Image not found or type unknown

La reconnaissance d’un bail commercial statutaire à l’issue d’un bail dérogatoire nécessite-t-elle, pour sa validité une inscription au RCS ?

publié le **15/01/2019**, vu **4084 fois**, Auteur : CEDRIC DENIZE

L’article L. 145-5 du code de commerce prévoit qu'à l’expiration d’un bail dérogatoire, « et au plus tard à l’issue d’un délai d’un mois à compter de l’échéance », le preneur reste et est laissé en possession du local, il s’opère un nouveau bail dont l’effet est réglé par les dispositions du chapitre relatif aux baux commerciaux, mais cet effet impose-t-il une inscription préalable au RCS ?

La reconnaissance d’un bail commercial statutaire à l’issue d’un bail dérogatoire nécessite-t-elle, pour sa validité une inscription au RCS ?

La Cour de cassation y apporte une réponse négative dans un arrêt du 25 octobre 2018.

(Civ. 3e, 25 oct. 2018, FS-P+B+I, n° 17-26.126) et rappelle que L’inscription au registre du commerce et des sociétés n’est pas nécessaire pour que s’opère un nouveau bail régi par le statut des baux commerciaux lorsque le preneur avait été laissé en possession du local à l’expiration d’un bail dérogatoire.

Depuis la loi du 18 juin 2014, l’article L. 145-5 du code de commerce prévoit que, si à l’expiration d’un bail dérogatoire, « et au plus tard à l’issue d’un délai d’un mois à compter de l’échéance », le preneur reste et est laissé en possession du local, il s’opère un nouveau bail dont l’effet est réglé par les dispositions du chapitre relatif aux baux commerciaux.

La Cour de cassation s’était d’ailleurs déjà récemment prononcée sur l’application de ce texte. À cette occasion, elle a précisé que, quelle que soit la durée du bail dérogatoire ou du maintien dans les lieux au-delà de son terme contractuel, si le preneur reste et est laissé en possession au-delà de ce terme, il s’opère un nouveau bail dont l’effet est régi par les règles statutaires (Civ. 3e, 8 juin 2017, n° 16-24.045)

Il revient donc au bailleur souhaitant échapper au mécanisme de l'article L. 145-5 du code de commerce de manifester, avant la date contractuelle d'expiration du bail, sa volonté de ne pas poursuivre sa relation contractuelle avec le preneur.

A la question du maintien dans les lieux à l'issue du bail se pose celle de l'activité exercée par le preneur.

L'article L. 145-5 du code de commerce n'impose pas que le preneur exerce la même activité dans les locaux objet du bail dérogatoire (Civ. 3e, 31 mai 2012, n° 11-15.580)

Mais demeurait posée la question de l'immatriculation du preneur au RCS.

Est-il nécessaire que celui-ci soit immatriculé au registre du commerce et des sociétés au répertoire des métiers afin de prétendre à l'octroi d'un nouveau bail régi par les règles statutaires ?

Il y avait ici, un parallèle évident avec l'obligation faite au preneur d'être immatriculée au RCS afin de bénéficier du droit au renouvellement de son bail commercial.

En effet, en matière de renouvellement, il a été jugé que le preneur ne peut bénéficier de ce droit et, éventuellement, du droit au paiement d'une indemnité d'éviction qu'à la condition d'être non seulement immatriculé au registre du commerce et des sociétés, mais surtout de l'être pour l'activité réellement exercée (Civ. 3e, 22 sept. 2016, n° 15-18.456)

Dans cette affaire la question se posait pour déterminer si l'inscription au RCS était nécessaire afin de bénéficier de l'octroi d'un nouveau bail régi par les règles statutaires.

Pour la Cour de cassation « l'inscription au registre du commerce et des sociétés n'est pas nécessaire pour que s'opère un nouveau bail régi par le statut des baux commerciaux » si le preneur est resté dans les lieux à l'issue du premier bail dérogatoire.

En écartant la nécessité d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés, la troisième chambre civile distingue l'hypothèse de la reconnaissance d'un nouveau bail statutaire à l'issue d'un bail dérogatoire de celle du renouvellement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés