

**R.G : 15/03438**

Décision du tribunal de grande instance de Saint-Etienne

Au fond du 24 mars 2015

1ère chambre civile

RG : 13/02158

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**1ère chambre civile A**  
**ARRET DU 12 Janvier 2017**

**APPELANTE :**

**SCI E**

**INTIMEE :**

**SARL O**

\* \* \* \*

Par acte sous-seing privé du 22 juin 2011 la société «C» a cédé à la société «X», aux droits de laquelle se trouve la société O., sa branche d'activité d'expertise de tous véhicules terrestres à moteur, clientèle MACIF.

Le cédant s'est engagé dans l'acte à consentir au cessionnaire un bail sur des bureaux d'une surface de 72 m<sup>2</sup> appartenant à la SCI E, moyennant un loyer mensuel de 750 € hors taxes.

La société O. a occupé ces locaux et a réglé un loyer mensuel de 750 € hors-taxes à compter du 1er juillet 2011 jusqu'au 1er juillet 2012, date à laquelle elle a libéré les lieux.

Un projet de bail commercial a été établi par la SCI E, mais n'a jamais été signé par la société O..

Prétendant que les parties étaient liées par un bail commercial verbal, la SCI E, après une mise en demeure infructueuse du 23 janvier 2013, a fait assigner le 25 juin 2013 la société O. en paiement de la somme principale de 18 000 € au titre des loyers restant dus jusqu'à la fin de la période triennale venant à échéance le 30 juin 2014.

La société O. s'est opposée à cette demande en faisant valoir qu'elle exerçait une activité civile et qu'elle avait refusé de conclure un bail commercial.

Par jugement du 24 mars 2015 le tribunal de grande instance de Saint-Etienne a débouté la SCI E de l'ensemble de ses demandes et l'a condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 2 000 € en considérant en substance que la société O., dont l'objet est purement civil, avait expressément refusé de signer le bail commercial qui lui était proposé et avait en conséquence libéré les lieux.

La SCI E a relevé appel de cette décision selon déclaration reçue le 22 avril 2015.

Vu les dernières conclusions signifiées et déposées le 1er juillet 2015 par la SCI E qui demande à la cour, par voie de réformation du jugement, de dire et juger qu'un bail commercial a été conclu entre les parties et que la société O. a quitté les locaux avant la fin de la période

triennale, et de condamner en conséquence la société O. à lui payer la somme de 18 000 € au titre des loyers ayant couru jusqu'à la fin de la période triennale, outre une somme de 3 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et une indemnité de 5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les dernières conclusions signifiées et déposées le 1er juillet 2015 par la SARL O. qui sollicite la confirmation du jugement et la condamnation de la société appelante à lui payer une nouvelle indemnité de 2 000 € pour frais irrépétibles.

\*

\* \*

### **MOTIFS DE L'ARRET**

La SCI E prétend que la preuve de l'existence d'un bail commercial verbal entre les parties résulte :

" du caractère commercial de l'activité d'expertise exercée par la société O. qui fournit des services à titre lucratif,

" de l'accord intervenu entre les parties sur les éléments essentiels du bail, à savoir le loyer et les locaux,

" de l'occupation des locaux pendant une année et du paiement du loyer convenu de 750 €, outre taxes afférentes.

La société O. conteste pour sa part exercer une activité commerciale et revendique le statut d'agent d'assurances en sa qualité d'expert automobile de la MACIF.

Elle fait valoir en outre qu'aucun accord n'est intervenu entre les parties sur les éléments essentiels du contrat, alors qu'elle a expressément rejeté le projet de bail qui lui était soumis en raison de clauses qu'elle ne pouvait accepter tenant notamment à la prise en charge des frais de ravalement de l'immeuble et des grosses réparations de l'article 606 du code civil.

Elle soutient ainsi que la période d'occupation doit être qualifiée de période précontractuelle qui s'est soldée par l'échec de la négociation.

### **Sur ce**

Selon l'article L. 145 '1 du code de commerce sont soumis au statut des baux commerciaux les baux des immeubles ou locaux dans lesquels est exploité un fonds commercial, industriel ou artisanal.

Il est de principe que la commercialité du fonds implique l'accomplissement d'actes de commerce au sens de l'article L.110-1 du code de commerce et que la qualité de commerçant du preneur doit être réelle, c'est-à-dire que l'activité exercée dans les lieux doit avoir un objet commercial effectif.

Ainsi, il est indifférent que l'occupant exploite son activité sous couvert d'une personne morale commerçante par la forme, si cette activité ne présente pas un caractère commercial.

En l'espèce l'activité d'expertise automobile exercée par la société O., qui fournit une prestation purement intellectuelle, constitue une activité civile par nature, peu important que les services soient fournis à titre professionnel et lucratif.

Au demeurant la société O. a acquis le 22 juin 2011 la branche d'activité «clientèle MACIF» de la société «C», de sorte qu'à défaut de preuve contraire elle accomplit ses prestations d'expertise sur les instructions d'un donneur d'ordre exclusif (la société MACIF), ce qui implique qu'elle n'a pas exploité dans les lieux loués une clientèle propre.

Comme les premiers juges, la cour estime dès lors que la société O. n'a pas exploité un fonds de commerce dans l'immeuble loué et que par voie de conséquence la SCI E n'est pas fondée à revendiquer l'existence d'un bail commercial verbal en l'absence de toute soumission volontaire au statut des baux commerciaux. La société O. a en effet refusé d'approuver le projet de bail rédigé par le propriétaire et a tiré les conséquences de ce désaccord en libérant les lieux après seulement une année d'occupation, étant observé que si aux termes de l'acte de cession de branche d'activité du 22 juin 2011 le cédant s'est engagé «à *consentir au cessionnaire un bail sur des locaux* », cet engagement ne porte pas sur la conclusion d'un bail commercial et ne peut donc être interprété comme marquant la volonté commune des parties de faire application du statut.

Ainsi qu'en a justement décidé le tribunal, dont la décision mérite confirmation en toutes ses dispositions, c'est par conséquent à tort que la SCI E exige le paiement des loyers jusqu'à la fin de la période triennale en cours.

L'équité commande de faire à nouveau application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de l'intimée.

\*

\* \*

### **PAR CES MOTIFS**

**La Cour,**

**statuant** contradictoirement par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile et après en avoir délibéré conformément à la loi,

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions,

Y ajoutant :

Condamne la SCI E à payer à la SARL O une nouvelle indemnité de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SCI E aux entiers dépens dont distraction pour ceux d'appel au profit de la SCP d'avocats T et Associés.

**LE GREFFIER LE PRESIDENT**