elle achète pour revendre, elle est commerciale ». — La cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer sur ce second point, dans l'espèce où a été rendu l'un des deux arrêts ci-dessus mentionnés, du 6 janv. 1874. La cour de Grenoble, devant laquelle l'affaire a été renvoyée, se ralliant, en droit, à la doctrine de l'arrêt de cassation déclare, avec cet arrêt, que la concession perpétuelle d'un canal par l'Etat à une ville, et la sous-concession qui en a été faite par cette ville à un tiers, pour un temps limité, constituent, pour le concessionnaire et le sous-concessionnaire, successivement subrogés aux droits de l'Etat, une opération purement civile, ainsi que les marchés de travaux qui seraient passés par eux dans l'intérêt de leur exploitation. Mais les juges de renvoi, se livrant ensuite à une appréciation nouvelle du traité qui leur était soumis, prennent le soin de constater que la compagnie qui s'était chargée d'exécuter les travaux n'avait pas été, à son tour, régulièrement substituée aux droits de l'Etat ou du concessionnaire originaire et du sous-concessionnaire. La cour de Grenoble a été ainsi conduite à décider que cette compagnie devait être considérée comme une société commerciale, à la différence du concessionnaire, resté exclusivement investi du droit d'exploitation de la prise d'eau et pour le compte duquel les travaux étaient opérés ; que, par suite, les traités qu'elle avait, de son côté, passés avec d'autres entrepreneurs pour l'exécution effective desdits travaux, étaient de la compétence du tribunal de commerce (Grenoble, 11 août 1875) (1). Cette décision qui n'a fait, en cela, qu'une application pure et simple de la commercialité des entreprises de constructions, a été maintenue par la cour de cassation, dans un dernier arrêt qui juge que la convention par laquelle une société traite avec un entrepreneur de constructions, pour l'exécution des travaux de canalisation qu'elle s'est engagée à faire pour le compte du concessionnaire d'une prise d'eau, sans qu'il soit constaté qu'elle ait été subrogée à l'exploitation de cette prise d'eau, se rattache, même de sa part, à un marché de construction proprement dit, et a, dès lors, pour elle, comme vis-à-vis de l'entrepreneur par qui elle fait exécuter son engagement de construire, le caractère d'un acte de commerce ; d'où la conséquence que les contestations auxquelles une telle convention a donné lieu sont de la compétence du tribunal de commerce, à raison, soit de la nature de l'opération qui en est l'objet, soit de la qualité de commerçants appartenant aux deux parties contractantes (Req. 20 nov. 1876, aff. Compagnie générale des travaux publics et des canaux, D. P. 78. 1. 80).

124. L'exploitation des *eaux minérales et thermales*, naturelles ou artificielles, est soumise à une autorisation administrative (V. *Eaux minérales et thermales*). Il est hors de doute qu'il n'y a acte de commerce, ni de la part du propriétaire qui exploite une source d'eaux minérales ou thermales jaillissant sur sa propriété, ni de la part du concessionnaire subrogé aux droits d'exploitation d'eaux de cette nature, appartenant soit à un particulier, soit à l'Etat. La jurisprudence qui assimile l'exploitation des prises d'eau à celle des produits du sol par les propriétaires, cultivateurs ou vignerons (V. *suprà*, n° 121), s'étend à l'exploitation des eaux minérales ou thermales. — Jugé, en ce sens, que l'exploitation de sources d'eaux minérales et d'établissements thermaux, par une société subrogée aux droits de l'Etat, propriétaire de ces eaux, n'est pas plus commerciale qu'elle ne l'eût été pour l'Etat, s'il les avait exploitées lui-même (Req. 27 mars 1866, aff. Société de Plombières, D. P. 66. 1. 428, portant rejet du pourvoi contre un arrêt de la cour de Metz, du 16 mars 1865, D. P. 65. 2. 65); —... Encore que cette société se soit constituée sous la forme d'une société anonyme, l'adoption d'une forme commerciale n'ayant pas pour effet de transformer en société commerciale une société purement civile à raison de son objet (Mêmes arrêts) (Sur ce second point, V. *suprà*, n° 5); — Et la compagnie fermière d'établissements thermaux ne fait pas davantage un acte de commerce en traitant avec des entrepreneurs de travaux publics pour l'exécution de constructions à elle imposées par son bail, et qui se réfèrent exclusivement à l'entreprise civile, dont ces constructions ne sont qu'un simple accessoire ; de telles constructions, comme dans les espèces rapportées *suprà*, n° 122, n'ont pas le caractère d'une entreprise de constructions, mais constituent simplement l'exécution d'une obligation résultant d'une convention purement civile (Mêmes arrêts). — Il n'importe que les travaux auxquels la société fermière a été soumise comprennent la construction d'hôtels destinés au logement en garni des personnes étrangères, alors que ces hôtels ont été construits, non pour servir à la spéculation commerciale qui consiste à louer un immeuble en garni (V. *infrà*, n° 144), mais pour coopérer à l'agrandissement de l'établissement thermal dont, en ce cas, ils ne sont, eux aussi, qu'un simple accessoire. — Jugé, en conséquence, que les tribunaux civils sont seuls compétents, à l'exclusion de la juridiction commerciale, pour connaître de l'action en payement du prix de ces divers travaux (Mêmes arrêts). — Jugé également que le propriétaire qui exploite lui-même les eaux minérales ou thermales jaillissant naturellement de son terrain ne fait pas un acte de commerce, fût-il commerçant et inscrit à la patente, en élevant sur sa propriété des constructions destinées à la création d'un casino, dans le but de rendre plus fructueuse *l'exploitation de la source* qui en dépend ; et que, par suite, les contestations auxquelles a donné lieu le traité relatif à ces constructions sont de la compétence du tribunal civil, et non de celle du tribunal de commerce (Montpellier, 10 août 1883) (1). On pouvait même se demander s'il y avait à tenir compte du but commercial des constructions (Sur ce point, qui est controversé, V. *infrà*, n° 422). En tous cas, l'arrêt constate, en outre, qu'on entendait faire principalement du casino qui était l'objet du marché de travaux, une maison de jeux de hasard dont l'exploitation illicite n'aurait été ni civile ni commerciale, et tombait, dès lors, sous la compétence des tribunaux civils, investis de la plénitude de juridiction (Même arrêt).

125. La société fondée pour l'exploitation de sources d'eaux thermales deviendrait, au contraire, commerciale, s'il était constaté que les entreprises qu'elle a annexées à son établissement thermal n'en étaient pas l'accessoire, mais faisaient l'objet principal de sa spéculation. C'est à cette hypothèse qu'appartient un arrêt décidant qu'une société qui exploite des sources d'eaux minerales peut être considérée comme une société commerciale et déclarée en faillite, lorsqu'à son exploitation elle a annexé une entreprise de logements en garni, de nourriture, de fêtes publiques, qui a amené la cessation de ses payements (Paris, 4 févr. 1875, aff. Société des thermes d'Enghien, D. P. 76. 2. 185). L'arrêt se fonde, de plus, pour justifier la commercialité de l'exploitation, sur ce qu'il résultait « des documents produits devant la cour que la société, par la forme de sa constitution en société anonyme, les prescriptions de ses statuts, son but, ses écritures, ses opérations, ses aveux dans des contestations tranchées par des juridictions acceptées par elle », était manifestement une société commerciale (Même arrêt). Ces considérations, en tant que la cour y relève le *but* et la *nature des opérations* de la société, justifient la décision. Mais on ne saurait reconnaître la même valeur juridique à l'argumentation empruntée au *mode* de *constitution* de la société, et aux *aveux* que pouvaient impliquer les écritures et les agissements de ses représentants. Il ne faut pas, en effet, perdre de vue, qu'en matière d'actes de commerce la *volonté* des parties, de quelque manière qu'elle se soit manifestée, est indifférente. Cette règle, parfois mise en oubli par les tribunaux, a été consacrée à diverses reprises par la cour de cassation, dans des arrêts nombreux cités au cours de ce travail (V. les renvois énoncés *supra*, n° 5).

126. L'exploitation des produits d'une *mine*, exploitation que la loi elle-même déclare purement civile, comporte également des situations qui ont pour résultat de la transformer en une opération commerciale. L'étude des arrêts qui les

---

(1) (Comp. gén. des Canaux *C.* Sandino.) — La cour; — Attendu que, par décret impérial du 20 mai 1863, l'Etat a cédé à perpétuité, à la ville d'Aix, l'établissement et l'exploitation du canal, dérivé du Verdon, pour l'irrigation de son territoire et de celui des communes placées dans le périmètre arrosable et pour une distribution générale d'eaux aux habitants de la ville d'Aix; que cette concession a été faite aux clauses et conditions d'un cahier des charges annexé au décret et stipulant, au profit de la ville, une subvention de l'Etat et des redevances annuelles à payer par les propriétaires qui voudraient user desdites eaux ; — Attendu que l'art. 1 du cahier des charges autorisant la ville d'Aix à rétrocéder la concession faite à son profit, cette ville a, par convention du 14 oct. 1863, consenti cette rétrocession aux sieurs Dussart et Sellier aux mêmes clauses et conditions imposées à la ville d'Aix, avec cette modification que la rétrocession était faite pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans; — Attendu que, si la concession du 20 mai 1863 constitue pour la ville d'Aix une entreprise purement civile, et si la subrogation consentie par elle à Dussart et Sellier pour un temps limité a conservé à l'opération ce caractère civil dans son principe, en l'absence de tous faits qui viendraient à l'altérer ou à le modifier, il ne saurait en être de même par rapport à la convention intervenue le 18 mai 1866, enregistrée, entre la Compagnie générale d'irrigation de France et Sandino; — Attendu que cette Compagnie, non plus que la Compagnie générale des canaux et des travaux publics qui la représente pour sa liquidation, n'ont justifié devant la cour de la subrogation qu'elles prétendent leur avoir été faite par Dussart et Sellier dans les droits cédés à ceux-ci par la ville d'Aix le 14 oct. 1863, subrogation qui, pour être valable, devait être agréée par le conseil municipal de la ville d'Aix et approuvée par le ministre du commerce et des travaux publics, aux termes de l'art. 1. du cahier des charges et de l'art. 9 de la rétrocession entre la ville d'Aix et Dussart et Sellier; — Attendu que les faits et les documents de la cause démontrent que ces derniers n'ont pas cessé jusqu'à ce jour d'être considérés par la ville d'Aix et l'administration préfectorale comme seuls subrogés à la concession impériale du 20 mai 1863 et responsables de l'exécution de l'entreprise du canal du Verdon; — Que c'est ainsi que le préfet des Bouches-du-Rhône prenait, le 20 mars 1869, un arrêt notifié le 27, par lequel il mettait en demeure Dussart et Sellier, en leur qualité de rétrocessionnaires à titre temporaire de la concession du canal d'irrigation du Verdon, de réorganiser les chantiers abandonnés, de reprendre les travaux suspendus et de les achever à bref délai, sous peine de voir prononcer contre eux la déchéance de leur concession; — Que, de son côté, le conseil municipal d'Aix, par sa délibération du 30 janv. 1874, déclarait ne reconnaître que Dussart et Sellier pour ses concessionnaires dans l'entreprise du canal du Verdon et être étranger aux transactions intervenues entre ces derniers et la Compagnie anglaise d'irrigation et la Compagnie générale des canaux, et arrêtait d'introduire devant le conseil de préfecture des Bouches-du-Rhône une demande contre Dussart et Sellier en résiliation de la convention du 14 oct. 1863, pour défaut d'exécution des travaux du canal du Verdon; — Qu'en vertu de cette délibération, une instance en résiliation fut ouverte devant le conseil de préfecture par ajournement du 27 juill. 1874; — Attendu qu'il ressort de ces documents qu'en traitant avec Sandino, la Compagnie anglaise d'irrigations ne pouvait point stipuler et n'a point stipulé, en effet, comme étant au lieu et place de Dussart et Sellier dans tous les droits et effets de la rétrocession faite à ces derniers par la ville d'Aix qui n'étaient en réalité que les sous-entrepreneurs de Dussart et Sellier pour une partie déterminée des travaux à exécuter au canal du Verdon; — Attendu, dès lors, que pour décider si oui ou non le tribunal de commerce d'Aix était compétent pour connaître de la demande formée par Sandino contre la Compagnie générale d'irrigation de France et la Compagnie générale des canaux et travaux publics, il faut se reporter à la teneur de la convention du 18 mai 1866, et aux qualités prises par les parties devant le tribunal ; — Attendu que la convention du 18 mai 1866 est intervenue entre Jacques Sandino et comp., entrepreneurs de travaux publics, et la Compagnie générale d'irrigations de France, société commerciale à responsabilité limitée ; que dans l'acte cette compagnie ne se dit pas substituée à Dussart et Sellier dans la concession du canal du Verdon ; qu'elle traite en son propre nom, en sa qualité particulière et pour une opération spéciale et déterminée ; que l'objet de la convention est l'exécution du souterrain de *Pierrefixe* et des puits qui en dépendront, moyennant un prix arrêté par chaque mètre de travaux exécutés ; que, de plus, la Compagnie livre à Sandino, moyennant un prix qui sera fixé suivant estimation ultérieure, un chantier de travaux approvisionné de l'outillage, agrès et matériel nécessaire à la construction du souterrain, détaillés dans l'acte, et que Sandino devra compléter à ses frais ; que des énonciations contenues dans cet acte il résulte que, soit par la qualité de commerçants qui appartient aux parties contractantes, soit par la nature de l'opération qui en fait l'objet et qui est essentiellement commerciale, la juridiction consulaire doit connaître des contestations relatives aux engagements résultant de cet acte ; — Attendu que la Compagnie générale des canaux et des travaux publics, société anonyme, des statuts de laquelle il ressort qu'elle se livre à des entreprises de travaux publics, à des opérations agricoles, industrielles, commerciales et même de banque, n'a été mise en cause par Sandino et comp., que comme représentant pour sa liquidation la Compagnie générale d'irrigations de France ; qu'en cette qualité, elle répond vis-à-vis de Sandino, et au même titre, des engagements pris par la Compagnie d'irrigations dans l'acte du 18 mai 1866 ; que vainement, pour échapper à la juridiction commerciale, elle se prétend subrogée à la concession faite par la ville d'Aix à Dussart et Sellier, concession dont elle ne justifie point et qu'elle ne pourrait opposer à Sandino dès que l'acte du 18 mai 1866 n'en fait pas mention, et que ce dernier n'a entendu contracter qu'avec une société commerciale soumise comme lui-même aux tribunaux de commerce ; — Attendu que, de ce qui précède, il résulte que le tribunal de commerce d'Aix était compétent, aux termes des dispositions des art. 631, 632 c. com., pour connaître de la demande, et qu'il y a lieu de confirmer sa décision ; — Par ces motifs, vidant le renvoi prononcé par l'arrêt de la cour de cassation du 6 janv. 1874, statuant sur l'appel émis par la Compagnie générale des irrigations de France, ayant pour gérant le sieur Cave, et par la Compagnie générale des canaux et travaux publics, du jugement du tribunal de commerce d'Aix en date du 30 nov. 1871, et sur le déclinatoire proposé, en déboute les appelants, dit que le tribunal était compétent ; confirme le jugement dont est appel, etc.

Du 11 août 1875.-C. de Grenoble, ch. réun.-MM. Petit, pr.-Berger, av. gén.

(1) (Albiot et Bourgain *C.* Fourcade-Abblard.) — La cour; — Attendu que Albiot, Bourgain et Brasseur, s'étant rendus acquéreurs d'un établissement connu sous le nom de Bains du Vernet, où surgit une source d'eau thermale ayant une notoriété acquise, et qui depuis des siècles attire de nombreux baigneurs, résolurent de donner plus de développement à cet établissement en faisant construire à proximité des hôtels un casino, et en donnant plus d'extension au parc et aux jardins attenants qui existaient déjà ; que la réalisation de ce projet donna lieu à certains travaux, et que Fourcade-Abblard soutient qu'il a concouru à leur exécution en fournissant des matériaux qui, d'après lui, ont exclusivement servi à la construction du casino; — Attendu que, se prétendant créancier d'une somme de 5101 fr. formant le solde de son compte, à raison de deux traites de 2500 fr. chacune que lui avait remises en payement la Compagnie d'entreprise générale de constructions et de travaux publics, et qui sont revenues impayées, il a assigné cette Compagnie ainsi que Albiot et Bourgain, avec qui il prétend avoir traité, ce que ceux-ci nient, devant le tribunal de commerce de Perpignan, qui, jugeant au fond, les a tous condamnés; que devant la Cour, après un arrêt de défaut frappé d'opposition, Albiot et Bourgain soutiennent que ce tribunal était incompétent ; — Attendu qu'il est constant et non méconnu que les appelants, en exploitant la source du Vernet, c'est-à-dire le produit naturel d'une propriété qu'ils avaient acquise, n'ont pas fait acte de commerce (art. 638 c. com.) ; que ce point établi, il s'agit de savoir si, en faisant des constructions qui n'avaient d'autre fin que de rendre cette exploitation plus fructueuse et, suivant la définition donnée par l'art. 567 c. civ., d'en faciliter l'usage et de la compléter en attirant les baigneurs, ils n'ont pas fait ainsi des actes qui sont encore purement civils; — Attendu que la construction de l'établissement thermal du Vernet, les améliorations qu'ils a reçues, la construction d'hôtels, d'un casino, l'extension donnée au parc et aux jardins, ne devaient former, en fait et suivant la volonté des propriétaires, qu'un seul tout, tendant à une même fin, celle d'attirer les baigneurs, de leur faciliter le séjour, de les retenir par l'agrément, et de rendre par le concours de tous ces moyens l'exploitation de la source thermale plus fructueuse; qu'il est certain que, sans la réputation que cette source a acquise, les hôtels, le casino, le parc et tous les autres accessoires n'auraient attiré personne; — Attendu, d'ailleurs, qu'au moment où les travaux et les constructions se faisaient, ce qui en soi, abstraction faite du but, constituait un acte purement civil, la destination des bâtiments, après qu'ils auraient été construits, quoique arrêtée, pouvait changer; qu'il est impossible d'attribuer à ces travaux et constructions un caractère commercial à raison d'une exploitation possible, probable même, qui, eût-elle ce caractère, pouvait ne pas se réaliser, et qui, d'ailleurs, ne s'était pas encore produite au moment où Fourcade-Abblard est devenu créancier ; que plus spécialement, en ce qui concerne le casino, auquel, d'après lui, s'appliquent toutes ses foutnitures, lesquelles n'ont trait qu'à la construction, les circonsance démontrent qu'on voulait en faire principalement une maison de jeux de hasard, dont l'exploitation n'aurait été ni civle ni commerciale, étant essentiellement illicite, ce qui aurait impliqué la compétence civile à cause de la plénitude de juridiction, de sorte qu'il ne resterait, pour établir la compétence commerciale, que la construction réduite à elle-même, ce qui ne suffit pas; — Attendu que l'intimé excipe en vain de ce que Albiot paye une patente et qu'il est commerçant; que certains actes purement civils, par exemple, l'exploitation de mines, de salines, de sources thermales, comportent ce payement, et qu'il ne s'agit pas de savoir si ledit Albiot est commerçant, mais s'il a fait acte de commerce ; — Attendu que l'art. 59 c. pr. civ., qu'il invoque, en se fondant sur ce qu'il a assigné la Compagnie qui lui a remis les deux traites, n'est applicable que lorsque les deux parties conjointement citées sont soumises à la même juridiction; — Par ces motifs, etc.

Du 10 août. 1883.-C de Montpellier, 2e ch.-MM. Cauvet, pr.-Lisbonne et Roussel, av.

ont appréciées, complétera les théories que nous venons d'exposer à propos de l'exploitation agricole, et de celle des prises d'eau ou des eaux minérales ou thermales. V. *infrà*, nos 323 et suiv.

127. — II. INTENTION DE LOUER. — L'art. 632, § 1er, place l'achat d'une marchandise pour en *louer* l'usage sur la même ligne que l'achat fait avec intention de la revendre, c'est-à-dire d'en aliéner la propriété. Les conditions auxquelles est subordonnée la commercialité de l'achat pour revendre sont donc applicables à l'achat pour louer, en ce qui concerne: 1° la nécessité d'un achat préalable ou de tout autre mode d'acquisition à titre onéreux (V. *suprà*, n° 9); 2° les caractères que doit avoir la chose achetée, pour que l'achat qui en a été fait, en vue d'une simple location, soit un acte de commerce (V. *suprà*, nos 10 et suiv.); 3° l'existence de la volonté de faire de cette chose l'objet d'une spéculation qui consiste ici dans un louage, au lieu de consister dans une revente (V. *suprà*, nos 28 et suiv.); 4° l'extension au louage lui-même, comme au fait de la revente, de la commercialité de l'achat qui l'a précédé (V. *infrà*, nos 137 et suiv.).

128. Les diverses solutions de jurisprudence ou de doctrine rapportées au *Répertoire* se réfèrent : — celles du n° 125, à la condition que l'achat pour louer porte sur une chose mobilière constituant une *marchandise*; — celles des nos 126 à 133, à la condition qu'il y ait eu achat avec *intention de louer*, condition à l'occasion de laquelle il y est question soit des achats qui sont tantôt l'objet principal de la spéculation à réaliser au moyen d'une location, et tantôt un simple accessoire d'une location d'immeubles par leur propriétaire, location dont la nature purement civile s'étend alors à ces achats; soit des achats destinés à une imprimerie, achats auxquels on peut ajouter ceux destinés à un cabinet de lecture et qui sont mentionnés au *Rép.* n° 68; soit des achats faits pour l'exploitation d'un hôtel garni; soit des achats qui doivent être suivis d'une location où ne se rencontre pas l'esprit de trafic; — enfin, celle du n° 134, au point de savoir si le louage de la chose achetée pour être louée est un acte de commerce aussi bien que son achat.

129. Depuis, de nouveaux arrêts ont été rendus dans des espèces où l'on a eu à rechercher si la chose achetée pour être louée était destinée à une location commerciale ou civile.

130. Plusieurs de ces arrêts concernent l'achat de machines agricoles qu'un cultivateur loue, en même temps que son propre travail, à d'autres cultivateurs, pour l'exploitation de leurs terres. Y a-t-il là une spéculation accessoire au travail, purement civil, du locateur sur le fonds d'autrui, ou une spéculation distincte constituant un véritable achat de choses mobilières pour en louer l'usage, selon les termes de l'art. 632, § 1er, c. com.? L'affirmative a été admise par plusieurs arrêts. Ainsi, il a été décidé qu'on doit considérer comme un acte de commerce l'achat, pour en louer l'usage, de battoirs à blé destinés à substituer le travail des agents mécaniques au travail de l'homme, encore que le locateur les emploie personnellement sur les propriétés de ceux auxquels il les loue, la location de ces machines étant, de sa part, l'objet d'une spéculation principale, et non pas seulement un accessoire de son travail personnel (Dijon, 23 août 1858, aff. Stivalet, D. P. 58. 2. 168). — Jugé pareillement : 1° qu'un tel achat est commercial, dans le cas même où l'acheteur, prenant la qualité d'entrepreneur de battage, serait dans l'habitude d'accompagner sa machine chez les locataires et d'en diriger le fonctionnement, si, d'ailleurs, il n'est pas méconnu que ce concours est d'une importance tout-à-fait secondaire, et si la machine est desservie par les propres employés du locataire (Trib. de Pithiviers, 26 déc. 1867, aff. Thouvenin, D. P. 70. 3. 39). — 2° Que l'individu, fût-il cultivateur, qui achète une machine agricole pour en tirer profit en la louant, fait un acte de commerce, et, par suite, qu'il est compétemment actionné devant la juridiction commerciale en payement du prix de cette machine (Trib. com. de Nantes, 17 févr. 1869, aff. Besnard, D. P. 69. 3. 92). Cette dernière décision se justifie d'autant mieux qu'il n'était pas constaté, dans l'espèce sur laquelle elle a été rendue, que l'acheteur eût lui-même employé la machine. Le jugement relève, en outre, la circonstance que le prix de l'achat avait été réglé en un effet à ordre endossé à des commerçants. Mais cet argument doit être écarté, la souscription d'un billet à ordre n'impliquant pas la commercialité de la dette qui en forme la cause (V. *infrà*, n° 304).

131. La jurisprudence résultant des arrêts ci-dessus ne doit toutefois être acceptée qu'avec une certaine restriction. Il arrive souvent que des petits cultivateurs achètent un outillage trop dispendieux pour qu'ils puissent se borner à l'employer exclusivement à leurs propres cultures. Ils ne l'acquièrent donc qu'avec l'intention de l'utiliser en le louant à des cultivateurs voisins, durant le temps où ils ne s'en servent pas. Ils réalisent ainsi un second profit qui, joint à celui que leur procure l'usage personnel des instruments de travail affectés à cette double destination, en rend l'achat suffisamment rémunérateur. Un tel achat a manifestement pour but principal l'exploitation personnelle à laquelle se livre l'acheteur. Si ce dernier spécule sur la location de son outillage, ce n'est qu'accessoirement à cette exploitation. En mettant ainsi à la disposition d'autrui des procédés agricoles dont il fait d'abord usage pour lui-même, il réalise une combinaison qui lui permet d'améliorer les produits de son fonds en recourant aux machines, dont l'emploi dans l'agriculture est de plus en plus nécessaire. Les locations qui interviennent dans de pareilles conditions sont ainsi l'un des éléments de l'industrie agricole exercée par l'acheteur pour son propre compte. Elles empruntent à cette industrie son caractère civil, et l'acquisition qui les a précédées ne saurait, dès lors, être considérée comme un acte de commerce.

132. Quant à l'achat d'un *immeuble* fait en vue d'en tirer des *fruits civils* par voie de location, il est constant qu'il n'a pas les caractères d'un acte de commerce. La non commercialité de cette opération résulte, à la fois, de ce que l'immeuble loué ou affermé n'est pas une marchandise, dans le sens de l'art. 632, § 1er, c. com., et de ce que, dans tous les cas, dût-on donner cette qualification aux immeubles achetés pour être *revendus*, il ne s'ensuivrait pas qu'elle fût applicable à des immeubles achetés pour être loués : le fait de tirer des fruits civils d'un immeuble en le louant ou l'affermant ne constitue pas plus une spéculation commerciale que le fait, par un propriétaire ou cultivateur, de tirer de la terre qu'il exploite des fruits naturels ou industriels (V. *suprà*, nos 102 et suiv.); dans l'un et l'autre cas, l'immeuble ne fait que recevoir la destination spéciale à cette classe de biens (V. ce qui est dit *suprà*, n° 12, à propos de l'achat des immeubles pour les revendre).

133. Il n'importe, d'ailleurs, que la location soit faite par un commerçant, le bailleur n'agissant alors que comme propriétaire. A plus forte raison, est-il indifférent que l'immeuble soit loué à un commerçant pour que le locataire y exerce son commerce, sauf la question de savoir si, en ce cas, la location ne devient pas commerciale pour le *preneur* (V. *infrà*, n° 419). — Un arrêt rapporté au *Rép.* v° *Compétence commerciale*, n° 104-2°, décide que, même en pareille hypothèse, le louage conserve son caractère civil en ce qui concerne le bailleur. — Jugé, conformément à cette règle, que celui qui donne en location un local pour des spectacles publics ne fait pas un acte de commerce (Nîmes, 27 mai 1851, aff. Conteville, D. P. 54. 2. 43); — Décidé, de même, que la société formée entre les copropriétaires d'un théâtre, dans le but de réparer, après un incendie, l'édifice où ce théâtre était exploité, puis de le louer et d'en partager les loyers, constitue une société civile, encore qu'elle ait été constituée en société anonyme avec division du capital social en actions; et qu'en conséquence, la validité n'en est pas subordonnée à l'observation des formes prescrites en matière de sociétés commerciales (Bordeaux, 4 août 1856, aff. Menesson, D. P. 57. 2. 77). On retrouve ici, une fois de plus, l'application de la règle, souvent consacrée, que l'adoption de l'anonymat et la division du capital social en actions sont sans influence sur le caractère civil ou commercial qu'une société puise dans la nature des opérations qui en sont l'objet (V. *suprà*, n° 5). Comme le dit M. Laurent, *Principes de droit civil français*, t. 26, n° 228, à propos de la société dont il s'agissait dans l'espèce de cet arrêt : « en apparence, c'était une société anonyme; en réalité, la société était civile. Le fonds social se composait uniquement de l'immeuble que les associés possédaient en commun; les bénéfices consistaient dans les fruits civils qu'il produisait; les actions n'étaient que la représentation des droits de propriété des associés ». Il est même à remarquer qu'aux termes de l'acte de société, ces actions n'étaient transmissibles que dans la forme ordinaire des ventes d'immeubles. Elles laissaient donc subsister la copropriété des associés, ce qui était exclusif de l'existence de la personnalité juridique que crée nécessairement une société commerciale. La non commercialité de la société découlait ainsi de la volonté des parties aussi bien que de son objet, ce qui n'avait pas lieu dans les espèces auxquelles on renvoie *suprà*, n° 5, espèces où cette volonté elle-même a été considérée comme impuissante à créer la commercialité de l'association, dès qu'elle était incompatible avec la nature des opérations sociales. — Jugé également que le louage d'une baraque devant servir à l'exploitation du commerce du locataire est un louage civil, encore que le bailleur soit lui-même commerçant (Rouen, 2 juill. 1849, aff. Lemaire, D. P. 50. 2. 48).

134. Lorsque la location d'un immeuble comprend, en outre, un mobilier industriel, l'achat de ce mobilier et le louage qui en est fait avec l'immeuble doivent-ils aussi être considérés comme un acte purement civil? Nous avons combattu au *Rép.* n° 126, l'opinion de M. Nouguier, *Des tribunaux de commerce*, t. 1, p. 367 et *Traité des actes de commerce*, 2e éd., t. 1, n° 56, qui distingue entre le cas où les meubles achetés par le propriétaire, pour les donner à bail en même temps que l'immeuble, sont devenus immeubles par destination, et celui où ils n'auraient pas ce caractère, et soutient que, dans le premier cas, l'achat est un acte civil, parce que, même relativement au mobilier devenu immeuble par destination, il constitue un louage immobilier, tandis que, dans le second, il est un acte de commerce, les meubles achetés conservant leur nature mobilière. M. Bédarride, *Juridiction commerciale*, n° 244, qui repousse, comme nous, cette distinction, soutient que l'achat est dans les deux cas un acte de commerce. Il nous a paru, au contraire, que, dès l'instant où le mobilier dont il s'agit était loué accessoirement à l'immeuble, sa location et l'achat qui l'a précédée sont d'une nature purement civile, aussi bien que le louage de l'immeuble avec lequel ce mobilier se trouve confondu. C'est aussi l'opinion de M. Demangeat sur Bravard, *Traité de droit commercial*, t. 6, p. 333, qui réfute, à la fois, la distinction proposée par M. Nouguier, et le système que lui substitue M. Bédarride, en faisant remarquer, d'une part, qu'aux termes de l'art. 524 c. civ., tous objets que le propriétaire d'un fonds y a placés, pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination, et, d'autre part, que ces objets n'ont été loués avec l'immeuble que pour en rendre plus avantageuse la location, sans qu'il soit permis de les considérer comme faisant l'objet d'une spéculation proprement dite. Cette dernière opinion est consacrée, à propos du bail d'une usine et de la force motrice qui y est distribuée entre les divers locataires par une machine à vapeur, dans l'arrêt rapporté au *Rép.* n° 133. — Décidé pareillement, depuis, que le louage d'une usine garnie de son mobilier industriel a le caractère d'un louage civil, alors même qu'il émanerait d'un commerçant (Colmar, 28 nov. 1849, aff. Kiener, D. P. 52. 2. 201). Cet arrêt ajoute, dans ses motifs, qu'un tel bail n'est commercial que de la part du preneur; ce qui revient à dire, que le fait, par un commerçant, de prendre un immeuble en location pour y exercer son commerce, constitue un acte de commerce. — Sur ce second point qui est lui-même contestable, V. *infrà*, n° 419.

135. Le propriétaire d'un immeuble qui le loue, en tout ou en partie, garni de meubles, fait-il, quant à l'achat des meubles ainsi compris dans sa location, un acte de commerce? Il nous a paru au *Rép.* n° 126, qu'un tel achat, portant sur des objets mobiliers destinés à être loués accessoirement au bail d'un immeuble, ne constitue, comme ce bail lui-même, qu'une opération civile. — Jugé, en ce sens, qu'il n'y a pas acte de commerce dans le fait, par le propriétaire d'une maison, d'acheter des meubles pour l'ameublement d'une *partie* de cette maison, louée séparément de celle qu'il continue à occuper, « la location des meubles achetés ne faisant pas l'objet principal et direct de l'opération, et n'étant que l'accessoire de la location de l'immeuble par le propriétaire, c'est-à-dire l'accessoire d'un contrat purement civil » (Paris, 24 févr. 1877, aff. Hocédé du Tremblay, D. P. 78. 5. 10).

Un autre arrêt, émané de la cour de cassation, va plus loin encore. Rendu dans une espèce où la décision attaquée avait refusé de considérer comme commerçant un aubergiste qui exerçait sa profession dans une maison lui appartenant, et qui louait, en outre, des appartements meublés dépendant d'autres parties de son immeuble, il maintient cette décision, par le motif que la qualité de commerçant pour une personne « ne résulte pas nécessairement de ce qu'elle loue en garni les appartements et les meubles d'une maison dont elle est propriétaire »; et il est à remarquer que le même arrêt, sans se préoccuper de la circonstance, non relevée dans l'espèce, qu'on était en présence d'un aubergiste, bien qu'un aubergiste soit certainement commerçant (V. *suprà*, n° 62), n'a pas davantage tenu compte de la circonstance que le locateur avait été assujetti à la patente du logeur en garni, la patente n'impliquant pas la commercialité des actes du patenté. De là, cet arrêt conclut que les engagements contractés par l'individu auquel la qualité de commerçant était ainsi déniée ne doivent pas être réputés commerciaux, et ne sont pas, dès lors, de la compétence du tribunal de commerce (Civ. rej. 30 avr. 1862, aff. de Villeneuve, D. P. 62. 1. 351). — M. Alauzet, t. 8, n° 2997, en citant cet arrêt, dit pareillement que le propriétaire qui loue « des appartements, même meublés, dans les *mêmes conditions* que s'ils étaient dégarnis », ne fait pas un acte de commerce, les meubles n'étant, pour lui, que l'accessoire de la location civile de son immeuble. On lit également dans le *Traité des actes de commerce*, de M. Nouguier, 2e éd., t. 1, n° 205, qu'en louant sa maison, fût-elle meublée, mais au moyen de meubles qu'il n'avait pas achetés dans ce but, ou qu'il a achetés pour rendre simplement la location plus facile et plus fructueuse, un propriétaire demeure dans les limites d'une opération civile; et il ajoute, t. 2, n° 1245, avec de nombreuses décisions du conseil d'Etat, rendues en matière de patente (V. *Patente*), qu'il n'y a pas lieu, non plus, de frapper de la patente du logeur en garni celui qui, pendant la saison des bains de mer, loue une partie de la maison qu'il habite, si, d'ailleurs, il n'est pas établi que les pièces ainsi louées à des étrangers leur aient été réservées et aient été meublées en vue de cette location. V. encore, *suprà*, n° 124, une application des mêmes règles de non commercialité aux propriétaires d'établissements d'eaux thermales. — Que décider, toutefois, à l'égard du propriétaire qui a créé, dans sa maison, une exploitation réunissant les conditions spéciales à un véritable *hôtel garni*? V. *infrà*, n° 145.

136. De même que l'achat pour *revendre* (V. *suprà*, n° 30), l'achat pour louer n'est commercial que lorsqu'il a eu lieu en vue d'un *bénéfice*. C'est ce que nous avons fait remarquer au *Rép.* n° 132. — Décidé, spécialement, que l'achat, par un cercle non créé dans un but de spéculation, des fournitures dont l'usage est loué aux membres du cercle, n'a pas les caractères d'une opération de commerce, et n'est pas, dès lors, de la compétence du tribunal de commerce (Paris, 31 déc. 1855, aff. Thomas, D. P. 56. 5. 91). — Sur le point de savoir dans quels cas l'exploitation d'un cercle constitue un acte de commerce, V. *infrà*, n° 191.

ART. 2. — *Ventes de marchandises. — Louage pour sous-louer. — Sous-location* (*Rép.* nos 135 à 150).

137. — I. VENTES DE MARCHANDISES. — Nous avons signalé au *Rép.* nos 33 et 135, et rappelé *suprà*, n° 9, la controverse à laquelle a autrefois donné lieu le point de savoir si l'art. 632, § 1er, c. com., en se bornant à ranger dans son énumération des actes de commerce les *achats* de marchandises pour les revendre ou en louer l'usage, sans parler des *reventes* et des *locations*, a entendu refuser un caractère commercial à ces reventes ou locations elles-mêmes, quoique de tels actes ne soient que la réalisation de la spéculation en vue de laquelle l'achat a été opéré. Nous avions d'abord pensé, avec Locré et les autres auteurs indiqués au *Rép.* n° 30, que la commercialité de l'achat ne pouvait, dans le silence de la loi, être étendue à la revente ou à la location qui l'ont suivie, et plusieurs arrêts rapportés n° 31, et v° *Compétence commerciale*, nos 45 et 48, l'avaient ainsi décidé, même pour le cas où il s'agirait de la revente faite par un commerçant