



Comment bien déterminer l'activité de son bail commercial ?

publié le 12/04/2016, vu 2633 fois, Auteur : [David SEMHOUN](#)

Le locataire ne peut exercer dans les lieux loués que la ou les activités expressément envisagées dans le contrat de bail. Toutefois, le locataire dispose de la faculté, en cours de bail, de demander un changement d'activité. On parle alors de déspecialisation.

Le locataire ne peut exercer dans les lieux loués que la ou les activités expressément envisagées dans le contrat de bail.

Toutefois, le locataire dispose de la faculté, en cours de bail, de demander un changement d'activité. On parle alors de déspecialisation.

COMMENT BIEN DÉTERMINER SON ACTIVITÉ ?

La clause délimitant l'activité est une composante essentielle du contrat de bail.

L'affectation contractuelle des locaux est soumise à la liberté des parties.

Celles-ci peuvent très bien convenir de plusieurs domaines d'activité ou, a contrario, de restreindre l'exercice en n'autorisant qu'une seule activité.

En présence d'un bail prévoyant une destination multiple des lieux, les parties peuvent s'interroger sur la question de savoir si le locataire a l'obligation d'exercer toutes les activités prévues ou s'il peut se contenter de l'une d'elles.

En cours de bail, le bailleur et le preneur peuvent également décider de modifier la destination des lieux.

À QUELLES SANCTIONS S'EXPOSE LE LOCATAIRE EXERÇANT UNE ACTIVITÉ IRRÉGULIÈRE ?

? La résiliation du bail.

*En pratique : le contrat doit prévoir une clause résolutoire de plein droit. **En l'absence de clause résolutoire**, la modification unilatérale de la destination des locaux par le locataire peut entraîner la **résiliation judiciaire** du bail.*

? Le refus de renouvellement.

*En pratique : le locataire qui change la destination des lieux loués s'expose également à un refus de renouvellement **sans indemnité d'éviction**.*

? L'indemnisation.

COMMENT LE LOCATAIRE PEUT-IL MODIFIER SON ACTIVITÉ ?

La déspécialisation permet au locataire :

? **d'ajouter** à l'activité initiale **des activités connexes ou complémentaires** (déspécialisation **partielle**) ;

? **de transformer le fonds** (déspécialisation **plénière**).

La déspécialisation partielle :

Il est possible d'ajouter à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires. Les dispositions relatives à la déspécialisation partielle, visées aux articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce, **sont d'ordre public**.

Étant précisé que l'activité connexe ou complémentaire **doit être exercée par le propriétaire ou l'exploitant du fonds de commerce prévu au bail**.

La déspécialisation partielle doit être **réalisée avec l'autorisation préalable du bailleur ou du tribunal**. Dans le cas contraire, l'attitude du locataire est **constitutive d'un manquement à ses obligations pouvant entraîner diverses sanctions**.

La déspécialisation plénière :

L'activité commerciale est sujette à changement en raisons de nombreux aléas économiques.

La ou les nouvelles activités **devront être compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier** (article L. 145-48 du Code de commerce).

La procédure de déspécialisation plénière est visée aux articles L. 145-49 et suivants du Code de commerce.

Le locataire doit préalablement de mander **l'autorisation du bailleur**. Cette demande s'effectue par **acte extrajudiciaire** et, à peine de nullité, **comporte l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Dans un délai de trois mois suivant la demande, le bailleur doit signifier sa réponse au locataire ; l'absence de réponse suppose une acceptation de sa part. Le bailleur opposant un refus à la demande de déspécialisation doit le motiver par des motifs graves et légitimes** (article L. 145-52, alinéa 1er, du Code de commerce).

Une autorisation judiciaire peut intervenir si le bailleur refuse la déspécialisation plénière. Il incombe alors au locataire de saisir le tribunal qui peut autoriser la transformation totale ou partielle du fonds (article L. 145-52 du Code de commerce).

Je reste à votre disposition pour tout acte, consultation ou information.

Maître David Semhoun

01.74.30.71.80

contact@nahmiassemhoun.fr

<http://www.nahmiassemhoun.fr>