

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 28 mai 2020**

**N° de pourvoi: 19-15001**

ECLI:FR:CCASS:2020:C300347

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin, président**

SCP Waquet, Farge et Hazan, SCP Colin-Stoclet, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

CIV. 3

FB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 28 mai 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 347 FS-P+B+I

Pourvoi n° Y 19-15.001

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 28 MAI 2020

La société Open sud gestion, société anonyme, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° Y 19-15.001 contre l'arrêt rendu le 7 février 2019 par la cour d'appel de Pau (2e chambre, section 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. D... R...,

2°/ à Mme P... H...,

domiciliés [...]),

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Corbel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Open sud gestion, de la SCP Colin-Stoclet, avocat de M. R... et de Mme H..., et l'avis de Mme Valdès Boulouque, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 10 mars 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Corbel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen

M. Parneix, Mmes Dagneaux, Provost-Lopin, MM. Barbieri, Jessel, conseillers, Mme Collomp, M. Béghin, Mme Schmitt, conseillers référendaires, Mme Valdès Boulouque, premier avocat général, et Mme Besse, 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.

## Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 7 février 2019), le 9 mai 2008, M. R... et Mme H... ont donné à bail à la société anonyme Open sud gestion (la société), pour une durée de neuf années entières, une villa meublée avec terrain, terrasse et piscine, destinée à une activité d'exploitation hôtelière et/ou para-hôtelière consistant en la sous-location meublée de locaux situés dans le même ensemble immobilier avec mise à disposition de services ou prestations para-hôtelière à la clientèle.

2. Le 3 novembre 2016, M. R... et Mme H... ont délivré à la société un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction pour le 27 mai 2017.

3. Puis, déniaut à la locataire le droit à indemnité d'éviction pour défaut d'immatriculation régulière au registre du commerce et des sociétés à l'adresse du bien loué, ils l'ont assignée en validation du congé et en expulsion.

## Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation .

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa première branche

## Enoncé du moyen

5. La société fait grief à l'arrêt de juger qu'elle ne bénéficie pas du droit au renouvellement du bail, en conséquence, de rejeter sa demande d'indemnité d'éviction, d'ordonner son expulsion et de la condamner à verser à M. R... et à Mme H... une certaine somme au titre d'une indemnité d'occupation, alors « que le juge ne peut pas dénaturer les termes clairs et précis des contrats ; qu'en l'espèce, l'acte en date du 9 mai 2008 signé entre la société Open sud gestion et les consorts R... H... stipule à son article 2 que « les soussignés

affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente convention au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L. 145-1 du code de commerce et des textes subséquents ; et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura éventuellement extension conventionnelle du champ d'application dudit statut » ; qu'en affirmant, pour refuser le droit à une indemnité d'éviction du preneur, qu'il n'est pas stipulé au contrat de bail que le bailleur accepte de façon non équivoque de dispenser le preneur « du défaut d'immatriculation » (sic) au RCS, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'article 2 de l'acte du 9 mai 2008 et a violé l'article 1134, devenu 1192, du code civil. »

## Réponse de la Cour

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis :

6. Pour rejeter la demande de la société en paiement d'une indemnité d'éviction, l'arrêt retient qu'il n'est pas stipulé au bail que le bailleur accepte de façon non équivoque de dispenser le preneur « du défaut d'immatriculation » au registre du commerce et des sociétés, de sorte que cette condition était requise à la date du congé.

7. En statuant ainsi, alors que le bail stipulait que les parties déclaraient « leur intention expresse de soumettre la présente convention au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L. 145-1 du code de commerce et des textes subséquents, et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura éventuellement extension conventionnelle du champ d'application de ce statut », la cour d'appel, qui a dénaturé cette convention claire et précise, dont il résulte que le bailleur avait renoncé à se prévaloir de la condition d'immatriculation, a violé le principe susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il valide le congé, l'arrêt rendu le 7 février 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne M. R... et Mme H... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. R... et Mme H... et les condamne à payer à la société Open sud gestion la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt

sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit mai deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Open Sud gestion.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, validé le congé délivré par M. D... R... et Mme P... H... à la SA Open Sud Gestion par acte d'huissier du 3 novembre 2016, d'avoir dit que la société Open Sud Gestion ne bénéficie pas du droit au renouvellement du bail, de l'avoir déboutée de sa demande d'indemnité d'éviction, d'avoir ordonné son expulsion et celle de tout occupant de son chef de la villa située dans l'ensemble immobilier dénommé [...] [...] et de l'avoir condamnée à verser à M. R... et à Mme H... la somme de 15 000 euros à titre d'indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS QUE Vu la requête du 25 avril 2018 et les conclusions notifiées le 22 juin 2018 auxquelles il est fait expressément référence pour l'énoncé du détail de l'argumentation de la Sa Open Sud gestion (

) ;

ALORS QUE s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge, qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec l'indication de leur date ; qu'en l'espèce, la société Open Sud Gestion a déposé ses dernières conclusions d'appel le 2 novembre 2019 ; qu'en statuant au visa des conclusions déposées le 22 juin 2018 de la société Open sud Gestion, sans avoir exposé, fût-ce succinctement, ses moyens, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, validé le congé délivré par M. D... R... et Mme P... H... à la SA Open Sud Gestion par acte d'huissier du 3 novembre 2016, d'avoir dit que la société Open Sud Gestion ne bénéficie pas du droit au renouvellement du bail, de l'avoir déboutée de sa demande d'indemnité d'éviction, d'avoir ordonné son expulsion et celle de tout occupant de son chef de la villa

située dans l'ensemble immobilier dénommé [...] [...] et de l'avoir condamnée à verser à M. R... et à Mme H... la somme de 15 000 euros à titre d'indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE pour bénéficier du droit au renouvellement du bail, le locataire doit satisfaire à l'ensemble des conditions générales d'application du statut, telles que définies à l'article L 145-1 du code de commerce, notamment l'immatriculation du propriétaire du fonds au Registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. La condition d'immatriculation, en tant que condition du droit au renouvellement et partant, comme condition du droit au paiement de l'indemnité d'éviction, s'apprécie à la date de la délivrance du congé ou de la demande de renouvellement. Le bailleur peut invoquer une cause d'inapplicabilité du statut des baux commerciaux pour refuser le renouvellement lors du congé ou en réponse à une demande de renouvellement, mais également à tout moment de la procédure de renouvellement. Il lui est donc reconnu un droit de rétracter son offre sans payer d'indemnité d'éviction s'il établit que les conditions d'application du statut ne sont pas remplies. Pour apprécier la validité du congé, le juge doit vérifier si, à la date du congé, la locataire était immatriculée au Registre du commerce et des sociétés à l'adresse des locaux donnés à bail. La SA Open sud gestion invoque la soumission conventionnelle du contrat de bail au statut des baux commerciaux pour s'exonérer de son obligation d'immatriculation à la date du congé mais, à cette fin, il faut que le juge caractérise la renonciation non équivoque du bailleur à se prévaloir des conditions d'application du statut. En l'espèce, il n'est pas stipulé au contrat de bail que le bailleur accepte de façon non équivoque de dispenser le preneur du défaut d'immatriculation au RCS. La condition d'immatriculation de la SA Open sud gestion, preneur, à la date du congé, est donc requise pour solliciter le versement d'une indemnité d'éviction.

De plus, la SA Open sud gestion conteste le défaut de son immatriculation allégué par les bailleurs à la date du congé le 3 novembre 2016. Les consorts O... H... produisent l'extrait Kbis de la SA Sud gestion à jour au 23 octobre 2016 qui mentionne un siège social transféré le 16 mars 2002 depuis [...] au [...] puis [...] le 23 octobre 2003, avec mention d'un établissement principal hors ressort au RCS de Dax, sans autre précision.

L'immatriculation de l'établissement secondaire de la [...] n'apparaît au Registre du commerce et des sociétés qu'à partir du 22 mai 2017. S'agissant des immatriculations des établissements secondaires, il ressort de l'article 1er du décret du 30 septembre 1953 et des articles 9 et 20 du décret du 30 mai 1984 relatif au Registre du commerce et des sociétés que toute personne morale immatriculée qui ouvre un établissement secondaire doit, selon le cas, demander une immatriculation secondaire ou une inscription complémentaire dans les conditions prévues à l'article 9 du décret du 30 mai 1984. La Cour de cassation a admis que l'immatriculation de la société locataire devait concerner le fonds de commerce exploité dans les lieux, même si la société était par ailleurs régulièrement immatriculée au lieu de son siège social. Cette exigence ne porte pas sur un local accessoire. Les articles R 123-31 et suivants du code de commerce, et notamment lorsque le commerçant est une personne morale au visa des articles R 123-63 dudit code de commerce, obligent tout commerçant immatriculé qui ouvre un établissement secondaire à demander une inscription complémentaire ou une immatriculation secondaire. La Cour de cassation a rappelé que l'immatriculation secondaire n'est requise que pour un local constituant un établissement permanent, selon la définition donnée par l'article R 123-40 du code de commerce : il s'agit de « (

) tout établissement permanent, distinct du siège social ou de l'établissement principal et dirigé par la personne tenue de l'immatriculation, un préposé ou une personne ayant le pouvoir de lier des rapports juridiques avec les tiers ». Si l'immatriculation doit comporter

l'adresse de l'établissement, il n'est pas exigé de précision complémentaire comme, par exemple, le bâtiment ou l'étage, mais l'immatriculation ne doit pas comporter d'erreur de numérotation. L'immatriculation doit viser l'adresse des locaux donnés à bail et le bénéficiaire du statut peut être refusé à un local abritant un établissement secondaire en cas de défaut d'immatriculation à la date à laquelle ce statut est revendiqué. Pour justifier du respect de ses obligations d'immatriculation de l'établissement de [...] à la date du congé, la SA Open sud gestion produit en cause d'appel une pièce 27 correspondant à l'évolution du Siret pour chaque établissement de la société. La villa [...] des conjoints R... H... est située dans l'ensemble immobilier la [...] à [...] selon le contrat de bail commercial. Concernant l'établissement hôtel du Golf, [...], l'établissement de la Sa Open Sud gestion est immatriculé depuis le 17 mai 1994. Concernant l'établissement de la [...], [...] à [...], l'établissement a été rattaché à la Sa Open sud gestion, entreprise répertoriée depuis le 17 mai 1994 au RCS de Dax, mais l'établissement n'a été créé que le 22 mai 2017. Il ressort de ces mentions que l'établissement « la [...] », qui constitue un fonds de commerce permanent de tourisme hôtelier comportant plusieurs villas à louer, n'était pas immatriculé comme établissement distinct au RCS de Dax avant le 22 mai 2017. Le seul établissement déclaré au RCS de Dax avant le 22 mai 2017 était l'hôtel du Golf [...] qui n'est pas situé dans l'ensemble immobilier de la [...]. Dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a retenu, par des motifs précis et pertinents, que la villa [...] située dans l'ensemble immobilier de la [...] n'était pas immatriculée au RCS de Dax à la date du congé délivré par les conjoints R... H... le 3 novembre 2016. La Sa Open sud gestion ne peut donc pas solliciter le paiement d'une indemnité d'éviction après le congé délivré par les bailleurs ;

ALORS D'UNE PART QUE le juge ne peut pas dénaturer les termes clairs et précis des contrats ; qu'en l'espèce, l'acte en date du 9 mai 2008 signé entre la société Open sud gestion et les conjoints R... H... stipule à son article 2 que « les soussignés affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente convention au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L 145-1 du code de commerce et des textes subséquents ; et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura éventuellement extension conventionnelle du champ d'application dudit statut » ; qu'en affirmant, pour refuser le droit à une indemnité d'éviction du preneur, qu'il n'est pas stipulé au contrat de bail que le bailleur accepte de façon non équivoque de dispenser le preneur « du défaut d'immatriculation » (sic) au RCS, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'article 2 de l'acte du 9 mai 2008 et a violé l'article 1134, devenu 1192, du code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QU'en cas de soumission volontaire au statut des baux commerciaux, l'immatriculation du preneur au Registre du commerce et des sociétés n'est pas une condition impérative de son droit au renouvellement ; qu'en l'espèce, où l'acte en date du 9 mai 2008 stipulait expressément la soumission volontaire du bail au statut des baux commerciaux, y compris si toutes les conditions d'application du statut ne sont pas remplies, la cour d'appel qui s'est fondée sur l'absence d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés du preneur au titre du local donné à bail pour lui refuser le paiement d'une indemnité d'éviction après le congé délivré par les bailleurs, a violé l'article 1134, devenu 1103 et 1104 du code civil, ensemble l'article L 145-14 du code de commerce.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, validé le congé délivré par M. D... R... et Mme P... H... à la SA Open Sud Gestion par acte d'huissier du 3 novembre 2016, d'avoir dit que la société Open Sud Gestion ne bénéficie pas du droit au renouvellement du bail, de l'avoir déboutée de sa demande d'indemnité d'éviction, d'avoir ordonné son expulsion et celle de tout occupant de son chef de la villa située dans l'ensemble immobilier dénommé [...] [...] et de l'avoir condamnée à verser à M. R... et à Mme H... la somme de 15 000 euros à titre d'indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE pour bénéficier du droit au renouvellement du bail, le locataire doit satisfaire à l'ensemble des conditions générales d'application du statut, telles que définies à l'article L 145-1 du code de commerce, notamment l'immatriculation du propriétaire du fonds au Registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. La condition d'immatriculation, en tant que condition du droit au renouvellement et partant, comme condition du droit au paiement de l'indemnité d'éviction, s'apprécie à la date de la délivrance du congé ou de la demande de renouvellement. Le bailleur peut invoquer une cause d'inapplicabilité du statut des baux commerciaux pour refuser le renouvellement lors du congé ou en réponse à une demande de renouvellement, mais également à tout moment de la procédure de renouvellement. Il lui est donc reconnu un droit de rétracter son offre sans payer d'indemnité d'éviction s'il établit que les conditions d'application du statut ne sont pas remplies. Pour apprécier la validité du congé, le juge doit vérifier si, à la date du congé, la locataire était immatriculée au Registre du commerce et des sociétés à l'adresse des locaux donnés à bail. La SA Open sud gestion invoque la soumission conventionnelle du contrat de bail au statut des baux commerciaux pour s'exonérer de son obligation d'immatriculation à a date du congé mais, à cette fin, il faut que le juge caractériser la renonciation non équivoque du bailleur à se prévaloir des conditions d'application du statut. En l'espèce, il n'est pas stipulé au contrat de bail que le bailleur accepte de façon non équivoque de dispenser le preneur du défaut d'immatriculation au RCS. La condition d'immatriculation de la SA Open sud gestion, preneur, à la date du congé, est donc requise pour solliciter le versement d'une indemnité d'éviction.

De plus, la SA Open sud gestion conteste le défaut de son immatriculation allégué par les bailleurs à la date du congé le 3 novembre 2016. Les consorts O... H... produisent l'extrait Kbis de la SA Sud gestion à jour au 23 octobre 2016 qui mentionne un siège social transféré le 16 mars 2002 depuis [...] au [...] puis [...] le 23 octobre 2003, avec mention d'un établissement principal hors ressort au RCS de Dax, sans autre précision. L'immatriculation de l'établissement secondaire de la [...] n'apparaît au Registre du commerce et des sociétés qu'à partir du 22 mai 2017. S'agissant des immatriculations des établissements secondaires, il ressort de l'article 1er du décret du 30 septembre 1953 et des articles 9 et 20 du décret du 30 mai 1984 relatif au Registre du commerce et des sociétés que toute personne morale immatriculée qui ouvre un établissement secondaire doit, selon le cas, demander une immatriculation secondaire ou une inscription complémentaire dans les conditions prévues à l'article 9 du décret du 30 mai 1984. La Cour de cassation a admis que l'immatriculation de la société locataire devait concerner le fonds de commerce exploité dans les lieux, même si la société était par ailleurs régulièrement immatriculée au lieu de son siège social. Cette exigence ne porte pas sur un local accessoire. Les articles R 123-31 et suivants du code de commerce, et notamment lorsque le commerçant est une personne morale au visa des articles R 123-63 dudit code de commerce, obligent tout commerçant immatriculé qui ouvre un établissement secondaire à demander une inscription complémentaire ou une immatriculation secondaire. La Cour de cassation a rappelé que l'immatriculation secondaire n'est requise que pour un local constituant un établissement permanent, selon

la définition donnée par l'article R 123-40 du code de commerce : il s'agit de « (

) tout établissement permanent, distinct du siège social ou de l'établissement principal et dirigé par la personne tenue de l'immatriculation, un préposé ou une personne ayant le pouvoir de lier des rapports juridiques avec les tiers ». Si l'immatriculation doit comporter l'adresse de l'établissement, il n'est pas exigé de précision complémentaire comme, par exemple, le bâtiment ou l'étage, mais l'immatriculation ne doit pas comporter d'erreur de numérotation. L'immatriculation doit viser l'adresse des locaux donnés à bail et le bénéficiaire du statut peut être refusé à un local abritant un établissement secondaire en cas de défaut d'immatriculation à la date à laquelle ce statut est revendiqué. Pour justifier du respect de ses obligations d'immatriculation de l'établissement de [...] à la date du congé, la SA Open sud gestion produit en cause d'appel une pièce 27 correspondant à l'évolution du Siret pour chaque établissement de la société. La villa [...] des conjoints R... H... est située dans l'ensemble immobilier la [...] à [...] selon le contrat de bail commercial. Concernant l'établissement hôtel du Golf, [...], l'établissement de la Sa Open Sud gestion est immatriculé depuis le 17 mai 1994. Concernant l'établissement de la [...], [...] à [...], l'établissement a été rattaché à la Sa Open sud gestion, entreprise répertoriée depuis le 17 mai 1994 au RCS de Dax, mais l'établissement n'a été créé que le 22 mai 2017. Il ressort de ces mentions que l'établissement « la [...] », qui constitue un fonds de commerce permanent de tourisme hôtelier comportant plusieurs villas à louer, n'était pas immatriculé comme établissement distinct au RCS de Dax avant le 22 mai 2017. Le seul établissement déclaré au RCS de Dax avant le 22 mai 2017 était l'hôtel du Golf [...] qui n'est pas situé dans l'ensemble immobilier de la [...]. Dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a retenu, par des motifs précis et pertinents, que la villa [...] située dans l'ensemble immobilier de la [...] n'était pas immatriculée au RCS de Dax à la date du congé délivré par les conjoints R... H... le 3 novembre 2016. La Sa Open sud gestion ne peut donc pas solliciter le paiement d'une indemnité d'éviction après le congé délivré par les bailleurs ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « La SA OPEN SUD GESTION verse au dossier plusieurs extraits K bis et des catalogues portant sur les locations saisonnières proposées (pièces n° 2, 3, 4, 24 et 25 du dossier du conseil de la SA OPEN SUD GESTION).

Il ressort de ces documents que la SA OPEN SUD GESTION était inscrite au jour du congé au registre du commerce et des sociétés de Chambéry au titre de son siège et, hors de ce ressort, au registre du commerce et des sociétés de Dax au titre d'un «établissement principal situé "Hôtel du Golf 40 660 [...]", qu'elle disposait alors de plusieurs bâtiments de résidences de vacances sur la commune de [...]. ([...] ; [...] et [...] dont dépend la propriété des demandeurs), que la SA OPEN SUD GESTION a procédé en date du 22 mai 2017 à une inscription au registre du commerce et des sociétés de Dax sous la forme d'établissements distincts de chacune de ces résidences dont "[...]" avec mention d'une "exploitation d'une résidence avec prestation immobilière sous l'enseigne [...] dans les villas ... [...]" et que la villa [...] correspond à la propriété des demandeurs.

Si la SA OPEN SUD GESTION affirme que l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Dax de son activité en établissements distincts au 22 mai 2017 correspond à une restructuration juridique et à une scission de son fonds de commerce, il n'en demeure pas moins qu'elle n'en rapporte pas la preuve.

En outre, il n'est nullement établi que, au jour de la délivrance du congé, le lieu

d'exploitation de l'activité de résidences de vacances de "[...]" dépendait d'une unité économique et géographique justifiant son absence d'immatriculation alors même qu'elle disposait d'une adresse "[...]" distincte du seul établissement immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Dax à l'adresse "Hôtel du Golf".

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que la SA OPEN SUD GESTION ne justifie d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Dax au jour de la délivrance du congé au titre de son activité d'exploitation de la résidence dénommée "[...]" dont dépend la propriété des demandeurs de sorte qu'elle ne peut prétendre ni au renouvellement du bail ni à une indemnité d'éviction » (jugement entrepris p. 4 & 5) ;

ALORS QUE les articles R 123-31 et suivants du code de commerce n'imposent pas, en cas d'exercice de l'activité du propriétaire du fonds dans des locaux formant une unité économique et géographique d'exploitation, que l'immatriculation soit prise pour chacun des locaux ; que la société Open Sud Gestion faisait valoir (conclusions d'appel p. 10 à 15), que les différents immeubles qu'elle exploitait à Moliets étaient tous situés dans le même ensemble immobilier édifié sur une ZAC, et que l'établissement déclaré au RCS de Dax depuis le 17 mai 1994 intitulé Hôtel du Golf et qui ne portait pas d'adresse précise, exploitait tous les locaux situés dans la ZAC, y compris la villa désignée sous le n° [...] ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans rechercher si cette villa n° [...] ne relevait pas de l'unité exploitée par l'établissement Hôtel du Golf de Moliets, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Pau , du 7 février 2019

**Titrages et résumés :** BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Extension conventionnelle - Droit au renouvellement - Conditions - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés (non)

La condition tenant à l'immatriculation du preneur pour bénéficier du statut des baux commerciaux n'est pas exigée en cas de soumission volontaire des parties à ce statut, même si le preneur est commerçant

BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Conditions - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés - Soumission conventionnelle du bail au statut - Portée

**Précédents jurisprudentiels :** Sur les effets d'une soumission conventionnelle au statut des baux commerciaux, à rapprocher : 3e Civ., 9 février 2005, pourvoi n° 03-17.476, Bull. 2005, III, n° 33 (cassation partielle), et l'arrêt cité

**Textes appliqués :**

article L. 145-1 du code de commerce