

BAUX COMMERCIAUX

FICHE PRATIQUE

Dénégation du droit au statut des baux commerciaux : mode d'emploi

GPL49318

L'essentiel

La dénégalion du droit au statut permet au bailleur, lorsqu'une condition d'application du statut des baux commerciaux fait défaut, de priver le preneur de tout droit au renouvellement en le reléguant au rang d'occupant sans droit ni titre. La Cour de cassation admet, au fil de sa jurisprudence, tant en matière d'indemnité d'éviction qu'en matière de fixation du loyer renouvelé, que le bailleur puisse se prévaloir de cette dénégalion jusqu'à ce qu'une décision définitive fixe le loyer du bail renouvelé ou l'indemnité d'éviction, quand bien même il avait connaissance du manquement dès l'origine. Décryptage...



Étude par
Ayesha HUSSAIN
Avocate au barreau de
Paris, collaboratrice,
cabinet Noyer



et **Jean-Marc NOYER**
Avocat au barreau de
Paris

Le statut des baux commerciaux est traditionnellement présenté comme protecteur du locataire, auquel il reconnaît un véritable « droit au bail » à travers le droit au renouvellement et, subsidiairement, le droit à une indemnité d'éviction. Cette protection est toutefois subordonnée au respect d'un faisceau de conditions objectives – immatriculation à l'adresse des locaux, existence et exploitation d'un fonds de commerce, durée minimale d'exploitation – dont le défaut peut être sanctionné par la dénégalion du droit au statut. Par cet acte, le bailleur soutient que le preneur ne remplit pas les conditions légales ouvrant droit au renouvellement, de sorte qu'il n'a jamais bénéficié du statut et doit quitter les lieux à l'échéance du bail, sans indemnité.

L'attention du lecteur doit être attirée sur un point essentiel : il convient de distinguer les baux qui entrent « naturellement » dans le champ d'application du statut de ceux qui n'en relèvent qu'en vertu d'une soumission conventionnelle. Dans cette seconde hypothèse, la clause d'extension emporte, selon la Cour de cassation, adhésion à l'ensemble des dispositions impératives du statut, au premier rang desquelles figure le droit au renouvellement. Le bailleur ne peut donc, sauf stipulation contraire

parfaitement explicite, revenir ultérieurement sur ce choix en opposant au preneur le défaut d'une condition légale d'accès au statut (défaut d'immatriculation, absence de fonds exploité dans les lieux, etc.). Il lui est, en principe, seulement loisible de discuter de l'existence et de la portée de la clause de soumission elle-même (caractère non équivoque, limites expressément prévues, disparition de la cause de l'extension), de sorte que le terrain de la dénégalion « classique » se trouve en pratique considérablement réduit lorsque le statut n'est applicable qu'en vertu de la seule volonté des parties ⁽¹⁾.

En tout état de cause, la présente fiche technique a pour objet de rappeler le cadre juridique de la dénégalion, en insistant sur ses conditions de mise en œuvre et sa temporalité (I), puis sur les principaux fondements aujourd'hui invoqués, au premier rang desquels le défaut d'immatriculation et l'absence de fonds exploité dans les lieux (II).

I. LES CONDITIONS ET LA TEMPORALITÉ DE LA DÉNÉGATION DU STATUT

À la différence du refus de renouvellement pour motif grave et légitime, qui suppose une faute du preneur et obéit à un formalisme protecteur (*mise en demeure préalable, motivation du congé, contrôle de proportionnalité*), la dénégalion du statut repose sur une logique purement objective. Le bailleur ne reproche pas un comportement fautif, mais fait valoir que le preneur ne remplit pas l'une des conditions légales d'accès au statut. Il en résulte que, lorsque la dénégalion est portée par un congé, elle demeure encadrée par le formalisme de l'article L. 145-9 du Code de commerce : notification par acte extrajudiciaire, respect d'un préavis de six mois et motivation suffisante, l'acte devant préciser avec une clarté suffisante quelle condition fait défaut (défaut d'immatriculation, absence de

(1) Cass. 3^e civ., 19 avr. 2000, n° 98-13.396 – Cass. 3^e civ., 1^{er} juill. 2003, n° 01-01.998 – Cass. 3^e civ., 21 mai 2014, n° 13-14.474 – Cass. 3^e civ., 28 mai 2020, n° 19-15.001. Dans cette dernière affaire, la clause était particulièrement claire puisqu'il était stipulé que les parties déclaraient « leur intention expresse de soumettre la présente convention au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L. 145-1 du Code de commerce et des textes subséquents, et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura éventuellement extension conventionnelle du champ d'application de ce statut ».

fonds, défaut d'exploitation continue, etc.). En revanche, aucune mise en demeure préalable n'est exigée ^[2].

La dénégation peut intervenir *ab initio*, au stade du congé délivré à l'échéance du bail, ou en réponse à une demande de renouvellement. Dans le premier cas, le congé avec dénégation doit respecter les formes de l'article L. 145-9 du Code de commerce et exposer les éléments de fait et de droit justifiant l'absence de droit au statut. Dans le second, le bailleur répond par acte extrajudiciaire à la demande de renouvellement en opposant au preneur l'absence de droit au statut.

Une partie de la doctrine admet, à la lumière de la jurisprudence relative à la condition de continuité d'exploitation du fonds ^[3], que la dénégation puisse également être notifiée de manière anticipée, dès lors qu'il est acquis, en cours de bail, qu'une condition fera défaut à l'échéance (par exemple, rupture de la continuité d'exploitation du fonds sur les trois dernières années) ^[4].

Surtout, la dénégation peut être invoquée ultérieurement, y compris après la notification d'un congé avec offre de renouvellement ou d'une offre d'indemnité d'éviction, et ce, même après l'exercice du droit d'option du bailleur ^[5]. Dans cette hypothèse, l'acte par lequel le bailleur revient sur son offre ne s'analyse pas comme un nouveau congé – de sorte qu'aucun nouveau préavis de six mois n'a à être respecté –, mais comme une rétractation fondée sur une cause objective d'inapplicabilité du statut.

Il est constant que le bailleur peut rétracter son offre et dénier au preneur le droit au statut tant qu'aucune décision définitive n'est intervenue sur la fixation du loyer du bail renouvelé ou de l'indemnité d'éviction, quand bien même il connaissait le défaut d'immatriculation ou l'absence de fonds lors du congé initial ^[6]. La seule connaissance du manquement ne vaut pas renonciation à s'en prévaloir ; seule une renonciation claire et non équivoque est de nature à priver le bailleur de cette faculté.

Autrement dit, l'action en rétractation fondée sur une dénégation du droit au statut n'est pas soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce, classiquement applicable aux actions nées de l'application du statut ^[7].

II. LES PRINCIPAUX FONDEMENTS DE LA DÉNÉGATION

A. Le défaut d'immatriculation du preneur

Le défaut d'immatriculation demeure le terrain privilégié de la dénégation. Aux termes de l'article L. 145-1 du Code de commerce, combiné avec l'article L. 145-8, le bénéfice du statut suppose que le preneur soit immatriculé, à la date du congé ou de la demande de renouvellement et à

celle de leur prise d'effet, au registre du commerce et des sociétés (ou au répertoire des métiers), à l'adresse des locaux loués et pour l'activité effectivement exercée.

La jurisprudence sanctionne ainsi tant l'absence totale d'immatriculation que l'immatriculation à une autre adresse, l'inscription d'une activité différente de celle réellement exploitée ou encore l'absence d'immatriculation de la personne qui exploite en réalité le fonds ^[8]. À défaut, le preneur ne peut prétendre ni au renouvellement ni à l'indemnité d'éviction. Cette exigence ne joue pas, en principe, en cours de bail : le défaut d'immatriculation ne justifie pas, à lui seul, une résiliation anticipée ^[9].

Il existe toutefois des tempéraments pour les locaux accessoires ou lorsque l'exploitation est répartie sur plusieurs locaux qui forment une véritable unité d'exploitation. Il a ainsi été jugé que l'absence d'immatriculation propre pour l'un des locaux ne suffit pas, à elle seule, à exclure le bénéfice du statut, dès lors que l'ensemble fonctionne comme une entité économique unique – unité de clientèle, organisation commune, absence de séparation physique réelle et de comptabilité distincte – de sorte que l'immatriculation portée à l'adresse de l'autre local suffit ^[10].

B. L'absence de fonds de commerce exploité dans les locaux loués

Aux termes de l'article L. 145-8 du Code de commerce, le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds exploité dans les locaux loués. Ce fonds doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation : à défaut, le preneur perd le bénéfice du statut et, corrélativement, tout droit à indemnité d'éviction.

Il convient de distinguer l'article L. 145-8 du refus de renouvellement pour cessation d'activité visé à l'article L. 145-17 du Code de commerce, qui repose, lui, sur un motif grave et légitime.

Cette exigence d'une exploitation effective pendant les trois dernières années trouve une application privilégiée lorsque le fonds n'a jamais été exploité dans les locaux, ou lorsqu'il n'y est plus exploité de manière irréversible et définitive ^[11].

Tel est notamment le cas lorsque le preneur a sous-loué l'intégralité des locaux, la sous-location ayant entraîné la création d'un fonds autonome au profit du sous-locataire : le locataire principal, qui n'est plus propriétaire du fonds exploité dans les lieux, ne peut alors revendiquer le bénéfice du statut ^[12].

Le débat se cristallise, en pratique, sur la preuve de l'exploitation effective d'un fonds de commerce dans les locaux loués.

(2) Cass. 3^e civ., 8 janv. 2008, n° 06-14.190 – Cass. 3^e civ., 22 sept. 2016, n° 15-18.456.

(3) Cass. 3^e civ., 4 mai 1994, n° 92-10.115 – Cass. 3^e civ., 28 janv. 2016, n° 14-18.628.

(4) F. Planckel, étude, « La dénégation de statut », Colloque ACE, 14 nov. 2017, n° 5-6.

(5) Cass. 3^e civ., 7 sept. 2017, n° 16-15.012.

(6) Cass. 3^e civ., 23 févr. 1994, n° 92-15.473 – Cass. 3^e civ., 20 avr. 2023, n° 22-12.937 – CA Bordeaux, 25 mars 2024, n° 23/02904.

(7) Cass. 3^e civ., 7 sept. 2017, n° 16-15.012 – Cass. 3^e civ., 20 avr. 2023, n° 22-12.937.

(8) Cass. 3^e civ., 7 juin 1990, n° 89-12.122 – Cass. 3^e civ., 22 sept. 2016, n° 15-18.456 – Cass. 3^e civ., 19 nov. 2015, n° 14-22.000 – Cass. 3^e civ., 20 avr. 2023, n° 22-12.937.

(9) Cass. 3^e civ., 29 avr. 1997, n° 95-11.785.

(10) CA Paris, 22 janv. 2026, n° 22/17772 – Cass. 3^e civ., 19 mars 2026, n° 24-16.581.

(11) Cass. 3^e civ., 17 mars 2009, n° 08-15.692.

(12) Cass. 3^e civ., 8 janv. 2008, n° 06-14.190 – CA Versailles, 11 juin 2013, n° 12/01537.

Sont alors décisifs les éléments comptables (chiffres d'affaires réalisés sur le site, registres de caisse), les pièces sociales (contrats de travail du personnel affecté aux lieux) et, plus largement, l'ensemble des documents commerciaux faisant apparaître l'adresse des locaux.

Enfin, et à titre d'ultime illustration, l'inexploitation des locaux pendant près de sept mois ne fait pas nécessairement perdre au preneur le bénéfice du statut. Dans une affaire où le preneur avait, d'une part, acquis sur adjudication le fonds de commerce de café-restaurant exploité dans les locaux loués et, d'autre part, reçu promesse de vente de ces locaux, l'exercice par la commune de

Chevilly-Larue de son droit de préemption avait conduit la locataire à revoir ses plans, à redéfinir les travaux envisagés et à ne pouvoir reprendre l'exploitation qu'en septembre 2006, après l'achèvement de ces travaux. La cour d'appel en a souverainement déduit que la société preneuse justifiait d'un motif légitime de non-exploitation de février à septembre 2006, faisant ainsi obstacle à la dénégation alléguée par le bailleur ⁽¹³⁾.

(13) Cass. 3^e civ., 26 oct. 2011, n° 10-25.247.