

Application volontaire du statut des baux commerciaux

Célia Berger-Tarare

ATER à l'université Jean Moulin Lyon 3

17-01-2013

La liberté contractuelle permet aux parties à un contrat de bail de se soumettre volontairement à un régime plutôt qu'à un autre, ce qui n'est pas sans incidence sur la compétence des tribunaux. Cet arrêt en est une illustration classique.

En l'espèce, des propriétaires indivis ont conclu avec un locataire, le 4 mai 2000, un bail portant sur un local à usage exclusif de « bureau et habitation », qualifié de « bail commercial industriel ou artisanal », pour une durée de neuf ans, moyennant un loyer annuel payable par trimestre d'avance et révisable tous les ans en suivant les règles de forme et de fond prévues à l'article 27 du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux. Après avoir donné congé pour le 30 juin 2009, le locataire a souhaité se rétracter, ce qui a été refusé par le bailleur.

Par jugement du 23 juin 2009, le tribunal de grande instance de Lyon a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre du locataire. Le liquidateur a invité le bailleur à produire sa créance, ce qui a été fait par les propriétaires, lui précisant qu'il s'agissait d'un bail commercial et lui demandant de se prononcer sur sa poursuite. La liquidation judiciaire du locataire a finalement été clôturée le 27 avril 2010 pour insuffisance d'actif.

Postérieurement, le bailleur faisant état d'un bail improprement qualifié de bail commercial, a saisi le tribunal d'instance de Lyon statuant en référé aux fins d'obtenir l'expulsion du locataire et la condamnation de ce dernier au paiement des arriérés de loyer. Après que le président du tribunal d'instance a jugé que les demandes qui lui étaient présentées excédaient les pouvoirs du juge des référés, le bailleur a saisi le tribunal d'instance de Lyon des mêmes demandes. Le locataire a quitté les lieux le 20 juin 2011, à la suite de quoi le tribunal d'instance a rejeté la demande de requalification en bail d'habitation et s'est par conséquent déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance. Les propriétaires indivis ont alors formé un contredit de compétence devant la cour d'appel de Lyon, qui a rendu le 4 décembre 2012 l'arrêt confirmatif étudié, précisant que « si le statut des baux commerciaux s'applique de plein droit aux bénéficiaires mentionnés aux articles L145-1 et L145-2 du code de commerce, les parties à un contrat de bail peuvent décider de se soumettre conventionnellement aux dispositions relatives au bail commercial ». Qu'en l'espèce « les parties ont entendu expressément soumettre leurs relations contractuelles au statut des baux commerciaux et le seul fait que les locaux aient été loués à usage exclusif de “bureau et habitation” et que [le locataire] n'exerce pas d'activité commerciale ou artisanale est sans effet sur la possibilité offerte aux parties

de choisir d'appliquer les dispositions du code de commerce susvisée ». Cet arrêt s'inscrit dans une lignée jurisprudentielle classique.

L'application volontaire du statut des baux commerciaux à un contrat de bail est admise depuis longtemps (CA Paris, 21 mai 1957, *JCP G*, 1957, II, 10071 ; *Rev. loyers*, 1957, p. 350 ; Cass. civ. 3^e, 6 juill. 1982, n° 80-12958, JurisData n° 1982-702103, *Bull. civ. III*, n° 167 ; *Ann. loyers*, 1983, p. 399 ; *D.* 1982, *IR* p. 505 ; Cass. civ. 3^e, 3 nov. 1988, n° 87-14963, JurisData n° 1988-702174, *Bull. civ. III*, n° 153 ; *RTD civ.*, 1988, p. 524, obs. J. Mestre ; *D.* 1988, *IR* p. 269. *Adde* J. Viatte, « L'extension volontaire du statut des baux commerciaux », *Rev. loyers*, 1970, p. 254 ; M. Dagot, « La clause d'extension conventionnelle du statut des baux commerciaux », *JCP N*, 1991, I, 315), sous réserve de l'application d'un autre statut locatif à caractère d'ordre public (Cass. com., 20 janv. 1966, *Bull. com.*, n° 42 ; *D.* 1966, p. 484, note Garron ; Cass. civ. 3^e, 6 juill. 1982, préc. ; Cass. civ. 3^e, 3 nov. 1988, préc.). La volonté non équivoque des parties de soumettre le bail conclu au statut des baux commerciaux suffit, étant entendu que la simple qualification de « bail commercial » ou le renvoi isolé aux articles L 145-1 et s. du Code de commerce ou au décret de 1957 ne reflète pas une telle volonté. Mais la multiplicité des références satisfait l'exigence d'une soumission non équivoque au statut des baux commerciaux, comme c'est le cas en l'espèce. La réalité n'a pas d'incidence sur la qualification du bail, qui s'opère au jour de la conclusion du contrat. L'argument du bailleur, tiré de l'absence d'activité commerciale ou artisanale justifiant l'application du statut des baux commerciaux, est donc vain. Cependant, la qualification volontaire de bail commercial n'est pas sans incidence sur la compétence des tribunaux.

En effet, si le bail est d'habitation, comme le requiert le bailleur, le tribunal d'instance est compétent (C. org. jud., art. R. 221-38). Au contraire, depuis 1998 (décret n° 98-1231 du 28 décembre 1998 introduisant l'article L. 321-2-1 du Code de l'organisation judiciaire) la compétence du tribunal d'instance est exclue en matière de baux commerciaux. Le juge des baux commerciaux, encore appelé juge des loyers commerciaux (en fait le président du tribunal de grande instance ou son remplaçant), est compétent pour fixer le prix du bail révisé ou renouvelé (C. com., art. R. 145-23, al. 1^{er}), tandis que le tribunal de grande instance est compétent pour les « autres contestations » (C. com., art. R. 145-23, al. 2. À noter que le TGI est également compétent pour fixer le prix du bail révisé ou renouvelé lorsqu'il est saisi d'une telle demande de manière accessoire). Une compétence résiduelle et facultative a été maintenue en faveur du tribunal de commerce pour les contestations ne mettant pas en cause la réglementation statutaire lorsque le défendeur est commerçant et que le litige, même s'il porte sur un bail commercial, a pour fondement le droit commun des obligations. La cour confirme donc logiquement la décision du tribunal d'instance de renvoyer l'affaire devant le tribunal de grande instance.

Arrêt commenté :

CA Lyon, chambre 8, 4 décembre 2012, n° 12/06128, JurisData n° 2012-028689