



La qualification d'un local accessoire

Jurisprudence publié le **06/07/2022**, vu **7571 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Pour l'exercice d'une activité commerciale, il peut arriver que l'exploitant ait besoin pour des soucis pratiques d'un local accessoire.

La qualification d'un local accessoire

Pour l'exercice d'une activité commerciale, il peut arriver que l'exploitant ait besoin pour des soucis pratiques d'un local accessoire.

On parle de locaux accessoires lorsque le preneur loue, en plus de son local principal, d'autres locaux ou immeubles ,du type hangars.

Lorsque ces locaux accessoires ne sont pas intégrés au bail commercial portant sur les locaux principaux, la question de la qualification de ce bail se pose. Peut-on lui appliquer le statut des baux commerciaux ?

Le code de commerce régit cette situation à l'article **L 145-1 I 1°**.

En application de cet article, pour que le bail des locaux accessoires soit qualifié de commercial, il faut que deux conditions cumulatives soient remplies :

- **Le local accessoire doit être indispensable à l'exploitation du fonds.** C'est-à-dire que sans lui, l'exploitation du fonds de commerce est compromise. On va au-delà de la simple utilité du local. Les juges du fond apprécient souverainement cette condition.
- **Le local accessoire doit appartenir au même propriétaire que le local principal dans lequel le fonds est exploité.** Si ce n'est pas le cas, mais que le propriétaire des locaux accessoires sait que ceux-ci sont loués en vue d'une utilisation conjointe avec le local principal, alors la condition est remplie. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit expressément informé. Le juge apprécie librement cette condition et le preneur devra prouver que le bailleur connaissait le caractère accessoire et l'utilisation conjointe des locaux (**3^e Civ. 19 juil. 1995**).

C'est ainsi que, les juges du fond apprécient souverainement si un local que le locataire présente comme accessoire est indispensable à l'exploitation du fonds de commerce (**Cass. 3e civ. 22-3-2006 no 05-12.106 FS-PB**). Il appartient au locataire de prouver le caractère indispensable du local accessoire (**Cass. 3e civ. 27-2-1991 no 89-20.905 P**).

Il a ainsi été jugé qu'un local de stockage pouvait de plein droit être soumis au contrat de bail commercial.

« Constitue un local accessoire un entrepôt de stockage indispensable au modèle économique adopté par le locataire. Le bailleur qui avait connaissance de la situation ne peut donc pas dénier le droit au statut au locataire non immatriculé pour ce local. »

- **CA Paris 2-4-2022 no 19/12702**

Cependant, il est clair que dans la réalité de l'exercice et par cette décision de la Cour d'appel la question de la propriété et de l'immatriculation d'un fonds a fait naître des incertitudes.

La première a concerné? les **immeubles spécialisés**, qui sont ceux aménagés pour accueillir une activité? particulière, une activité? déterminée. On a considéré? que des stations-services par exemple, de? s lors qu'elles sont construites et équipées par une compagnie pétrolière, elles visent des clientèles qui ne sont pas autonomes, l'exploitant n'a pas de fonds qui lui est personnel donc il ne peut pas bénéficier d'un bail commercial.

La deuxième a concerné? **les commerces inclus**. Ce sont des commerces installés dans un autre établissement ou? la question se pose de l'existence d'une clientèle propre dans la mesure où? l'établissement dans lequel le commerce est installé? a une clientèle propre. Comme dans les buvettes, les restaurants dans des équipements sportifs, des boutiques dans des villages de vacances. La particularité? c'est qu'ils vivent au moins en partie sur la clientèle drainée par l'établissement dans lequel ils se situent. Pendant longtemps on a considéré? que ces commerces inclus n'avaient pas de fonds de commerce car ils n'avaient **pas de clientèle prépondérante**, et **pas d'autonomie de gestion**. Cette jurisprudence a évolué? sur ces deux points. La jurisprudence est revenue sur cette idée de prépondérance. Elle n'exige plus une clientèle prépondérante mais simplement que **le commerce ait une clientèle propre**. Sur le principe de l'autonomie de gestion la jurisprudence a évolué?. Aujourd'hui, la jurisprudence n'impose plus au locataire de prouver son autonomie de gestion mais elle impose au **bailleur de rapporter la preuve que le locataire subit des contraintes incompatibles avec le libre exercice d'une activité? commerciale**.

Lorsque le propriétaire possède à la fois le local principal et le local annexe, il est présumé connaître la destination des locaux annexes. En revanche, lorsque le local annexe et le local principal appartiennent à deux personnes différentes, il faut démontrer que le propriétaire du local annexe savait qu'il serait utilisé pour l'activité principale du preneur dans l'autre local (**Cass. 3ème civ. 10-3-1993**), dans le but d'empêcher les bailleurs de contester leur statut lors de la location de locaux qui ne sont pas normalement affectés à l'exploitation de fonds de commerce. La connaissance par le bailleur de l'usage commun doit exister au moment de la location et le preneur doit en apporter la preuve par tous moyens. Cette connaissance peut provenir des clauses du bail ou de l'acte du bailleur indiquant clairement qu'il est au courant de la situation.

L'immatriculation du locataire au registre du commerce et des sociétés, puis l'inscription des locaux dans lesquels est exploité un fonds de commerce, est une condition du bénéfice du statut des baux commerciaux. Seuls les locaux accessoires échappent à l'**obligation d'immatriculation** (**Cass. 3e civ. 4-11-1992 no 90-21.398 PF**). Il en est ainsi même si le local accessoire n'est pas contigu au local principal.