

La qualité de locataire selon la Cour d'appel de Paris

dimanche 28 août 2016, par Gabriel Neu-Janicki

Pour pouvoir se substituer une société en formation ou agir en justice au titre d'un bail commercial, les personnes physiques signataires auraient du signer le bail en indiquant qu'elles agissaient au nom de la société en formation, la société aurait du manifester sa volonté de reprendre les engagements souscrits par les signataires.

La société exploitant les locaux commerciaux a justement été déclarée irrecevable pour défaut de qualité à agir en sa contestation du commandement de payer visant la clause résolutoire du bail au titre d'une dette locative.

Si la société soutient qu'elle était en formation au moment de la conclusion du bail et que les locataires personnes physiques qui n'avaient pas la qualité de commerçants pour conclure un bail commercial ont agi pour son compte, il apparaît que le bail a été consenti aux locataires personnes physiques sans mention que ces derniers aient agi au nom de la société en formation ni d'une quelconque autre société n'ayant pas encore la jouissance de la personnalité morale.

Il n'est pas davantage démontré que la société, après avoir été régulièrement constituée et immatriculée, ait repris les engagements souscrits.

La société ne peut davantage se prétendre nécessairement locataire faute pour les personnes physiques ayant souscrit le bail commercial d'avoir eu la qualité de commerçant puisqu'il leur appartenait de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés pour bénéficier du statut des baux commerciaux.

En outre, aucune cession du droit au bail n'a été réalisée au profit de la société.

Dans ces conditions, l'encaissement des loyers versés par la société et la délivrance de quittances à celle-ci, la notification du commandement de payer tant aux locataires personnes physiques qu'à la société ne constituent pas des circonstances justifiant d'une acceptation non équivoque valant ratification par les bailleurs d'une cession intervenue au mépris de leurs droits.

Cour d'appel de Paris, Pôle 5, chambre 3, 24 Juin 2016 n° 14/08895