



Statut des baux commerciaux et immatriculation au RCS

publié le **15/12/2011**, vu **26677** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le statut de bail commercial donne droit à plusieurs avantages, tels que le bail de 9 ans et le droit au renouvellement. En principe, pour bénéficier de ce statut, le preneur doit être immatriculé au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés). Cependant, dans les cas où le preneur n'est pas soumis à immatriculation, il existe la possibilité d'une soumission volontaire au statut des baux commerciaux.

Le statut de bail commercial donne droit à plusieurs avantages, tels que le bail de 9 ans et le droit au renouvellement.

En principe, pour bénéficier de ce statut, le preneur doit être immatriculé au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés).

Cependant, dans les cas où le preneur n'est pas soumis à immatriculation, il existe la possibilité d'une soumission volontaire au statut des baux commerciaux.

- L'immatriculation au RCS

L'article L. 145-1, I du Code de commerce est le fondement de cette obligation d'immatriculation, il dispose que le statut des baux commerciaux s'applique aux « ***baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit au chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce*** ».

La jurisprudence en a déduit que l'immatriculation du locataire est une condition légale, nécessaire et objective du bénéfice du statut des baux commerciaux (Cass. 3^e civ. 30 janvier 2002).

La Cour de cassation est stricte quant à l'appréciation de cette condition, l'immatriculation étant en effet un moyen de contrôle et de publicité essentiel permettant d'identifier les commerçants en règle.

L'inscription au registre du commerce est effectuée à la demande des personnes qui y sont assujetties, donc aux commerçants personnes physiques, aux sociétés et certains groupements.

Cette immatriculation revêt un caractère personnel. Toutefois, l'immatriculation doit porter sur l'ensemble des locaux où s'exerce l'activité.

Cela doit être fait pour l'établissement principal et les établissements secondaires. A défaut, le locataire n'aura pas droit au renouvellement du bail du local abritant l'établissement pour lequel il n'est pas immatriculé (CA Paris 31 octobre 1991, 16e ch. A, Sté Marché Commun Industrie c/ Sté Office Technique d'Hygiène), même si l'établissement principal a fait l'objet d'une inscription.

Seuls les locaux accessoires échappent à l'obligation d'immatriculation.

Le défaut d'immatriculation emporte une seconde sanction, puisqu'à l'échéance contractuelle le preneur est privé du droit au renouvellement.

Une résiliation du bail est cependant impossible, car le défaut d'immatriculation n'est pas assimilable à un manquement aux obligations nées du bail, susceptible d'entraîner sa résiliation (Civ. 3e, 15 mai 1996). Mais la dénégation du statut de bail commercial reste possible.

- La dénégation du statut pour défaut d'immatriculation

En cas de défaut d'immatriculation, le bailleur peut opérer une dénégation du statut.

Un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Paris illustre cette possibilité (Paris, 16e ch. A, 19 novembre 2008, RG n° 07/18623).

En l'espèce, le locataire a formulé une demande de renouvellement et, faute de manifestation de sa part dans les trois mois, le bailleur a été réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent (art. L. 145-10, al. 4).

S'il ne contestait pas son défaut d'immatriculation pour les locaux, le preneur croyait pouvoir conclure à l'inefficacité de la démarche de son cocontractant, du fait que l'acte de dénégation a été délivré au cours du bail renouvelé, alors même que le bailleur avait eu connaissance du défaut de d'immatriculation avant la demande de renouvellement.

Les juges ne l'ont cependant pas suivi, d'abord au motif que l'acte de dénégation peut intervenir tant que le bail n'est pas définitivement renouvelé dans tous ses éléments, y compris le montant du loyer et, d'autre part, que le demandeur n'est devenu locataire du bailleur qu'en cours de bail et que rien ne permet de soutenir que ce dernier a eu connaissance de l'absence d'immatriculation dès avant la date de la demande de renouvellement.

S'il y avait donc en l'espèce un défaut de preuve, il est permis de penser que son existence n'aurait pas changé la solution.

En effet l'exigence de la découverte a posteriori n'existe pas lorsque le motif de rétractation concerne l'absence d'une des conditions donnant droit au statut et donc au renouvellement du bail (Civ. 3e, 10 janv. 1996).

-Soumission volontaire au statut

Un preneur non commerçant peut toutefois bénéficier du statut des baux commerciaux au moyen d'une extension volontaire de ce statut, par convention.

Ainsi la Cour d'Appel de Paris, dans un arrêt du 27 juin 2007 (n° 06/06213), a estimé qu'une telle extension était opérée par le fait « **d'avoir délibérément signé un bail de nature commerciale avec un non-commerçant** » et que « **l'absence d'immatriculation au jour de la délivrance du congé ne peut entraîner aucune conséquence demeurant le fait que le bail n'était commercial que par l'effet de la volonté des parties qui ont choisi ce statut en toute connaissance de cause quant à l'absence d'immatriculation** ».

».

Reste à savoir si les parties peuvent exclure certaines dispositions relatives à ce statut et en exclure d'autres.

La Cour de cassation a répondu à cette question dans un arrêt rendu par l'Assemblée plénière, statuant qu'en cas de soumission conventionnelle au statut des baux commerciaux, sont nulles les clauses contraires aux dispositions impératives du statut relatives à la forme du congé (Cass. ass. plén. 17 mai 2002, Caporal c/ Sté Groupe Ribourel).

Le droit au renouvellement ne peut donc être dénié au locataire au motif d'une application distributive du statut des baux commerciaux lorsqu'il y a application conventionnelle de celui-ci puisque le droit au renouvellement est de l'essence même de ce statut et compte parmi les dispositions impératives.

De même qu'en toute logique, le droit au renouvellement en cas de soumission volontaire ne peut être refusé au motif que le locataire ne remplit pas les conditions légales du droit au renouvellement telle l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (Cass. 3^e civ. 9 février 2005 n° 197 FS-PB, Sté LP Gestion c/ Motheux du Plessis).

- **Le cas de la location-gérance**

Lorsque le fonds est exploité sous forme de location-gérance, c'est-à-dire lorsque le propriétaire d'un fonds de commerce concède à un commerçant le droit d'administrer son fonds, le propriétaire bénéficie du statut des baux commerciaux sans avoir à justifier de l'immatriculation (C. com. art. L 145-1, II).

En effet, il abandonne l'exploitation au locataire-gérant si bien que son immatriculation n'est plus justifiée.

Même lorsque le locataire-gérant n'est pas immatriculé, le propriétaire reste bénéficiaire du statut car il n'est pas tenu de rechercher si ce dernier a effectué les diligences qui lui incombent en matière d'immatriculation (Cass. 3^e civ. 30 mai 1996).

En revanche, la mise en location-gérance doit être intervenue avant la date à laquelle l'immatriculation doit être effective. Dans le cas contraire, c'est le propriétaire qui doit être immatriculé (Cass. 3^e civ. 4 novembre 1998).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67