

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 15 octobre 2008**

**N° de pourvoi: 07-16612**

Non publié au bulletin

**Cassation**

**M. Weber (président), président**

Me Foussard, SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, 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. 145-5 du code de commerce, ensemble l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 31 mai 2007), que, par acte sous seing privé du 1er décembre 2001, la société Agrolis a donné à bail à la société Terdis des locaux à usage d'entrepôt pour une durée de cinq mois allant du 1er décembre 2001 au 1er mai 2002, avec faculté pour le preneur de solliciter une prorogation, sans que la durée maximum du bail n'excède vingt-quatre mois ; qu'usant de cette faculté, les parties ont conclu le 2 avril 2002 un avenant portant prorogation du bail au 1er mai 2003, avec nouvelle faculté de prorogation et sous la même réserve relative à la durée du bail ; que, par un nouvel avenant, les parties se sont accordées pour une prorogation du bail jusqu'au 1er novembre 2003 ; que des pourparlers en vue de la conclusion d'un bail commercial ont été engagés par les parties et se sont poursuivis jusqu'au 5 avril 2004 sans qu'un accord puisse être trouvé ; que la société Terdis s'est néanmoins maintenue dans les lieux qu'elle a quittés le 30 avril 2004 ; que, soutenant qu'à compter du 1er novembre 2003, un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux avait commencé à courir, la société Agrolis a assigné la société Terdis pour obtenir paiement d'une certaine somme représentant vingt-huit mois de loyers ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que pour que le statut des baux commerciaux ait vocation à s'appliquer, il faut que les locaux objet du bail soient le lieu d'exploitation d'un fonds de commerce, que l'élément essentiel et déterminant du fonds de commerce est une clientèle autonome attachée au fonds considéré et donc aux locaux dans lesquels il est exploité ; que le bail passé entre les parties désigne expressément la

destination des locaux comme étant l'entreposage de produits alimentaires à l'exclusion de toute autre activité et qu'il est précisé "que tout changement même temporaire dans la destination des locaux ou de la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du bailleur sous peine de résiliation du bail", que, néanmoins, la société Terdis a développé dans les locaux une activité commerciale consistant à acheter, vendre, stocker et importer des produits sous la marque "Terdis" notamment par le biais d'intermédiaires, agents commerciaux, et à fournir sur le territoire national des prestations de services de gestion et de suivi administratif des commandes d'une société belge, que dans le cadre de cette activité, elle est titulaire d'une clientèle propre et ce au mépris de la clause contractuelle relative à la destination exclusive des lieux loués ; que le bailleur, qui avait nécessairement connaissance de la situation, notamment lorsqu'il a autorisé par un courrier du 12 mars 2002 l'adjonction de bureaux supplémentaires, l'a néanmoins acceptée puisqu'il n'a jamais mis en oeuvre la sanction contractuellement prévue, qu'il doit donc être considéré que les parties ont d'un commun accord renoncé à la clause de destination exclusive et que la société Terdis étant restée dans les lieux au-delà de deux ans, alors qu'elle ne pouvait ignorer que tout maintien au-delà du 1er novembre 2003 entraînerait l'application du statut puisque le bailleur l'avait expressément mis en garde dans un courrier du 27 mars 2003, le bail se trouve soumis au statut à compter de cette dernière date ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser la volonté non équivoque de la société Agrolis d'autoriser, contrairement à la clause de destination exclusive stipulée au bail, l'exploitation par la société Terdis d'une clientèle dans les locaux loués, 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 31 mai 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; 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 Caen, autrement composée ;

Condamne la société Agrolis aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Agrolis ; la condamne à payer à la société Terdis la somme de 2 500 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 cassé ;

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

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Caen du 31 mai 2007

