



Bail commercial - Attention au changement d'activité dans le fonds!

Actualité législative publié le 28/10/2016, vu 1809 fois, Auteur : [Maître Hakima OTMANE](#)

Chambre civile 3, 22 septembre 2016, 15-18.456 Par un arrêt du 22 septembre 2016, la Cour de Cassation a considéré que si le preneur n'était pas immatriculé au RCS au titre des activités réellement exercées dans le fonds, cette absence de modification d'immatriculation constituait un manquement suffisamment grave susceptible de justifier la déchéance du droit au paiement d'une indemnité d'éviction.

Par un arrêt du 22 septembre 2016, la Cour de cassation a considéré que la dénégation du droit au statut des baux commerciaux en raison du défaut d'immatriculation n'a pas à être précédée d'une mise en demeure et a par conséquent dit que le bailleur était bien fondé à demander la déchéance du droit à l'indemnité d'éviction dès lors la société preneuse était immatriculée au registre du commerce et des sociétés au titre d'une activité qui n'était pas celle réellement exercée dans les lieux loués.

Dans cette affaire, le preneur sollicitait le renouvellement de son bail commercial.

Après lui avoir notifié un refus de renouvellement avec offre d'une indemnité d'éviction, le bailleur assignait la société preneuse en acquisition de la clause résolutoire au motif du défaut d'immatriculation au RCS de l'activité réellement exercée dans les lieux loués.

La Cour d'Appel rejette la demande du bailleur au motif que celui-ci n'aurait pas mis en demeure son locataire de régulariser sa situation et que l'absence de modification de l'activité au RCS ne constitue pas un motif suffisamment grave pour pouvoir invoquer la déchéance au droit à l'indemnité d'éviction.

La Haute Cour ne partage pas cette analyse et considère que non seulement le bailleur n'avait pas à mettre en demeure son locataire de régulariser sa situation mais que le défaut d'immatriculation au RCS de l'activité réellement exercée dans les lieux constituait un motif suffisant pour pouvoir prétendre au refus du versement de l'indemnité d'éviction.

Dorénavant, le preneur aura tout intérêt à modifier son extrait K-bis dès qu'il aura changé son activité sous peine de se voir refuser le renouvellement de son bail.