

L'agence bancaire peut-elle faire l'objet d'un contrat de bail commercial ?

Introduction

Le secteur bancaire est très important en Belgique. Les banques veulent diminuer le nombre d'agence bancaire. Il y en avait 5.274 en 2019¹.

L'objet de cette note a pour but de déterminer si une agence bancaire peut faire l'objet d'un contrat de bail commercial.

Afin de tomber dans le champ d'application de la loi du 30 avril 1951 sur le bail commercial², il faut réunir plusieurs conditions. Ces conditions seront appliquées aux contrats ayant pour objet une agence bancaire.

I. Un bail portant sur un immeuble ou partie d'immeuble

Le contrat conclu entre les parties doit être un bail. Le bail est défini comme le contrat par lequel « le bailleur doit procurer au preneur la jouissance d'une chose moyennant le paiement par le preneur d'un prix, appelé loyer. »³

Un contrat de bail a deux éléments essentiels : le loyer et la chose louée.

Le loyer ne peut pas être dérisoire ou ridiculement bas. Il doit être sérieux. S'il n'y a pas de loyer, le contrat ne peut pas être qualifié de contrat de bail. En effet, le bail est un contrat à titre onéreux⁴.

La chose louée doit porter sur un immeuble. . La loi ne fait pas une distinction entre un immeuble de commerce et un autre type d'immeuble (par exemple, un immeuble d'habitation ou un immeuble affecté à la résidence principale du preneur)⁵. L'aspect du bien est pris en compte lorsqu'il s'agit de déterminer l'existence d'un commerce de détail ou d'un commerce en contact avec le public⁶.

Le bail peut porter sur une partie d'immeuble. Il peut s'agir par exemple d'un emplacement bien délimité afin de mettre en place un stand, et ce même à l'intérieur d'une grande surface⁷. Par contre, la location d'une façade d'un immeuble en vue de poser une affiche publicitaire ne peut pas être

¹ “Le nombre d'agence bancaire pourrait encore diminuer en Belgique...”, https://trends.levif.be/economie/banque-et-finance/le-nombre-d-agences-bancaires-pourrait-encore-diminuer-en-belgique/article-opinion-1137935.html?cookie_check=1628500724

² Loi du 30 avril 1951 insérant Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2bis : des règles particulières aux baux commerciaux, M.B., 10 mai 1951, p. 3582.

³ B., LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 60.

⁴ B., LOUVEAUX, *ibidem*, p. 89.

⁵ Loi du 30 avril 1951, art. 1 ; B., LOUVEAUX, *ibidem*, p. 93.

⁶ B., LOUVEAUX, *ibidem*, p. 93.

⁷ B., LOUVEAUX, *ibidem*, p. 94.

qualifié de bail commercial. Effectivement, il ne s'agit pas d'un commerce de détail ou d'un commerce directement en contact avec le public⁸.

Dans le cas d'une agence bancaire, une banque doit conclure un bail portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble. Par exemple, une banque peut louer un immeuble en entier ou encore un rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements.

II. L'affectation des lieux

L'affectation commerciale du bien loué doit être principale. Le critère est rempli dès lors que les locaux loués sont affectés principalement à un commerce de détail ou à l'activité d'un artisanat directement en contact avec le public. « La loi trouve également à s'appliquer lorsque, même à superficie égale ou légèrement inférieure à une autre affectation, l'activité commerciale constitue manifestement l'élément déterminant compte tenu notamment de la localisation du bien ou de l'intérêt économique prépondérant. »⁹

Il faut donc que le preneur ouvre un commerce de détail ou soit un artisan

A. Commerce de détail

Le commerce de détail n'est pas défini par la loi. Les travaux préparatoires définissent le commerce de détail comme « la vente par petites quantités consenties dans l'immeuble loué, directement au consommateur particulier. »¹⁰ La Cour de cassation le définit comme « celui dans lequel le commerçant¹¹ fournit principalement ses prestations au détail au public ; en d'autres termes sa clientèle est constitué principalement par contact avec le public. »¹²

Pour qu'il y ai commerce de détail, on prend en considération l'offre qui est faite au public au sens large ou encore le fait qu'un client peut se présenter à tout moment¹³.

En ce qui concerne l'agence bancaire, il peut s'agir d'un bail commercial si sa clientèle est constituée principalement par contact avec le public. Cela sera exposé plus loin dans la note.

B. Activité d'artisanat

La loi de 1951 s'applique aux artisans. L'artisan non commerçant est défini comme « toute personne physique qui accomplit habituellement, soit à titre principal, soit à titre d'appoint, en vertu d'un contrat de louage d'industrie, des prestations de travail principalement matériel pour autant que ces prestations ne soient qu'occasionnellement accompagnées de la fourniture de

⁸ B., LOUVEAUX, *ibidem*, p. 94.

⁹ B., LOUVEAUX, *ibidem*, pp. 102 à 103.

¹⁰ D., MEULEMANS, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Gand, Story Publisher, 2021, disponible sur www.stradalex.com

¹¹ La notion de commerçant n'existe plus depuis l'abrogation du Code de commerce. Il faut donc appliquer la notion d'entreprise.

¹² Cass., 1^e ch., 22 février 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 757.

¹³ B., LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 112.

marchandises. »¹⁴ Cette définition fait entrer, à présent, l'artisan dans la définition d'une entreprise telle que définie par le code de droit économique.

L'activité bancaire n'est pas un artisanat, mais est certainement une entreprise.

III. Contact direct avec le public

L'artisan ou le commerçant doit avoir des liens de contact directement avec le public au sens large (et non spécialisé) dans l'immeuble loué. La clientèle doit donc être acquise principalement par des contacts directs avec le public¹⁵. Il n'y a donc pas d'intermédiaire entre le public et l'artisan ou le commerçant.

Il faut que le contact se noue dans les lieux loués, à un moment donné ou à un autre. Si les contacts avec la clientèle se font entièrement par voie téléphonique ou électronique, il n'y a pas de bail commercial¹⁶.

En ce qui concerne les agences bancaires, la loi du 30 avril 1951 sera applicable à leur bail si ces agences sont ouvertes au public. Par exemple, par des guichets « ouverts à tout venant. »¹⁷

Si une agence bancaire s'adresse à une clientèle spécifique, alors il ne s'agit pas d'un bail commercial. On peut penser aux « private bankings » qui serait exclus de la réglementation concernant le bail commercial¹⁸.

Application contractuelle volontaire des dispositions de la loi de 1951

1. Liberté conventionnelle
2. Conséquences
 - 2.1 quant aux dispositions impératives
 - 2.2 quant aux dispositions non impératives

conclusion de ce point

Conclusion

La qualification du bail pour les agences bancaires dépend essentiellement de la clientèle de cette agence.

¹⁴ Loi du 18 mars 1965 sur le registre de l'artisanat.

¹⁵ B., LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 141 à 142.

¹⁶ B., LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 142.

¹⁷ B., LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 142.

¹⁸ Banque qui s'adresse à une clientèle spécifique sélectionnée en fonction de certains critères ; B., LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 142.

L'agence bancaire peut faire l'objet d'un bail commercial si les parties concluent un bail portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble et qui est affecté à un usage commercial organisant un contact direct avec un public.

Cette affectation est commerciale s'il s'agit d'un commerce de détail ou d'une activité d'artisanat. L'activité bancaire est un commerce de détail si l'établissement bancaire est ouvert au public au sens large et offre des « services de détail ».

Si l'agence bancaire s'adresse à un public spécialisé, il ne s'agit pas d'un bail commercial.

Toutes les conditions d'application de la loi relative au bail commercial doivent être appliquées au cas par cas.