

N° RG 16/08295

Décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

Au fond

du 17 novembre 2016

RG : 16/08228

ch n°3 cab 03 C

SCI S. B.

C/

K.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**1ère chambre civile B**  
**ARRET DU 25 Septembre 2018**

**APPELANTE :**

**Société S. B., SCI, domiciliée en cette qualité audit siège, représentée par M. D.**

...

Représentée par ...

**INTIMÉ :**

**M. K.**

né ...

Représenté par ...

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **03 Mai 2018**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **02 Juillet 2018**

Date de mise à disposition : **25 Septembre 2018**

**Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :**

- Françoise CARRIER, président

- Michel FICAGNA, conseiller

- Florence PAPIN, conseiller

assistés pendant les débats de Myriam MEUNIER, greffier

A l'audience, **Michel FICAGNA** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt **contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Françoise CARRIER, président, et par Myriam MEUNIER, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

**EXPOSÉ DE L'AFFAIRE**

Selon acte du 21 janvier 2014, la Sci S. B. a acquis de la Sci G., dans un ensemble immobilier situé à Lyon ..., divers lots de copropriété dont le lot n°16 constitué d'un local commercial à usage de restaurant, loué à M. K., selon bail commercial initial du 15 mai 2007 expirant au 30 juin 2016.

Par acte d'huissier de justice du 30 décembre 2015, la société S. B. a donné congé pour le 30 juin 2016 à M. K. sans indemnité d'éviction pour défaut d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Selon acte du 2 mars 2016, la société S. B. a vendu les lots 17, 18, 12 et 8 à M. et Mme A., sous condition suspensive de la libération des lieux par le preneur, l'acte précisant que les lieux sont loués par M. K.

Par acte du 28 juin 2016, M. K. a assigné la Sci S. B. devant le tribunal de grande instance de Lyon en annulation du congé.

La Sci S. B. a conclu au débouté et a sollicité à titre principal l'expulsion de M. K. ainsi qu'à l'octroi de dommages et intérêts en raison de l'indisponibilités des locaux à la vente du fait de la résistance de M. K..

Par jugement du 17 novembre 2016, le tribunal de grande instance de Lyon a déclaré nul le congé délivré, au motif que M. K., restaurateur n'était pas commerçant et que les parties ont soumis volontairement le bail au statut des baux commerciaux.

**La Sci S. B.** a relevé appel. Elle

demande à la cour :

- d'infirmer le jugement déféré ,
- de déclarer valable le congé délivré,
- d'ordonner l'expulsion du local litigieux de M. K. ainsi que de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique,
- de condamner M. K. à lui payer une somme de 20 000 € à titre de dommages et intérêts en raison de l'échec de la vente aux époux A.,
- de le condamner à lui payer la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ,
- de le condamner aux dépens.

Elle soutient :

- qu'en sa qualité de restaurateur M. K. est bien tenu de s'inscrire au registre du commerce et des sociétés,
- que l'inscription au registre du commerce et des sociétés est une condition du droit au renouvellement du bail,
- que le congé est donc valable,
- que l'action de M. K. a entraîné l'échec du projet de vente de l'immeuble matérialisée par la signature d'un compromis.

**M. K.** demande à la cour :

- de confirmer le jugement déféré,
- de condamner la Sci S. B. à lui payer la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il soutient :

- que le bail a été volontairement soumis par les parties au statut des baux commerciaux,
- 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,
- que dans le passé les précédents propriétaires ne se souciaient pas de savoir si le preneur était commerçant ou non.

## **MOTIFS**

### **Sur l'inscription au registre du commerce et des sociétés**

Aux termes de l'article L 145-1 du code de commerce, la statut des baux commerciaux, «(...) s'applique 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 (...).

Il en résulte que le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux relative au droit au renouvellement du bail par le bailleur, ne peut être invoqué par le preneur que s'il exploite dans les lieux loués un fonds appartenant à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'entreprise immatriculé au répertoire des métiers.

En l'espèce, M. K. exerçait nécessairement son activité de restaurant soit comme commerçant, soit comme artisan, au titre de la «fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail» au sens du décret du 2 avril 1998.

La société S. B. justifie que deux prédécesseurs de M. K., M. O. et P., étaient immatriculés au registre du commerce et des sociétés, pour la même activité.

Or, M. K. quant à lui ne justifie d'aucune inscription, ni au registre du commerce et des sociétés ni au répertoire des métiers.

Il ne peut dès lors bénéficier de la dispense d'inscription, en cas de soumission volontaire d'un bail au statut des baux commerciaux, cette dispense ne pouvant profiter qu'aux personnes dans l'incapacité de s'inscrire au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

En conséquence, le jugement sera infirmé et il sera fait droit à la demande principale de la société S. B..

#### Sur la demande de dommages et intérêts

L'acte d'acquisition par la société S. B. mentionne que le local loué à M. K. est le lot n°16, les lots 17 et 18 étant loués à M. H..

Or, la vente du 2 mars 2016 à M. et Mme A. porte sur les lots 17 et 18.

En tout état de cause, il n'est pas établi que M. K. a commis une faute en saisissant la justice par assignation du 28 juin 2016, d'une demande d'annulation du congé, dès lors que le premier juge a fait droit à sa demande, ce qui établit que sa demande n'était pas dénuée de fondement.

En conséquence, l'échec de la revente du local loué ne peut être imputée à une faute de M. K.. La demande de la société S. B. sera dès lors rejetée.

#### Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

#### **PAR CES MOTIFS**

la cour,

- Infirme le jugement déféré, et statuant de nouveau :
- Déclare valable le congé sans indemnité d'éviction donné par la Sci S. B. à M. K., par acte du 30 décembre 2015 à effet au 30 juin 2016, au titre du local situé ...,
- Ordonne l'expulsion de M. K. ainsi que de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique,
- Déboute la société S. B. de sa demande de dommages et intérêts en raison de l'échec de la vente aux époux A.,
- Condamne M. K. à payer à la Sci S. B. la somme de **1 000 €** au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamne M. K. aux dépens de première instance et d'appel.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE