

La difficile application du régime des baux commerciaux

Antoine Nallet

Doctorant à l'Université Jean Moulin Lyon 3

D'ordinaire considéré comme très avantageux pour les locataires, le statut des baux commerciaux est peu fréquemment invoqué par un bailleur contre son preneur (Cass. civ. 3^e, 21 novembre 2001, n° 00-14761).

Dans les faits, une SCI donne à bail un local à usage de bureaux à une société d'expertise de véhicules, pour un loyer de 750 euros par mois. Un projet de bail commercial est proposé au locataire, lequel refuse de le signer. À l'issue d'une période d'un an (du 1^{er} juillet 2011 au 1^{er} juillet 2012), le locataire donne congé. Le bailleur, prétendant être lié à son locataire par un bail commercial, conteste son départ anticipé et réclame le paiement des loyers dus jusqu'à l'expiration de la période triennale, c'est-à-dire le 30 juin 2014. À cette fin, il assigne le locataire devant les juges du fond.

Le tribunal de grande instance de Saint-Étienne déboute le bailleur de sa demande. Il refuse la qualification de bail commercial aux motifs que l'objet de la société locatrice est purement civil et qu'elle a expressément refusé de signer le projet de bail commercial. Le bailleur interjette alors appel du jugement.

Il soutient devant la cour qu'il existe un bail commercial verbal entre les parties. Celui-ci procéderait de la nature commerciale de l'activité exercée par son locataire et de l'accord des parties sur les éléments essentiels dudit bail. À l'inverse, la société d'expertise excipe qu'elle exerce l'activité « d'agent d'assurance en sa qualité d'expert automobile de la MACIF », donc une activité civile. Elle fait valoir, en outre, qu'aucun accord n'est intervenu avec le bailleur. Bien au contraire, le locataire a clairement manifesté sa volonté de ne pas contracter un bail commercial avec lui.

Dans un arrêt en date du 17 janvier 2017, la cour d'appel de Lyon confirme le jugement de première instance et, subséquemment, elle refuse de caractériser l'existence d'un bail commercial entre les parties. Très didactique, elle atteste que si la société locatrice exerce une activité sous couvert d'une forme commerciale (SARL), la nature de l'activité ne peut se targuer du même qualificatif. Bien au contraire, la cour d'appel certifie que la prestation fournie par la société locatrice est

purement intellectuelle, donc civile par nature. Par ailleurs, elle affirme que celle-ci a expressément refusé de signer le bail proposé et qu'elle a tiré les conséquences de son refus en quittant les lieux loués. Ce refus empêche donc de considérer que les parties aient souhaité se soumettre volontairement aux statuts des baux commerciaux. En dernière analyse, les juges d'appel considèrent que la société locatrice n'a pas même de clientèle propre, puisqu'elle accomplit des prestations d'expertise « sur les instructions d'un donneur d'ordre exclusif ».

L'arrêt rapporté témoigne de la réglementation spécifique du bail commercial et des conditions légales précises qui gouvernent sa mise en œuvre.

À l'évidence, comme le soulève l'appelant, le bail commercial n'est pas un contrat solennel et il est conclu par la seule rencontre des consentements (Cass. civ. 3^e, 20 oct. 2016, n° 15-18.104). Ainsi, même dépourvu d'écrit, le bail commercial reste valide (Cass. civ. 3^e, 20 sept. 2005, n° 04-15.989). Il est donc considéré comme verbal et l'essentiel est que les parties soient d'accord sur la chose et sur le prix (Cass. civ. 3^e, 4 mars 2008, n° 07-15.522). Du reste, même verbal, le bail reste régi par les dispositions de l'article L. 145-1 du Code de commerce. Il convient de faire le départ, entre la présence effective d'un bail, d'un local, d'un fonds de commerce exploité dans les lieux loués (condition essentielle : Cass. civ. 3^e, 29 oct. 1985, n° 84-14391, JurisData n° 1985-702729), puis de l'inscription au registre des commerces et des sociétés, dont la Cour de cassation a fait une condition à part (Cass. civ. 3^e, 30 avril 1997, n° 94-16158, JurisData n° 1997-001805). Or, la cour d'appel se refuse à établir un tel constat. L'obstacle diriment concerne ici la nature de l'activité de la société locatrice. Il appert que cette activité ne répond pas aux exigences des articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de commerce, autrement dit aux actes de commerce par nature. Aussi, même exercée sous forme commerciale, l'activité d'expertise de véhicule demeure civile et, sauf soumission conventionnelle (Cass. civ. 3^e, 7 nov. 2001, n° 99-17341), la société ne peut bénéficier du statut des baux commerciaux.

Nous relevons cependant que la cour d'appel précise que les lieux loués ne sont pas le siège principal d'exploitation du fonds. La discussion aurait donc certainement pu être menée sur la qualification de local accessoire indispensable à l'exploitation d'un fonds principal. Il aurait alors été nécessaire de mettre en évidence que sans la société accessoire l'exploitation du fonds principal soit compromise. Toutefois, il aurait été surtout primordial que le fonds de la société principale soit de nature commerciale. Or, en l'espèce, la société principale (société MACIF) est une société d'assurance mutuelle et, si la jurisprudence a très tôt reconnu la qualité de commerçant aux sociétés d'assurance et aux opérations d'assurance subséquentes

(Cass. civ. 1^{re}, 5 février 1884), elle le refuse aux sociétés d'assurance mutuelles en affirmant qu'elles ont un objet non commercial (Cass. civ. 1^{re}, 22 octobre 1996, n° 93-17.255, JurisData n° 1996-003965). Ce refus catégorique s'arcboute généralement sur le fondement de l'article L. 322-26-1 du Code des assurances.

La solution est donc parfaitement fondée car, en toute hypothèse, l'activité de la société locatrice est civile, tant à titre principal qu'à titre accessoire. La seule possibilité pour les parties aurait été de se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux, mais pour ce faire, il aurait été nécessaire, en toute état de cause, que les parties manifestent une volonté univoque (Cass. civ. 3^e, 23 mars 1994), ce qui fait défaut à l'espèce en cause.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} chambre civile, 14 janvier 2017, n° 15/03438