

COMITÉ DE COORDINATION  
DU REGISTRE DU COMMERCE  
ET DES SOCIÉTÉS

---

Paris, le

Question n° 86-30 : Lorsqu'un commerçant déclare que le local où il exerce son activité correspond soit à la création, soit au transfert d'un fonds de commerce, il doit joindre à sa déclaration une copie certifiée conforme du titre justifiant de la jouissance de ce local.

Un bail à construction constitue-t-il un titre suffisant ?

(Demande d'avis du Directeur Général de l'INPI faisant suite à une question posée par la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Annecy).

Le bail à construction est régi par les articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation et se définit comme le "*bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail*". Le contrat, selon l'article L. 251-3 de ce code, confère au preneur pour la durée du bail, qui doit être comprise entre dix-huit et quatre-vingt dix neuf ans, un droit réel immobilier.

Celui-ci comporte, sur les constructions édifiées, des prérogatives, telle la possibilité de les hypothéquer, qui l'apparente au droit de propriété, ou, selon la doctrine, constitue "*un droit de superficie temporaire*". (Saint Alary, Bail à construction et opérations d'urbanisme, J..C. P. 66, ed. G ; I, 1976).

Dès lors, dans l'hypothèse où un commerçant entend exploiter son activité dans un local qu'il aura construit ou fait construire dans le cadre d'un bail à construction, celui-ci paraît bien constituer, au sens de la réglementation applicable au Registre du Commerce et des Sociétés, un titre justifiant de la jouissance du local où il exerce son activité.

.../...

LE COMITE EMET EN CONSEQUENCE L'AVIS SUIVANT :

Un bail à construction constitue, au sens de la réglementation relative au Registre du Commerce et des Sociétés, un titre justifiant de la jouissance du ou des locaux où le commerçant exerce son activité.

Délibération du Comité du 2 avril 1987

Président : M. J. COCHARD

Rapporteur : M. O. DOUVRELEUR

