

## **Bénéfice du statut des baux commerciaux : absence de dispense systématique d'immatriculation en cas de soumission volontaire !**

**Solène Saint Genis**

Docteur, Université Jean Moulin Lyon 3

Le statut des baux commerciaux permet à ceux qui y sont soumis de bénéficier d'une protection spéciale assurant une certaine pérennité de l'activité déployée. Ce statut assure en effet un droit au renouvellement au bail, lequel ne peut être mis en échec que par la délivrance d'un congé et, en principe, le versement d'une indemnité pour compenser le préjudice causé par l'éviction. Encore faut-il remplir les conditions d'application de ce statut spécial pour pouvoir bénéficier pleinement de la protection instaurée par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce. La cour d'appel de Lyon apporte sur ce point une réponse de prime abord singulière dans le contentieux relatif à la nécessité d'immatriculation du preneur en cas de soumission volontaire au statut des baux commerciaux, mais dont la pédagogie paraît implacable.

Un restaurateur, preneur d'un bail commercial ayant vocation à expirer le 30 juin 2016, se voit délivrer, le 30 décembre 2015, congé pour le terme initialement prévu. Le bailleur justifie alors le non-renouvellement du bail par le défaut d'immatriculation du locataire au registre du commerce et des sociétés (ci-après RCS), ce qui le dispense en outre du versement d'une indemnité d'éviction. Le restaurateur assigne alors le bailleur en annulation du congé devant le TGI de Lyon en date du 28 juin 2016. À l'issue de la première instance, le congé délivré est déclaré nul en raison de l'absence de qualité de commerçant du locataire et de la soumission volontaire des parties du bail au statut des baux commerciaux. Par suite, le bailleur interjette appel de cette décision, soutenant qu'en sa qualité de restaurateur, son locataire devait s'immatriculer auprès du RCS, condition *sine qua non* du droit au renouvellement au bail. Reprenant les motifs de première instance, le restaurateur soutient qu'en cas de soumission volontaire au statut des baux commerciaux, l'immatriculation au RCS ne constitue pas une condition impérative du droit au renouvellement au bail.

La présente affaire est l'occasion de rappeler les contours jurisprudentiels de l'adoption volontaire du statut des baux commerciaux tels qu'illustrés notamment par l'arrêt de l'assemblée plénière du 17 mai 2002 (Cass. plén., 17 mai 2002, n° 00-11664) ou encore celui de la troisième chambre civile en date du 9 février 2005 (Cass., civ. 3e, 9 févr. 2005, n° 03-17476). Aux termes de ces arrêts, le principe est le suivant : dès lors que les parties soumettent volontairement le contrat qui les unit au statut des baux commerciaux, elles acceptent de se soumettre aux dispositions impératives de ce statut. Ayant décidé d'adopter

**Bacaly n° 12 - octobre 2018-février 2019**

conventionnellement le statut des baux commerciaux, les bailleurs ne peuvent ainsi se soustraire aux dispositions relatives à la forme du congé ou encore refuser le bénéfice de renouvellement offert par ce statut aux preneurs pour défaut d'immatriculation.

Aussi, dans l'espèce commentée, il apparaît que le moyen avancé par le restaurateur s'inscrit dans la droite lignée de l'arrêt du 9 février 2005, dont les faits semblent similaires et pour lequel la Cour de cassation a affirmé « qu'en cas de soumission volontaire au statut des baux commerciaux, l'immatriculation du preneur au registre du commerce et des sociétés n'est pas une condition impérative de son droit au renouvellement ». Toutefois, un petit détail s'avère justifier la décision rendue par la cour d'appel de Lyon. Alors que dans l'arrêt de 2005, le preneur se trouvait dans l'impossibilité objective de s'immatriculer au RCS, puisque n'exerçant pas une activité commerciale, dans cette affaire lyonnaise, comme le rappelle à juste titre la cour, le restaurateur n'était pas « dans l'incapacité de s'inscrire » à ce registre puisqu'exerçant « nécessairement son activité de restaurant soit comme commerçant, soit comme artisan ».

Somme toute, la précision est logique et utile. Certes, l'adoption volontaire du statut peut avoir pour effet de dispenser les preneurs de s'immatriculer. Toutefois, cette dispense n'est pas automatique et ne peut bénéficier qu'aux personnes se trouvant objectivement dans l'impossibilité de remplir cette condition d'application du statut protecteur. En capacité de le faire, le restaurateur aurait dû s'immatriculer pour bénéficier de la protection de son droit au bail.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1<sup>re</sup> chambre, 25 septembre 2018, n° 16/08295