



Déspécialisation et départ à la retraite du commerçant

publié le 17/03/2016, vu 5778 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

La loi prévoit des dispositions spécifiques en faveur du locataire commerçant faisant valoir ses droits à la retraite.

L'article L 145-51 du code de commerce permet au locataire qui organise son départ à la retraite de céder son bail en changeant la nature de l'activité prévue au contrat.

Ainsi, en cas de départ à la retraite, le preneur dispose d'un droit étendu à la déspécialisation.

Cette déspécialisation est autonome de la déspécialisation de droit commun et présente par rapport à celle-ci de nombreux avantages pour le preneur.

En effet, cette déspécialisation n'est soumise qu'à une seule condition, l'exercice de la nouvelle activité doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

Le locataire doit signifier, par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits et au preneur son intention de céder son droit au bail, en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé.

Il revient au bailleur qui refuse la déspécialisation de prouver l'incompatibilité de la nouvelle activité avec la destination, les caractères ou la situation de l'immeuble (*CA Paris, Ch. 16, sect. B, 10 mars 1994, Mme SHALAN C/Mlle DESAGNEUX*).

En cas de refus injustifié du bailleur, celui-ci peut être condamné au versement de dommages et intérêts (*Cass. 3^e civ., 23 nov 2011, n°10-25.108*).

Dans l'hypothèse d'un refus du bailleur, Il incombe aux juges du fond d'apprécier la conformité des nouvelles activités en vérifiant, notamment, le règlement de copropriété qui définit la destination de l'immeuble.

En contrepartie de ce droit étendu à la déspécialisation, le bailleur bénéficie d'un droit de préemption.

En effet, le bailleur a la possibilité de racheter le droit au bail aux conditions fixées dans la signification reçue du locataire, dans un délai de deux mois à compter de la délivrance de celle-ci.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com