

L'immatriculation du preneur est obligatoire à la date de délivrance du congé

lundi 16 mai 2016, par Gabriel Neu-Janicki

Le preneur ne peut bénéficier du statut des baux commerciaux qu'à la condition de justifier, à la date de la délivrance du congé, de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, et ce même en cas de décès.

Le bail commercial porte sur des locaux à usage de pharmacie ; à la suite du décès de la locataire, ses héritiers, dont aucun n'était pharmacien, ont, dans l'attente de la réalisation de la vente de l'officine au profit d'une société, confié la gestion de celle-ci à un pharmacien salarié.

Les 17 et 20 mars 2008, les bailleurs ont délivré aux héritiers un congé, à effet du 1er octobre 2008, comportant dénégalion du droit au bénéfice du statut des baux commerciaux.

Les héritiers et le cessionnaire du fonds ont assigné les bailleurs en nullité de ce congé et en paiement de dommages-intérêts au profit du cessionnaire.

Pour annuler le congé, l'arrêt retient que les héritiers du locataire ont fait toute diligence dans le respect des dispositions du Code de la santé publique pour maintenir le fonds ouvert et le faire gérer par un pharmacien salarié et habilité à cet effet et que les bailleurs, qui avaient eu connaissance, dès le 27 novembre 2007, de la promesse de cession, ont utilisé la période transitoire entre le 15 mars 2007, date du décès de la locataire et le 25 août 2008, date de la prise de possession du fonds par le cessionnaire, pour délivrer congé comportant dénégalion du droit au bénéfice du statut des baux commerciaux pour défaut d'immatriculation au registre du commerce, avaient agi à leur égard d'une manière déloyale et de mauvaise foi.

En statuant ainsi, alors que le preneur ne peut bénéficier du statut des baux commerciaux qu'à la condition de justifier, à la date de la délivrance du congé, de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés et que cette condition objective n'est pas remplie, en cas de décès du preneur, en l'absence d'immatriculation au registre du commerce de ses héritiers, peu important l'exploitation du fonds de commerce, avant la cession, par un pharmacien salarié spécialement habilité, la cour d'appel a violé l'article L. 145-1 du Code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-776 du 4 août 2008.

Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 14 avril 2016 n°15-14275