

Le droit au renouvellement du bail commercial d'un locataire commerçant est conditionné à l'immatriculation de ce dernier, même en cas de soumission volontaire au statut des baux commerciaux

Tom Mouton

Étudiant, Université Jean Moulin Lyon 3, M2 DAF/DJCE

Il est possible de soumettre volontairement un contrat de bail au statut des baux commerciaux. Découle de cette option volontaire, l'application des règles impératives à ce statut, dont le droit au renouvellement du preneur (Cass. ass. plén., 17 mai 2002, n° 00-11664). Toutefois, l'obligation d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ou au répertoire des métiers, imposée au locataire par l'article L. 145-1 du Code de commerce, ne sera pas requise (Cass. civ 3^e, 9 février 2005, n° 03-17476).

En l'espèce une société civile immobilière (SCI) louait selon bail commercial, un local commercial à usage de restaurant à Monsieur K. Par acte d'huissier, la SCI a donné congé au preneur, sans indemnité d'éviction, pour défaut d'immatriculation au RCS. Le locataire a assigné la société devant le tribunal de grande instance (TGI) de Lyon en annulation du congé. En première instance, le TGI déclara nul le congé délivré, au motif que Monsieur K., restaurateur, n'était pas commerçant et que les parties ont soumis volontairement le bail au statut des baux commerciaux. La SCI a relevé appel, soutenant qu'en sa qualité de restaurateur, Monsieur K. était tenu de s'inscrire au RCS et que cette inscription était une condition du droit au renouvellement du bail. L'intimé soutenait quant à lui que le bail avait été volontairement soumis par les parties au statut des baux commerciaux, impliquant que son immatriculation au RCS n'était pas une condition impérative de son droit au renouvellement.

La cour d'appel a donc dû trancher la question suivante : dans le cadre d'un bail soumis volontairement au statut des baux commerciaux, le bailleur peut-il faire abstraction du droit au renouvellement et donner congé au locataire exploitant une activité de restaurant si ce dernier n'est pas inscrit au RCS ?

La cour a fait droit à la demande de l'appelante. En effet, elle a estimé que la dispense d'inscription, en cas de soumission volontaire d'un bail au statut des baux commerciaux, ne peut profiter qu'aux personnes dans l'incapacité de s'inscrire au RCS ou au répertoire des métiers. En tant que restaurateur, Monsieur K était nécessairement commerçant ou artisans, ainsi la dispense d'inscription au RCS ou au RM ne s'appliquait pas. Par conséquent, le congé sans indemnité d'éviction donné par le bailleur a été considéré comme valable par la cour d'appel. Ainsi, cet arrêt s'inscrit dans la lignée jurisprudentielle selon laquelle si un élément

essentiel du statut des baux commerciaux fait défaut, en l'espèce l'immatriculation au RCS, le droit au renouvellement n'est pas applicable (Cass. civ. 3^e, 18 janv. 2011 - n° 09-71.910).

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} chambre civile B, 25 Septembre 2018, RG n° 16/08295