



# La déspécialisation plénière en matière de baux commerciaux

publié le **21/05/2015**, vu **2516 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**La déspécialisation plénière permet au locataire d'adjoindre à l'activité initiale une ou plusieurs activités supplémentaires, voire de modifier totalement la destination du bail.**

En matière de baux commerciaux L'article L145-48 du code de commerce dispose que « *Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail.* »

La déspécialisation plénière permet au locataire d'adjoindre à l'activité initiale une ou plusieurs activités supplémentaires, voire de modifier totalement la destination du bail.

La déspécialisation de l'activité doit être justifiée « *eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.* »

Ce sera notamment le cas lorsque l'activité initiale du commerce présente des résultats peu rentables ou déficitaires. (*Cass. Civ 3<sup>ème</sup>, 4 mars 1992, Bull.civ. III, n°69 ; 4 nov. 1992 loyers et copr. 1993. 190*)

Toutefois, le changement de l'activité du bail doit répondre aux impératifs de l'organisation rationnelle de la distribution.

Ainsi, les juges ont déjà refusé le changement de destination du local commercial lorsque l'activité envisagée était exercée par un trop grand nombre de commerces dans le même secteur. (*Cass 3<sup>ème</sup> Civ, 18 mars 1980. Gaz. Pal 1980. 2. Pan. 318*)

Le locataire qui formule une demande de déspécialisation devra veiller à ce que la nouvelle activité envisagée soit compatible avec la destination de l'immeuble et n'impose pas une modification de la distribution des lieux ou un empiètement sur les parties communes.

Si l'article L145-48 du code de commerce a vocation à régir les conditions de fond régissant la déspécialisation, l'article L145-49 pose les conditions de forme.

Dans un premier temps, le locataire doit formuler sa demande de changement d'activité à son bailleur par acte extrajudiciaire.

A peine de nullité, cette déclaration préalable doit contenir l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

Par ailleurs le locataire doit informer ses créanciers inscrits sur son fonds de commerce qui une fois informé pourront demander à ce que le changement d'activité soit subordonné à la préservation de leurs droits.

Si le bailleur a consenti une clause d'exclusivité a ses autres locataires sur l'activité qui fait l'objet de la demande alors il devra les en informer afin qu'ils puissent faire connaître leur position sous 1 mois.

A compter de la réception de la demande de changement d'activité formulée par son locataire, le bailleur dispose d'un délai de trois mois pour se prononcer sur celle-ci.

A défaut de réponse de la part du bailleur dans ce délai, le bailleur est réputé avoir acquiescé à la demande de son locataire.

En cas de refus du bailleur, celui-ci devra en justifier en démontrant que la demande de déspecialisation ne répond pas aux conditions de fond de l'article 145-49 du code de commerce.

Enfin, en cas de refus qui ne serait pas fondé sur un motif grave et légitime le juge peut alors autoriser la transformation totale ou partielle de l'activité.

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](mailto:contact@azoulay-avocats.com)**

**[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)**