Image not found or type unknown

Bail commercial : et s’il y a un local accessoire ?

Jurisprudence publié le **19/06/2020**, vu **2714 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Un restaurateur prend en location les caves de l’immeuble dans lequel il exploite son activité. Bail commercial ou non ?

Un restaurateur loue un local commercial situé au rez-de-chaussée d’un immeuble, dans lequel il exerce son activité.

Il loue également, via un autre contrat de location signé avec le même bailleur, les caves de l’immeuble qu’il transforme en cuisines, réserves et chambres froides, toujours dans le cadre de son activité.

Finalement, ce second contrat est rompu par le bailleur, qui décide de notifier son congé au restaurateur…

A tort, selon le restaurateur, qui considère que les caves constituent, en raison de leur transformation en cuisines, des locaux accessoires et indispensables à l’exploitation de son fonds de commerce.

Le local principal, en effet, n’a pas assez de place pour accueillir les cuisines, les chambres froides et les réserves : le priver de la location des caves revient donc à compromettre l’exploitation de son activité.

Par conséquent, cette seconde location doit être rattachée au statut des baux commerciaux dont relève le local principal… ce qui invalide nécessairement le congé délivré par le bailleur.

Mais pas pour le juge, qui rappelle que le bailleur a loué des caves, et non des cuisines, à son locataire : bien qu’il a toléré cette transformation, il ne l’a pas pour autant légitimée.

Par conséquent, la seule question qui se pose est de savoir si l’usage des caves est indispensable à l’exploitation du fonds de commerce du restaurateur : comme ce n’est pas le cas ici, la location des caves ne relève pas du statut des baux commerciaux. Le congé délivré par le bailleur est donc parfaitement valide.

Source : weblex.fr

https://www.assistant-juridique.fr/bail_commercial.jsp

Articles sur le même sujet :

- Réussir la création de sa SARL
- Rompre un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Rédigez votre bail commercial en ligne
- Céder un fonds de commerce
- Rémunérer un gérant de SARL
- Gérer un compte courant d'associé
- Dividendes : mode d'emploi
- Récupérer une facture impayée
- Guide pratique de la SARL

- Bail commercial ou bail professionnel : comment choisir ?
- Qu'est-ce qu'un bail précaire commercial ou dérogatoire ?
- Convention d'occupation précaire : définition
- Bail commercial : qui peut en conclure ?
- Bail commercial : un notaire est-il nécessaire ?
- Bail commercial : sa durée
- Bail commercial : pas-de-porte et dépôt de garantie
- Bail commercial : obtenir la restitution du dépôt de garantie
- La fixation du loyer du bail commercial
- Bail commercial : le loyer doit-il correspondre à la valeur locative ?
- Révision du loyer du bail commercial
- Bail commercial : comment se répartissent les charges et réparations ?
- Bail commercial : les pièges à éviter
- Bail commercial : les obligations du bailleur
- Bail commercial : les obligations du locataire
- Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?
- Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés