



La mention de l'adresse de l'établissement du locataire suffit à son identification au RCS

publié le 29/05/2013, vu 859 fois, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

Une erreur dans le K bis d'une société locataire portant sur le numéro du bâtiment où elle exploite son fonds de commerce n'autorise pas le bailleur à refuser le renouvellement du bail pour défaut d'immatriculation au registre du commerce si l'adresse est exacte.

[Cass. 3e civ. 4 juillet 2012 n° 11-13.868 \(n° 823 FS-PB\), Sté Icade c/ Sté André](#)

Une erreur dans le K bis d'une société locataire portant sur le numéro du bâtiment où elle exploite son fonds de commerce n'autorise pas le bailleur à refuser le renouvellement du bail pour défaut d'immatriculation au registre du commerce si l'adresse est exacte.

L'extrait K bis d'une société faisait apparaître que celle-ci était immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) avec pour *adresse* « bâtiment 29 - 11 rue de Cambrai - 27 quai de Gironde », alors que les *locaux commerciaux* qu'elle occupait étaient en réalité situés « bâtiment 33 - 11 rue de Cambrai - 27 quai de Gironde ».

Cette erreur justifiait-elle que le propriétaire de ces locaux refuse à la société locataire tout droit au renouvellement du bail pour défaut d'immatriculation des locaux au RCS ?

Non, a répondu la Cour de cassation : bien que comportant un *numéro de bâtiment erroné*, l'immatriculation de la société correspondait bien à l'adresse du parc d'activités au sein duquel elle exploitait son fonds de commerce ; le Code de commerce ne comportant aucune exigence concernant l'identification du bâtiment au sein d'un ensemble immobilier, la mention de l'adresse de l'établissement suffisait à son identification.

à noter

Précision inédite. Le locataire commercial ne peut bénéficier du renouvellement de son bail que s'il est immatriculé au RCS (C. com. art. L 145-1). L'immatriculation, qui doit avoir pour objet le fonds exploité dans les lieux loués (Cass. 3e civ. 31-5-1978 : Bull. civ. III p. 174 ; Cass. 3e civ. 23-2-1982 : Bull. civ. III p. 36), est obligatoire tant pour les locaux principaux que les établissements secondaires (C. com. art. R 123-41 et R 123-43 ; Cass. 3e civ. 13-10-1999 : RJDA 12/99 n° 1302), seul les locaux accessoires en étant dispensés (Cass. 3e civ. 11-6-1997 : RJDA 8-9/97 n° 1013).

L'arrêt rapporté apporte une double précision : la mention du bâtiment de l'établissement au K bis est superflue ; l'adresse de celui-ci suffit. Dans la mesure où la publicité au RCS vise à permettre l'identification de l'établissement exploité par le locataire, il nous semble qu'une erreur dans l'adresse devrait être sans incidence si elle n'empêche pas cette identification.

Source: Editions Francis Lefebvre