels ont été élevées des constructions sans en subordonner l'application à la condition que le preneur soit immatriculé au registre du commerce et des sociétés au jour de la délivrance d'un congé par le bailleur ; qu'en se déterminant en considération du défaut d'immatriculation de la société Clean Service Wolfidis au moment de la délivrance, nonobstant la régularisation opérée ultérieurement, la cour d'appel a violé la disposition précitée. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Colmar , du 31 octobre 2018

**Titrages et résumés :** BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Conditions - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés - Nécessité - Domaine d'application - Bail d'un terrain nu - Constructions à usage commercial

Les conditions d'immatriculation et d'exploitation d'un fonds exigées au premier alinéa de l'article L. 145-1-I du code de commerce pour l'application du statut des baux commerciaux s'appliquent au preneur à bail d'un terrain nu sur lequel ont été édifiées des constructions

BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Bail d'un terrain nu - Constructions à usage commercial - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés du preneur à bail - Nécessité

**Précédents jurisprudentiels :** Sur la nécessité de l'inscription au registre du commerce et des sociétés du preneur pour le renouvellement d'un bail commercial, à rapprocher : 3e Civ., 1er octobre 1997, pourvoi n° 95-15.842, Bull. 1997, III, n° 179 (rejet), et les arrêts cités

**Textes appliqués :**  
article L. 145-1-I du code de commerce