

## Le bénéfice du statut des baux commerciaux nécessite une clientèle propre, détachable de l'achalandage du centre commercial

mercredi 5 novembre 2014, par Gabriel Neu-Janicki

Le bénéfice du statut des baux commerciaux nécessite une clientèle propre, détachable de l'achalandage du centre commercial. Une société de manège exploitant son activité dans un centre commercial ne peut en apporter la preuve et donc ne bénéficie pas du statut. Le fait d'exploiter l'activité dans un espace ouvert pris sur les parties communes du centre commercial ne peut être un motif privant le preneur du statu des baux commerciaux.

En l'espèce, la société civile immobilière « Les Trois Moulins » a mis à la disposition de la SEMA, pour une durée initiale de deux ans renouvelable pour une année par tacite reconduction à compter du 1er avril 1996, un emplacement d'environ 16 m<sup>2</sup> situé dans un centre commercial pour y installer un manège pour enfants.

Cette convention a été reconduite tacitement, chaque année jusqu'à ce que, par acte extrajudiciaire du 22 mai 2006, la propriétaire signifie qu'elle mettait fin à la mise à disposition à effet du 31 août 2007. La société SEMA a revendiqué l'application du statut des baux commerciaux.

La société SEMA reprochant à la cour d'appel de Versailles d'avoir rejeté sa demande, s'est pourvue en cassation.

La Cour de cassation confirme la décision de la cour d'appel et rejette le pourvoi.

Elle affirme que la cour d'appel, nonobstant un motif erroné tiré de ce que l'article L. 145-1 du code de commerce ne pourrait s'appliquer à un espace ouvert pris sur les parties communes d'un centre commercial, a souverainement relevé que la société SEMA ne justifiait pas avoir une clientèle propre, détachable de l'achalandage du centre commercial qui lui imposait ses horaires d'ouverture et de fermeture et a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision.

***Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 15 octobre 2014 n°13-24439***