

**Cour de cassation, troisième chambre civile, 22 janvier 2014,
n°12-26179 (Fin de bail - Exclusion du bénéfice du statut des baux
commerciaux - Baux dérogatoires successifs - Assignation en
reconnaissance de l'existence d'un bail commercial soumis au statut)**

22/01/2014

L'inscription au registre du commerce et des sociétés du locataire n'est pas nécessaire pour obtenir la requalification en bail commercial d'un bail en cours. Ainsi, lorsque la requalification est demandée par le locataire pour un bail arrivé à son terme, faisant suite à un bail dérogatoire au-delà des vingt-quatre mois, le locataire doit absolument être immatriculé au registre du commerce et des sociétés avant de saisir la justice. Le rédacteur qui n'aurait pas attiré l'attention des parties sur les dangers décrits engagerait sa responsabilité professionnelle à hauteur du préjudice subi, ici la perte du bail commercial.

**Cour de cassation
chambre civile 3**

**Audience publique du mercredi 22 janvier 2014
N° de pourvoi: 12-26179**

Mme Fossaert (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), président
SCP Delaporte, Briard et Trichet, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 145-1 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 27 juin 2012), qu'entre 2000 et 2006, Mme Y... a consenti à la société X. sept baux qualifiés de saisonniers, chacun étant conclu pour une durée de neuf mois du 1er avril au 31 décembre ; que le 2 avril 2008, la bailleuse a délivré un congé pour reprise à effet au 2 mai 2008 ; que la société X. a alors assigné Mme Y... en reconnaissance de l'existence d'un bail commercial soumis au statut ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient qu'en ne prenant aucune initiative procédurale, en percevant les loyers sans contestation et en demandant l'indexation de ceux-ci la bailleuse avait renoncé à son congé et que la société X. avait été inscrite au registre du commerce et des sociétés en cours de procédure ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser si, à la date de l'assignation par laquelle la société X. revendiquait le bénéfice du statut des baux commerciaux, celle-ci était inscrite au registre du commerce et des sociétés, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 juin 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rennes, autrement composée ;

Condamne la société X. aux dépens ;

[http://affairesjuridiques.aphp.fr/textes/cour-de-cassation-troisieme-chambre-civile-22-janvier-2014-n12-26179-fin-de-bail-exclusion-du-benefice-du-statut-des-baux-commerciaux-baux-derogatoires-successifs-assignation-en-reconn/](http://affairesjuridiques.aphp.fr/textes/cour-de-cassation-troisieme-chambre-civile-22-janvier-2014-n12-26179-fin-de-bail-exclusion-du-benefice-du-statut-des-baux-commerciaux-baux-derogatoires-successifs-assignation-en-reconn)

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux janvier deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour Mme Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a dit que la société des Etablissements X. est titulaire d'un bail commercial d'une durée de neuf ans ayant commencé à courir le 1er janvier 2007 et a, par conséquent, débouté Mme Y... de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE le bail signé le 15 avril 2006 à effet du 1er avril 2006 comporte de nouvelles clauses et est donc celui applicable à l'espèce ; que, laissée en possession à l'issue des saisons 2006 et 2007 puisqu'elle laissait son stock dans les locaux dont elle conservait les clefs et dont elle maintenait tous les abonnements et assurances, la société X. s'est vu reconnaître un bail commercial conformément à l'article L. 145-5 du code de commerce ; que l'article L. 145-1 I du code de commerce énonce que les dispositions du chapitre sur le bail commercial s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce ; que Mme Y... a donné congé le 2 avril 2008 pour le 2 mai 2008 conformément à la clause " fin de bail-remise des clefs " qui n'est pas incompatible avec la clause de renouvellement du bail ; qu'il n'est " pas contesté qu'à cette date, la société X. n'était pas inscrite au registre du commerce et des sociétés de sorte qu'elle ne pouvait revendiquer le statut des baux commerciaux, son immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Nantes n'étant intervenue que le 22 septembre 2008 ; que néanmoins c'est par de justes motifs que le premier juge a considéré qu'en ne prenant aucune initiative procédurale, en percevant les loyers sans contestation et en demandant l'indexation de ceux-ci la bailleuse a renoncé au congé ; qu'étant inscrite au registre du commerce et des sociétés en cours de procédure afin de se voir reconnaître le bénéfice du statut des baux commerciaux, la société X. y était recevable et, comme il a été vu ci-dessus, bien fondée ; que Mme Y... ne peut se prévaloir de ce que, étant usufruitière, elle n'avait pas le droit de consentir un bail commercial sans le concours des nuspropriétaires, seuls ceux-ci pouvant arguer de la nullité dudit bail ; que le jugement sera confirmé de ce chef ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le statut de bail commercial ne s'applique pas aux baux saisonniers, même en cas de renouvellements successifs du bail consenti pour une durée limitée ; que la Cour d'appel s'est expressément référée au bail signé le 15 avril 2006, à effet du 1er avril 2006, intitulé « bail saisonnier » et stipulant qu'il n'ouvre pas droit au bénéfice de la propriété commerciale au profit du locataire, consenti pour une durée de neuf mois, du 1er avril au 31 décembre de chaque année ; qu'en se fondant, pour requalifier le contrat saisonnier en un bail commercial, sur la circonstance selon laquelle la société X. a été laissée en possession à l'issue des saisons 2006 à 2009 dans la mesure où elle a laissé son stock dans les locaux, a conservé les clés et maintenu ses abonnements et assurances, la Cour d'appel, qui écartait ainsi les clauses claires et précises du contrat saisonnier conclu par les parties, sans rechercher, comme elle y était invitée, si ce maintien dans les lieux du locataire ne résultait pas d'une simple tolérance de la part de la propriétaire, insusceptible de démontrer la pérennité des rapports locatifs, a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU'en toute hypothèse, l'absence d'inscription du locataire au registre du commerce et des sociétés à la date de la délivrance d'un congé le prive du droit au renouvellement du bail ; que la Cour d'appel a constaté que la société des Etablissements X. n'a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes qu'à partir du 22 septembre 2008 et qu'elle n'était donc pas immatriculée, au titre de son activité exercée dans les lieux loués, ni à la date du congé délivré par Mme Y..., le 2 avril 2008 pour le 2 mai suivant, ni à celle de la fin du bail au 31 décembre de

l'année 2006 ; qu'en accordant tout de même à la société des Etablissements X. le bénéfice du statut des baux commerciaux à compter du 1er janvier 2007, date à laquelle cette société n'était pas régulièrement immatriculée, la Cour d'appel a violé, ensemble, les articles L. 145-9 et L. 145-5 du code de commerce ;

ALORS, EN OUTRE, QU'en relevant, pour déclarer la société des Etablissements X. titulaire d'un bail commercial ayant commencé à courir le 1er janvier 2007, qu'elle était recevable à se prévaloir du statut des baux commerciaux dans la mesure où elle s'était inscrite au registre du commerce en cours de procédure, sans rechercher, comme elle y était invitée si à la date du congé pour reprise délivrée le 2 avril 2008 pour le 2 mai suivant, mais aussi au jour de l'assignation du 20 mai 2008, la société X. qui n'était pas inscrite au titre de l'établissement de Pornic pouvait prétendre au bénéfice du statut des baux commerciaux, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article L. 145-1 et L. 145-5 du code de commerce ;

ALORS, ENFIN, QU'une renonciation ne se présume pas ; que la Cour d'appel ne pouvait, ainsi, considérer qu'en ne prenant aucune initiative procédurale et en percevant les loyers, Mme Y... avait renoncé au congé délivré le 2 avril 2008, lors même que Mme Y... faisait précisément valoir qu'elle avait toujours manifesté sa volonté de mettre fin au bail, qu'un procès-verbal d'huissier avait été établi, à sa demande, le 5 mai 2008, pour constater l'ouverture du local commercial malgré le congé à effet au 2 mai 2008, qu'elle s'apprêtait à assigner la société X. lorsque cette société a saisi le juge de sa demande en reconnaissance du statut des baux commerciaux, le 20 mai suivant, et qu'elle n'a encaissé les sommes versées par la société X. , qu'à titre d'avance sur indemnité d'occupation des lieux ; qu'en statuant donc comme elle l'a fait sans s'expliquer sur ces différentes circonstances de nature à écarter toute renonciation au congé, délivré le 2 mai 2008, la Cour d'appel n'a pu justifier légalement sa décision au regard des articles L. 145-5 et L. 145-9 du code de commerce.

SECOND MOYEN DE CASSATION (Subsidiaire)

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a débouté Mme Y... de ses demandes ;

AUX MOTIFS, à les supposer adoptés des premiers juges, QUE « Sur le paiement d'une indemnité de Pas de Porte :

Madame Y... demande la condamnation de la société X. à lui verser une somme de 90. 000 € au titre de Pas de Porte si le bail commercial est maintenu. La société X. s'oppose à cette demande faisant valoir que la pratique du pas de porte n'est pas généralisée en France et que la somme demandée est très élevée et non justifiée.

Il ne peut qu'être constaté que le montant demandé par la bailleuse n'est justifié que par une estimation réalisée par le notaire de Madame Y... et n'est étayée par aucun élément ou document. Cette demande sera rejetée ».

ALORS QU'en cause d'appel, Mme Y... reprenait, en l'étayant, sa demande de condamnation de la société X. à lui verser une somme de 90. 000 € correspondant à la valeur du « pas de porte » des locaux commerciaux de Pornic, si la Cour considérait que cette société était titulaire d'un bail commercial de droit commun ; que pour justifier cette demande, Mme Y... versait aux débats des éléments de nature à établir l'existence d'une pratique de « pas de porte » sur la commune de Pornic et à en estimer la valeur ; qu'en ne répondant pas aux conclusions développées par Mme Y... sur ce point, et en confirmant le jugement entrepris pour avoir débouté Mme Y... de ses demandes, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs eu égard aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile.