

# BAIL COMMERCIAL

## Immatriculation au registre du commerce et suspension de la prescription

**Mots-clés :** Bail commercial – Droit au statut – Dénégation – Immatriculation – Ensemble immobilier – Numéro de bâtiment (non) – Loyer de renouvellement – Fixation – Prescription – Suspension – Impossibilité d'agir (non)

**Textes visés :** Code de commerce – Articles L. 145-1 et R. 123-53

**Référence :** Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 juill. 2012, n° 11-13.868, P+B, M. Terrier, prés. ; Mme Fossaert, cons. rapp. ; Mme Guilguet-Pauthe, av. gén.

**Repères :** Lamy Baux commerciaux, n°s 101-55 et s. ; Lamy Droit commercial 2012, n° 1622

**1476** *L'immatriculation du preneur à une adresse visant un numéro de bâtiment erroné ne le prive pas de son droit au renouvellement. Seule une impossibilité d'agir peut suspendre la prescription lorsqu'un droit se trouve subordonné à la solution d'une action en cours.*

**Analyse :** L'arrêt commenté justifie sa publication au *Bulletin*, tant en ce qu'il concerne les conditions de validité de l'immatriculation qu'au regard de la suspension de la prescription de l'action en fixation du loyer de renouvellement.

Dans la présente affaire, un preneur de locaux situés dans un vaste parc d'activités forme une demande de renouvellement de son bail. Cette demande est acceptée par le bailleur, sous la seule réserve de justifier des conditions lui permettant d'y prétendre.

Ce n'est que seize mois après cette acceptation que le bailleur saisit le tribunal d'une action en dénégation du droit au renouvellement, faute d'immatriculation régulière des locaux loués, et demande, à titre subsidiaire, qu'il lui soit donné acte de son offre de renouvellement, s'il n'est pas fait droit à sa demande principale. Le preneur forme une demande reconventionnelle de renouvellement aux clauses et conditions du bail expiré.

L'action du bailleur est rejetée, tant par les juges du fond que par la Cour de cassation.

### I. - Sur la condition d'immatriculation

L'immatriculation du preneur au registre du commerce et des sociétés constitue l'une des conditions essentielles du droit au renouvellement posée par l'article L. 145-1 du Code de commerce, laquelle est requise tant pour l'établissement principal que pour le ou les établissements secondaires, sauf en présence de locaux formant une unité d'exploitation<sup>(1)</sup>. Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt commenté, le preneur avait commis une erreur en reportant un numéro de bâtiment correspondant à d'anciens locaux, qu'il avait exploités dans le même ensemble immobilier et, donc, à la même adresse, mais dont le bail avait été résilié.

Le bailleur s'est alors prévalu du défaut d'immatriculation, au motif que cette dernière doit comporter tous les éléments nécessaires à l'identification et à la localisation des lieux loués, ce qui impliquerait l'indication du numéro de bâtiment.

Cette argumentation n'a pas convaincu les juges du fond<sup>(2)</sup>, ni le juge du droit. Ce dernier relève que l'immatriculation du preneur, bien que comportant un numéro de bâtiment erroné, mentionnait bien l'adresse du parc d'activités,

### notes

(1) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 avr. 1989, n° 87-18.093, Loyers et copr. 1989, comm. n° 378.

(2) CA Paris, pôle 5, ch. 3, 2 févr. 2011, Administrer 2011, n° 442, p. 25, obs. Lipman W. Boccara D., Loyers et copr. 2011, comm. n° 148, obs. Brault Ph.-H.

aucune précision ne devant être faite au titre du bâtiment au sein de l'ensemble immobilier. Ce faisant, la Cour de cassation, dont la solution doit être approuvée, applique l'adage *Ubi lex non distinguit*. L'article L. 145-1 précité se contente, en effet, d'évoquer les « *baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité* ». De même, au titre des dispositions du Code de commerce relatives au formalisme de l'immatriculation, il est seulement indiqué :

- pour une personne physique, qu'elle déclare « *en ce qui concerne son activité et son établissement : (...) l'adresse de l'établissement* »<sup>[3]</sup> ;
- pour une personne morale, qu'elle précise « *l'adresse de son siège social* »<sup>[4]</sup>.

La notion juridique d'adresse ne paraît pas définie par la loi, mais renvoie, selon la définition donnée par le dictionnaire *Larousse*, à celle de domicile.

La Cour de cassation vient au moins préciser par l'arrêt commenté qu'en l'absence d'exigence légale, l'adresse peut ne pas comporter le numéro de bâtiment, même si les locaux font partie d'un parc d'activités étendu, ce qui, comme l'a justement relevé le juge du fond, peut aussi valoir pour l'escalier ou toute autre précision étrangère à une identification normale des lieux.

Cette solution doit être approuvée, car elle est conforme aux exigences du Code de commerce.

## II. - Sur les conditions de suspension de la prescription

Le second intérêt de l'arrêt porte sur le rappel des conditions de suspension de la prescription de l'action en fixation du loyer de renouvellement.

Pour faire échec à la demande reconventionnelle du preneur en fixation du loyer de renouvellement aux clauses et conditions du bail expiré<sup>[5]</sup>, le bailleur a fait valoir que

le délai de prescription ne peut commencer à courir aussi longtemps que le droit au renouvellement du preneur n'a pas été définitivement consacré dans son principe. Le sort de la procédure en dénégation du statut caractérisait donc, selon le bailleur, une impossibilité d'agir, qui, conformément à l'adage *Contra non valentem agere non currit praescriptio*, devait suspendre l'action en fixation de loyer.

Depuis la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 (JO 18 juin), cet adage est inscrit à l'article 2234 du Code civil. Cette disposition n'admet l'impossibilité d'agir comme cause de suspension de la prescription que « *par suite d'un empêchement résultant de la loi, de la convention ou de la force majeure* », formule dont on précisera qu'elle est héritée de la jurisprudence<sup>[6]</sup>. L'impossibilité d'agir est donc conçue de façon restreinte.

Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt commenté, la Haute cour a jugé que le bailleur ne justifiait pas d'une impossibilité d'agir, puisqu'il avait demandé, à titre subsidiaire, qu'il lui soit donné acte de son offre de renouvellement. Ceci ne l'empêchait pas de former par la même occasion une demande subsidiaire de fixation du loyer ou de saisir le juge des loyers en faisant toutes réserves de la procédure de dénégation en cours.

Cet arrêt, qui, sur ce point également, doit être approuvé, est à rapprocher d'autres décisions par lesquelles il a été jugé que la prescription de l'action en fixation du loyer de renouvellement n'est pas suspendue par une action en résiliation de bail<sup>[7]</sup> ou que la prescription de l'action en fixation du loyer révisé n'est pas suspendue par l'action en fixation du loyer de renouvellement<sup>[8]</sup>. ■

**Bertrand de LACGER**

Avocat à la cour d'appel de Paris,

Bruno Boccara Associés >

## notes

[3] C. com., art. R. 123-38.

[4] C. com., art. R. 123-53.

[5] Cette demande était fondée sur le défaut de saisine par le bailleur du juge des loyers dans le délai de deux ans prévu par l'article L. 145-60 du Code de commerce.

[6] Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 févr. 1986, n° 84-15.945, Bull. civ. I, n° 16.

[7] Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 janv. 2005, n° 03-16.513, AJDI 2005, p. 571, obs. Denizot C.

[8] Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 nov. 1982, n° 81-12.796, Bull. civ. III, n° 218, Rev. loyers 1983, p. 159, note Lipman D. et Boccara B. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 nov. 1987, n° 86-14.638, Bull. civ. III, n° 194.