

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

IMMATRICULATION AU RCS ET INDIVISION POST COMMUNAUTAIRE

HUGUES KENFACK

Référence de publication : La Semaine Juridique. Notariale et immobilière (JCP N) (15). p. 41

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

... 5. - IMMATRICULATION AU RCS ET INDIVISION POST COMMUNAUTAIRE.

Un arrêt du 1er juin 2011 apporte une précision inédite en décidant que l'immatriculation de l'ex épouse qui seule exploite le fonds de commerce dans l'intérêt de l'indivision est suffisante pour avoir droit à la propriété commerciale (*Cass. 3e civ., 1er juin 2011, n° 10-18.855 : JurisData n° 2011-010297*). Des époux copreneurs mariés sous le régime de la communauté ont signé un bail commercial puis divorcés. Pendant le temps des opérations de partage, ils ont donné le fonds en location gérance avant qu'il ne soit finalement attribué préférentiellement à l'ex épouse, seule exploitante. Se fondant sur le défaut d'immatriculation de l'époux non exploitant, le bailleur notifie aux preneurs un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction. Les ex époux sollicitent et obtiennent devant la cour d'appel le paiement d'une indemnité d'éviction et le pourvoi des bailleurs est rejeté par la Cour de cassation. Il convient dès ici de préciser qu'était applicable au litige l'article L. 145-1 du Code de commerce dans sa version antérieure à la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, qui l'a complété par un paragraphe III dispensant d'immatriculation les copreneurs ou coïndivisaires non exploitants du fonds (*V. H. Kenfack : JCP E 2009, 1041, n° 7*). L'arrêt est cependant important. Non seulement, cette condition d'immatriculation a par le passé soulevé de nombreuses difficultés mais en plus, c'est la première fois - à notre connaissance du moins et au niveau de la Cour de cassation - qu'un arrêt se prononce sur le droit au statut des copreneurs divorcés en indivision dont un seul exploitant le fonds de commerce est immatriculé. Si l'immatriculation à certaines dates est exigée des copreneurs pour bénéficier de la propriété commerciale, cette exigence ne s'applique pas aux époux communs en bien ou aux héritiers indivis. Pour ces derniers, la seule immatriculation de celui qui exploite le fonds dans l'intérêt commun des époux ou des indivisaires est suffisante. La solution de la cour d'appel adoptée par la Cour de cassation est logique, emporte l'adhésion et pourrait servir aux litiges auxquels ne s'applique pas encore la simplification apportée par la LME ci-dessus évoquée. À l'argument consistant à dire qu'à la suite de la disparition de la communauté en raison du divorce, le défaut d'immatriculation d'un des preneurs au jour de la délivrance du congé avait pour effet leur perte du droit à indemnité d'éviction, la Cour de cassation répond logiquement que les ex époux étaient encore en indivision *post* communautaire au moment du congé, dans l'attente du partage définitif. Il n'y avait donc aucune raison de traiter différemment l'indivision *post* communautaire et celle successorale, les deux n'étant pas conventionnelles.

...