Image not found or type unknown

La retractation de l’offre de renouvellement

Jurisprudence publié le **27/06/2023**, vu **1296 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le bailleur peut toujours invoquer une cause d'inapplicabilité du statut des baux commerciaux, soit directement, soit dans un second temps par le biais de la rétractation.

Le bailleur peut toujours invoquer une cause d'inapplicabilité du statut des baux commerciaux, soit directement, soit dans un second temps par le biais de la rétractation.

Il s’agit de cas ou le locataire a cessé d’exploiter le fonds ou lorsqu’il n’est pas inscrit au registre du commerce.

La dénégation du statut par le bailleur peut intervenir dès la délivrance du congé ou en réponse à la demande de renouvellement du locataire.

Elle peut aussi être signifiée après le congé et même après l'acceptation du principe du renouvellement ou après une offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

La dénégation du statut peut être invoquée à tout moment de la procédure en fixation du loyer du bail renouvelé ou de l'indemnité d'éviction.

Il est constant que le locataire qui n’est pas **immatriculé au RCS** n’a pas droit au renouvellement du bail et il ne peut pas prétendre à une indemnité d’éviction.

Cette **condition** doit être remplie à la date du congé ou du renouvellement du bail, et à l’expiration du bail

La Cour de cassation juge que le bailleur peut invoquer la **dénégation du statut** en raison du défaut d’immatriculation du locataire à tout moment de la procédure en fixation du bail renouvelé ou de l’indemnité d’éviction, tant que cette instance n’est pas achevée par une décision définitive (Cass. 3e civ. 3-11-2016 no 15-25.427 FS-PB :

Après avoir offert le renouvellement du bail ou offert au preneur le paiement d'une indemnité d'éviction, le bailleur peut néanmoins rétracter son offre si le preneur n'est pas immatriculé au registre du commerce et des sociétés, même si le bailleur en avait connaissance au moment où le congé a été signifié *(Cass. 3e civ., 23 févr. 1994, n° 92-15.473 : Loyers et copr. 1994, comm. 292)*.

Cette rétraction pour dénégation du droit au statut peut intervenir à tout moment tant que le loyer ou l'indemnité d'éviction n'a pas été fixé par un accord des parties, par une décision devenue définitive ou par le jeu de la prescription de l'article L. 145-60 du Code de commerce.

L'action en dénégation du droit au statut des baux commerciaux peut être exercée tant qu'une décision n'a pas été rendue sur la fixation de l'indemnité d'éviction *(Cass. 3e civ., 7 sept. 2017, n° 16-15.012 : JurisData n° 2017-017168 ; Gaz. Pal. 21 nov. 2017, p. 67, note C.-E. Brault)* ;

L a Cour de Cassation vient de juger que **Le défaut d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés peut être invoqué par le bailleur, même s'il en est informé à la date du congé, pendant toute la durée de la procédure en fixation du loyer du bail renouvelé ou en paiement d'une indemnité d'éviction.** Cass. 3e civ., 20 avr. 2023, n° 22-12.937, FS-D, L. c/ P. (pourvoi c/ CA Bordeaux, 18 janv. 2022) : JurisData n° 2023-006435

Dans cette affaire, il avait été donnés à bail un local à des locataires en 1987.

Après l'acquisition de l'immeuble en 2010, la nouvelle propriétaire avait signifié le 28 décembre 2012 un congé avec offre de renouvellement pour le 31 juillet 2013 moyennant un nouveau loyer qui n'avait pas été accepté par le preneur.

Le 2 novembre 2014, la bailleresse avait notifié un mémoire préalable à la saisine du juge des loyers commerciaux, puis le 13 octobre 2015, une dénégation du droit au statut des baux commerciaux pour défaut d'immatriculation des locataires au registre du commerce et des sociétés.

La bailleresse avait ensuite assigné le preneur en dénégation du droit au renouvellement, expulsion et fixation d'une indemnité d'éviction.

La cour d'appel de Bordeaux avait déclaré l'action de la bailleresse irrecevable comme prescrite, le délai de prescription de l'article L. 145-60 du Code de commerce commençant à courir selon elle à compter de l'acquisition de l'immeuble en 2010.

La bailleresse avait formé un pourvoi, considérant que le bailleur peut invoquer à tout moment le défaut d'immatriculation, jusqu'à ce qu'une décision fixant le loyer du bail renouvelé ou l'indemnité d'éviction soit devenue définitive.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La Cour de cassation casse l'arrêt, rappelant qu'il résulte des articles L. 145-1 et L. 145-60 du Code de commerce que le défaut d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, qui s'apprécie à la date d'effet du congé ou de la demande de renouvellement, peut être invoqué par le bailleur, même s'il en est informé à la date du congé, pendant toute la durée de la procédure en fixation du loyer du bail renouvelé ou en paiement d'une indemnité d'éviction.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés