

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 22 septembre 2016

N° de pourvoi: 15-18456

ECLI:FR:CCASS:2016:C300988

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Bénabent et Jéhannin, 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 :

Vu les articles L. 145-1-I, L. 145-8 et L. 147-17-I du code de commerce ;

Attendu que le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux ; que les dispositions portant statut des baux commerciaux s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant, soit à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés accomplissant ou non des actes de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 mars 2015), qu'en réponse à une demande de renouvellement du bail notifiée par la société La Tentation du mandarin le 7 juillet 2010, le bailleur, aux droits duquel se trouve M. X..., a signifié, le 29 septembre 2010, un refus de renouvellement avec offre d'une indemnité d'éviction ; qu'après sommation visant la clause résolutoire délivrée, le 23 décembre 2010, le bailleur a assigné la locataire en acquisition de la clause résolutoire, subsidiairement, en résiliation du bail à ses torts et, en tout état de cause, en déchéance du droit à une indemnité d'éviction, au regard du défaut d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés pour l'activité réellement exercée dans les lieux ;

Attendu que, pour rejeter la demande de déchéance du droit à une indemnité d'éviction,

l'arrêt retient que, pour bénéficier du droit au renouvellement du bail et du paiement de l'indemnité d'éviction, la condition d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du preneur doit s'apprécier à la date de la demande de renouvellement du bail, soit au 7 juillet 2010, que la société La Tentation du mandarin a toujours été immatriculée au registre du commerce et des sociétés pour les activités de vente d'objets d'art, bois sculptés, miniatures et ivoires, d'importation et d'exportation d'objets de luxe, que l'activité figurant à l'extrait K bis aurait dû être modifiée à la suite de la modification de l'activité exercée par la société La Tentation du mandarin, que l'absence de modification de l'immatriculation ne peut pour autant pas constituer un manquement suffisamment grave justifiant la déchéance du droit au paiement de l'indemnité d'éviction alors que le bailleur n'a jamais mis en demeure son locataire de régulariser la situation et que la loi ne prévoit expressément que l'obligation d'immatriculation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la dénégation du droit au statut des baux commerciaux en raison du défaut d'immatriculation n'a pas à être précédée d'une mise en demeure et alors qu'elle avait constaté que la société La Tentation du mandarin était immatriculée au registre du commerce et des sociétés au titre d'une activité qui n'était pas celle réellement exercée dans les lieux loués, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que la société La Tentation du mandarin avait droit au paiement d'une indemnité d'éviction à la suite du refus de renouvellement du bail du 29 septembre 2010, a sursis à statuer sur son montant et a ordonné une expertise, l'arrêt rendu le 25 mars 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Paris, autrement composée ;

Condamne la société La Tentation du mandarin aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société La Tentation du mandarin à payer la somme de 3 000 euros à M. X... ;

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, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux septembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que la société La Tentation du Mandarin avait droit au paiement d'une indemnité d'éviction à la suite du refus de renouvellement du bail du 29 septembre 2010 ;

AUX MOTIFS QU' « il est constant qu'en application de l'article L. 145-1 du code de commerce, le preneur à bail commercial doit être immatriculé au registre du commerce et des sociétés à l'adresse des lieux loués et que, pour bénéficier du droit au renouvellement du bail et du paiement de l'indemnité d'éviction, cette condition doit s'apprécier à la date de la demande de renouvellement du bail, soit au 7 juillet 2010 ; qu'il résulte des extraits Kbis du registre du commerce et des sociétés de la société la Tentation du Mandarin des 11 août 2010 et 31 juillet 2013 que cette dernière a toujours été immatriculée au registre du commerce et des sociétés pour les activités de vente d'objets d'arts, bois sculptés, miniatures et ivoires, d'importation et d'exportation d'objets de luxe ; que la condition d'immatriculation posée par l'article L. 145-1 du code de commerce était donc remplie à la date de la demande de renouvellement du bail ; que M. X... expose, à juste titre, que cet extrait Kbis aurait dû être modifié à la suite de la modification de l'activité exercée par la Tentation du Mandarin, et notamment de la vente d'objets touristiques qui ne sont pas des objets de luxe tels que visés à l'extrait Kbis du registre du commerce et des sociétés ; que cette absence de modification de l'immatriculation ne peut pour autant constituer un manquement suffisamment grave justifiant la déchéance du droit au paiement de l'indemnité d'éviction, alors que le bailleur n'a jamais mis en demeure son locataire de régulariser la situation et que la loi ne prévoit expressément que l'obligation d'immatriculation ; que M. X... sera débouté de sa demande de voir prononcée la déchéance de la société la Tentation du Mandarin de son droit au paiement d'une indemnité d'éviction » ;

ALORS QUE le défaut d'immatriculation du locataire au registre du commerce et des sociétés pour l'activité exercée dans les lieux loués au jour de la demande de renouvellement du bail prive le locataire de son droit au renouvellement du bail ou au paiement d'une indemnité d'éviction ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément relevé qu'il résultait des extraits Kbis du registre du commerce et des sociétés de la société la Tentation du Mandarin des 11 août 2010 et 31 juillet 2013 que cette dernière avait toujours été immatriculée au registre du commerce et des sociétés pour les activités de vente d'objets d'arts, bois sculptés, miniatures et ivoires, d'importation et d'exportation d'objets de luxe, et que M. X... exposait, à juste titre, que cette inscription aurait dû être modifiée à la suite de la modification de l'activité exercée par la société locataire, et notamment de la vente d'objets touristiques qui n'étaient pas des objets de luxe tels que visés à l'extrait Kbis ; qu'en déboutant néanmoins M. X... de ses demandes tendant à voir constater que la société La Tentation du Mandarin n'était pas immatriculée au registre du commerce et des sociétés pour l'activité exercée dans les lieux loués, juger en conséquence que la société locataire ne remplissait pas les conditions d'un droit au renouvellement du bail ou à indemnité d'éviction, et qu'il était donc bien fondé à lui dénier tout droit au renouvellement et au paiement d'une indemnité d'éviction, 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. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 25 mars 2015