

Refus de renouvellement et défaut d'immatriculation

lundi 1er mai 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Le bailleur ayant dénié en première instance le droit du preneur à percevoir une indemnité d'éviction compte tenu de la démolition de l'immeuble pour insalubrité peut invoquer pour la première fois en cause d'appel le moyen tiré du défaut d'immatriculation du preneur pour lui refuser le renouvellement.

Il ne s'agit pas d'une prétention nouvelle car elle tend aux mêmes fins que celle soumise au premier juge, c'est à dire le refus de verser au preneur une indemnité d'éviction.

Si le bailleur ne peut modifier en cours d'instance les motifs du congé qu'il a fait délivrer, il peut cependant invoquer une cause d'inapplicabilité du statut des baux commerciaux révélée après la délivrance du congé.

L'immatriculation du fonds au registre du commerce et des sociétés au jour où le congé est délivré est une cause d'application du statut des baux commerciaux.

C'est à tort que le preneur produit le K-Bis d'une société alors que le bail lui a été consenti en tant que personne physique sans faculté de substitution et qu'aucune signification n'a eu lieu concernant l'apport en société du droit au bail.

Le preneur ne peut donc pas bénéficier du statut des baux commerciaux, faute d'avoir été personnellement immatriculé dans les lieux loués à l'époque du congé portant refus du règlement de l'indemnité d'éviction et faute de reprise de ses engagements par la société.

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 29 Mars 2017 - n° 15/11465