



ARTICLE

EXTENSION CONVENTIONNELLE DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX : LE BAILLEUR NE PEUT SE PRÉVALOIR DU DÉFAUT D'IMMATRICULATION DU PRENEUR AU MOMENT DU RENOUVELLEMENT

Corporate - M&A Immobilier et Construction Private Equity | 29/06/20 |

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 28 mai 2020[1] le champ d'application du statut des baux commerciaux, en considérant que lorsque les parties à un bail se soumettaient volontairement au statut des baux commerciaux, le bailleur renonçait *de facto* à se prévaloir du défaut d'immatriculation du preneur pour justifier un refus de renouvellement du bail sans versement d'une indemnité d'éviction.

Il ressort de l'article L. 145-1 du Code de commerce que pour bénéficier du statut des baux commerciaux, le locataire doit, entre autres, être immatriculé au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou au répertoire des métiers. Cependant, lorsque les conditions d'application du statut des baux commerciaux ne sont pas toutes remplies, les parties peuvent décider de s'y soumettre conventionnellement, entraînant par la même occasion soumission à toutes les dispositions impératives de ce statut[2].

En l'espèce, une société commerciale avait pris en location des locaux destinés à l'exploitation d'une activité hôtelière et/ou para-hôtelière consistant en la sous-location meublée de locaux situés dans le même ensemble immobilier avec mise à disposition de services ou prestations para-hôtelière à la clientèle. En vertu du bail, les parties étaient convenues expressément de « *soumettre la présente convention au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L. 145-1 du Code de commerce et des textes subséquents ; et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura éventuellement extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.* »

Le bail arrivant à son terme, le bailleur avait délivré au preneur un congé avec refus de renouvellement et sans versement d'une indemnité d'éviction, au motif que la société preneuse n'était pas régulièrement immatriculée au RCS.

La Cour d'appel de Pau[3] rejette la demande en paiement de l'indemnité d'éviction formée par le preneur, en retenant qu'il n'était pas stipulé au bail que le bailleur accepte de façon non équivoque de dispenser le preneur du défaut d'immatriculation, de sorte que cette condition était requise à la date de délivrance du congé.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel, considérant que les termes de la convention litigieuse étaient précis puisqu'il était stipulé que le statut des baux commerciaux s'appliquait « *même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie* ». Ainsi, dès lors que l'extension conventionnelle de l'application du statut des baux commerciaux est prévue de manière claire au contrat, le juge, qui a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, doit s'abstenir de vérifier que les conditions d'application du statut sont remplies et simplement constater la volonté des parties de se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux.

Par cet arrêt, la Cour de cassation reprend une solution déjà rendue auparavant[4], à propos d'un preneur non-commerçant, et selon laquelle en cas d'extension conventionnelle du statut des baux commerciaux, l'immatriculation du preneur au RCS n'est pas une condition impérative de son droit au renouvellement et le bailleur ne peut donc plus invoquer, au moment de la délivrance de son congé, la dénégarion du bénéfice du statut des baux commerciaux contre le preneur du seul fait de ce défaut d'immatriculation.

Avec cet arrêt, la Cour de cassation considère que l'extension conventionnelle du statut des baux commerciaux vaut non seulement pendant la durée du bail initial, mais également pour tous ses éventuels renouvellements. A l'inverse, on rappellera qu'en matière de baux commerciaux, toute renonciation à un droit acquis du fait de l'application du statut des baux commerciaux doit intervenir postérieurement à la naissance dudit droit : le preneur devra donc renoncer à sa faculté de résiliation triennale ou à une durée de bail de neuf ans[5] au moment du renouvellement et non au moment de la signature du bail initial.

Avec la participation écrite de Antoine Chomette, stagiaire chez August Debouzy.

[1] Cass., 3ème civ., 28 mai 2020 – n° 19-15001, P+B+I.

[2] Cass., Ass. Plén., 17 mai 2002 – n° 00-11664.

[3] CA Pau, 2ème chambre, 1ère section, 7 février 2019 – n° 16/02294.

[4] Cass., 3ème civ., 9 février 2005 – n° 03-17476.

[5] Cass., 3ème civ., 18 Juin 2013 – n° 12-19.568

