



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 26821

Texte de la question

M. Thierry Mariani interroge M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et des services sur le renouvellement d'un bail commercial dans un cas précis. Un exploitant et propriétaire de fonds décède. Figure sur le KBIS - KBIS d'origine établi au nom de cet exploitant - la poursuite de l'activité en indivision par sa fille. Cependant, consécutivement au décès, l'exploitant a fait l'objet d'une radiation et le fonds de commerce n'a plus d'existence légale, au motif que le bail n'a pas été renouvelé au nom du propriétaire d'origine, alors même que la nouvelle propriétaire figure sur le KBIS. Aussi, il souhaite savoir pourquoi la personne mentionnée sur le KBIS, comme reprenant l'activité en indivision, ne peut renouveler ce bail.

Texte de la réponse

Le bail commercial est régi par le statut des baux commerciaux, principalement issu des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce. Parmi les caractéristiques essentielles de ce statut figure un droit au renouvellement quasi permanent du bail en faveur du locataire commerçant ou artisan. L'article L. 145-1 du code de commerce prévoit que, pour bénéficier de ce statut, il est notamment nécessaire que le fonds de commerce appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés (RCS), soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers (RM). En conséquence, pour pouvoir bénéficier du droit au renouvellement du bail, il est impératif que la personne demandant le renouvellement du bail soit immatriculée au RCS ou au RM. Cette règle fait l'objet d'une interprétation stricte de la jurisprudence. Ainsi, l'arrêt du 7 février 2008 de la cour d'appel de Caen rappelle qu'il « résulte de l'article L. 145-1 du code de commerce que le commerçant non immatriculé à la date de demande de renouvellement ne peut pas se prévaloir du statut des baux commerciaux ». Afin d'assouplir cette règle qui peut, effectivement, receler des conséquences injustes, la loi de modernisation de l'économie votée par le Parlement, apporte deux assouplissements. En premier lieu, lorsque le bail est consenti à plusieurs preneurs ou indivisaires, l'exploitant du fonds de commerce ou du fonds artisanal bénéficie du statut des baux commerciaux, même en l'absence d'immatriculation au RCS ou au RM de ses copreneurs ou coindivisaires non exploitants du fonds. Par ailleurs, en cas de décès du titulaire du bail, le statut s'applique à ses héritiers ou ayants droit qui, bien que n'exploitant pas de fonds de commerce ou de fonds artisanal, demande le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession, ce qui semble correspondre à la situation décrite. En tout état de cause, ces modifications législatives ne devraient produire d'effet que pour l'avenir et donc ne pas avoir de conséquence sur le cas concret évoqué.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Mariani](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26821

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, petites et moyennes entreprises, tourisme et services

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, petites et moyennes entreprises, tourisme et services

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 juillet 2008, page 5791

Réponse publiée le : 2 septembre 2008, page 7544