

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 7 mai 2014), que la SCI 121 rue Vieille du Temple (la SCI), propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail à la société Galerie Jacqueline Moussion, lui a délivré, le 28 juin 2007, un congé avec offre de renouvellement ; que, les parties n'étant pas parvenues à un accord sur le prix du bail renouvelé, le juge des loyers commerciaux a été saisi ; que, le 11 mai 2010, la SCI a signifié à la locataire un acte portant dénégation du statut des baux commerciaux pour défaut d'immatriculation régulière ; que la société Galerie Jacqueline Moussion a assigné la SCI en annulation de cet acte ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant exactement retenu, par motifs propres et adoptés, que l'immatriculation du preneur au registre du commerce et des sociétés constituait l'une des conditions du droit au statut des baux commerciaux, que le bailleur pouvait invoquer le défaut d'immatriculation pendant toute la durée de la procédure en fixation du loyer, même s'il en était informé à la date du congé avec offre de renouvellement et que la renonciation du bailleur à se prévaloir de l'absence de droit au statut ne pouvait résulter de sa seule connaissance du défaut d'immatriculation du preneur et ayant constaté que la société Galerie Jacqueline Moussion n'était immatriculée à l'adresse des lieux loués ni à la date du congé ni à celle de l'expiration du bail, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que l'acte de dénégation du statut était valable ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Galerie Jacqueline Moussion aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Galerie Jacqueline Moussion à payer la somme de 3 000 euros à la SCI 121 rue Vieille du Temple ; rejette la demande de la société Galerie Jacqueline Moussion ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf novembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour la société Galerie Jacqueline Moussion

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir constaté la validité de l'acte de rétractation du 11 mai 2010 de l'offre de renouvellement du bail au 1er janvier 2008 initialement consentie par la SCI du 121 rue Vieille du Temple et, en conséquence, dit la société Galerie Jacqueline Moussion déchue de son droit statutaire pour défaut d'immatriculation du fonds à l'adresse des lieux loués à la date du congé du 28 juin 2007, déclaré celle-ci occupante sans droit ni titre, ordonné son expulsion et condamné celle-ci au paiement d'une indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'il est constant que la société Galerie Jacqueline Moussion n'a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, pour les locaux loués au 121 rue Vieille du Temple, ni à la date de sa demande de renouvellement du bail ni à la date d'expiration dudit bail dont sa bailleresse lui a offert, le 28 juin 2007, le renouvellement ; qu'elle est restée immatriculée au 123 rue Vieille du Temple, son ancienne adresse, où elle n'exploite plus aucun fonds ; que les premiers juges ont rappelé à juste titre qu'en vertu de l'article L 145-1 du Code de commerce, l'immatriculation du preneur au registre du commerce et des sociétés à l'adresse des locaux loués constitue l'une des conditions du droit au statut des baux commerciaux et que cette condition d'immatriculation s'apprécie à la date de signification du congé et à la date de l'expiration du bail à renouveler ; que s'agissant en l'espèce d'apprécier, à la date de la demande de renouvellement, la réunion des conditions objectives posées pour que la société Galerie Jacqueline Moussion puisse bénéficier, en vertu des règles protectrices du statut, du droit au renouvellement, l'analogie qu'elle fait avec l'article L 145-17 du Code de commerce et les conditions d'exécution du contrat est sans portée ; que par ailleurs, la société Galerie Jacqueline Moussion n'est pas fondée à invoquer une prétendue soumission volontaire des parties au statut des baux commerciaux à seule fin d'échapper aux conséquences de son absence d'immatriculation dès lors qu'il est acquis que le bail réunissait toutes les autres conditions pour relever de plein droit du statut ; qu'elle n'établit pas que la SCI 121 rue Vieille du Temple ait renoncé sans équivoque à se prévaloir du défaut d'immatriculation à l'adresse des locaux loués ; que contrairement à ce qu'elle soutient, une telle renonciation ne saurait résulter de la seule connaissance de cette situation par le bailleur lorsqu'il a accepté le renouvellement du bail avant de se rétracter en lui déniaient le bénéfice du droit au statut ; que la connaissance par le bailleur du défaut d'immatriculation ne caractérise pas non plus la fraude alléguée qui n'est pas autrement démontrée et ne peut résulter de ce que le bailleur a finalement dénié à la société Galerie Jacqueline Moussion le droit au renouvellement après le lui avoir offert aux conditions qu'il posait et que la locataire n'a pas acceptées ; que pour ces motifs et ceux pertinents des premiers juges, le jugement sera confirmé en ce qu'il a dit que l'acte de rétractation du 11 mai 2010 n'est pas entaché de fraude, constaté la validité de cet acte de rétractation et déclaré la société Galerie Jacqueline Moussion déchue de son droit statutaire au renouvellement pour défaut d'immatriculation du fonds à l'adresse des lieux loués ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il convient de rappeler qu'aux termes d'un acte sous seing privé du 21 mai 1998, la SCI du 121 rue Vieille du Temple a donné à bail à la SARL Galerie Jacqueline Moussion, divers locaux commerciaux pour l'exercice d'un commerce de galerie d'art contemporain, sis à Paris 3ème, 121 rue Vieille du Temple, ce pour une durée de neuf années à compter du 1er juin 1998 pour expirer le 31 mai 2007 et moyennant un loyer annuel en principal de 29.270,21 euros ; que pour rétracter le 11 mai 2010, en tout état de cause sur la fixation du loyer du bail renouvelé, le congé notifié le 28 juin 2007 avec offre de renouvellement du bail au 1er janvier 2008, le propriétaire invoque la dénégation du droit au statut de la SARL Galerie Jacqueline Moussion qui n'est pas immatriculée à l'adresse des lieux loués au 121 rue Vieille du Temple à la date du congé, mais au 123 de la même rue ; que, conformément aux dispositions de l'article L 145-1 du Code de commerce, l'une des conditions du droit au statut est d'être immatriculé ou inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris ou au répertoire des métiers à l'adresse des locaux loués et en cas de pluralité des locaux, chaque établissement doit être inscrit dès lors qu'il constitue un point de vente avec accès de la clientèle et actes de commerce ; que cette condition d'immatriculation s'apprécie à la date de la signification du congé et à la date de l'expiration du bail par l'effet du congé ; que pour échapper à la perte de ses droits statutaires, la SARL Galerie Jacqueline Moussion, qui revendique la nullité de l'acte de rétractation ou encore une indemnité d'éviction, prétend à la mauvaise foi et à la fraude de la bailleresse qui avait connaissance du défaut d'immatriculation à la date du congé du 28 juin 2007, mais qui malicieusement a attendu l'avis de l'expert, qui ne lui est pas favorable, sur le prix du bail renouvelé pour invoquer cette condition d'application du statut dans sa rétractation du 11 mai 2010, trois ans après son

congé ; que cependant, les conditions d'application du statut de l'article L 145-1 du Code de commerce sont d'une autre nature que les motifs graves et légitimes de l'article L 145-17 du même Code ; que s'il est vrai que le bailleur une fois le congé notifié ne peut invoquer que des motifs commis ou à tout le moins connus postérieurement au congé, de jurisprudence constante il en est tout autrement des conditions d'application du statut qui peuvent être invoquées par le propriétaire en tout état de cause de la procédure en fixation du loyer, même en cause d'appel et même si le bailleur avait connaissance du défaut d'immatriculation à la date du congé ; que dès lors, la SARL Galerie Jacqueline Moussion qui n'est pas immatriculée à l'adresse des lieux loués du 121 rue Vieille du Temple à la date du congé et de son effet et qui n'est pas locataire au 123 de la même rue où elle se trouve pourtant immatriculée de sorte qu'elle ne pourrait invoquer une unité économique d'exploitation entre le 121 et le 123, doit être déclarée en l'absence de fraude du bailleur affectant son acte de rétractation du 11 mai 2010, déchue de ses droits statutaires ;

ALORS QUE, D'UNE PART, le défaut d'immatriculation du commerçant à l'adresse des locaux donnés à bail ne peut être utilement invoqué par le bailleur en cours de bail mais peut seulement faire obstacle au renouvellement si le preneur n'a pas régularisé sa situation à la date du congé et/ou de l'expiration du bail ; qu'il s'en déduit que dans le cas où, nonobstant le défaut d'immatriculation régulière du preneur à l'issue du bail expiré, les parties se sont accordées sur le principe du renouvellement, de sorte qu'un nouveau bail s'est formé dès cet instant nonobstant la poursuite d'une instance tendant uniquement à la fixation du loyer du bail renouvelé, le bailleur ne peut ensuite se prévaloir, faute de l'avoir invoqué en temps utile, du défaut d'immatriculation du locataire pour lui dénier son droit au renouvellement ; qu'en l'espèce, il est constant qu'en l'état de la demande de renouvellement de bail notifiée par la société Galerie Jacqueline Moussion par acte du 22 juin 2007 et du congé avec offre de renouvellement que la bailleuse avait fait délivrer à son tour le 28 juin 2007, le juge des loyers commerciaux avait été conduit, par son jugement du 19 septembre 2008, à constater l'accord des parties sur le principe du renouvellement (cf. les mémorandums de l'arrêt attaqué, p. 2) ; que le bailleur ne pouvait donc ultérieurement se rétracter et remettre en cause le nouveau bail qui s'était déjà formé en délivrant, à la date du 11 mai 2010, un acte portant dénégation du droit au statut des baux commerciaux, fondé sur l'absence d'immatriculation régulière de sa locataire à la date du congé ayant mis fin au bail précédent ; qu'en validant néanmoins le refus de renouvellement intervenu dans ces conditions, la Cour viole les articles L. 145-1 et L. 145-9 du Code de commerce ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, le bailleur peut toujours renoncer à la condition relative à l'immatriculation du locataire à l'adresse du local donné à bail ou les parties décider de se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux, si même celui-ci ne leur serait pas applicable par le seul effet de la loi ; que le bailleur qui, bien qu'ayant déjà acquis une parfaite connaissance du défaut d'immatriculation régulière de son locataire au jour de l'expiration du bail et/ou de la délivrance du congé, lui a néanmoins offert le renouvellement, doit être regardé comme ayant renoncé à se prévaloir de cette irrégularité et ne peut donc ultérieurement rétracter son offre de renouvellement et dénier à son locataire le bénéfice du statut, sauf circonstances très particulières nées de la révélation d'un fait nouveau ou ignoré du bailleur à la date du congé portant offre de renouvellement ; qu'en considérant au contraire que la connaissance qu'avait acquise la SCI 121 rue Vieille du Temple du défaut d'immatriculation régulière de sa locataire dès avant la délivrance du congé avec offre de renouvellement n'impliquait pas renonciation de sa part à se prévaloir du défaut d'immatriculation et ne faisait pas obstacle à sa rétractation ultérieure, la Cour viole l'article 1134 du Code civil, ensemble les articles L. 145-1 et L. 145-9 du Code de commerce.