Image not found or type unknown

Bail commercial : les effets juridiques de la clause dite « tous commerces » insérée dans le contrat

publié le **05/02/2013**, vu **21063 fois**, Auteur : Anthony BEM

La prévision de l'activité exploitée dans le local pris à bail ou la clause dite « tous commerces » insérée dans le contrat de bail commercial est lourde de conséquences juridique et financière pour le locataire. Nous envisagerons donc dans le présent article les différents effets juridiques de la clause dite « tous commerces » envers les parties au contrat.

En principe, le contrat de bail commercial prévoit expressément la nature et l'objet de l'activité commerciale qui peut être exercée dans le local pris à bail par le locataire.

La clause d'activité insérée dans le contrat de bail peut aussi être une clause dite « tous commerces ».

Cette clause a pour effet d'autoriser le locataire à exercer n'importe quelle activité commerciale dans les locaux loués.

Par ailleurs, grâce à la clause « tous commerces », le preneur à bail peut librement :

- changer son activité commerciale sans avoir à obtenir préalablement l'autorisation du bailleur ni à respecter les règles relatives à la déspécialisation.

- céder son droit au bail à une personne qui n'exerce pas la même activité sans avoir à solliciter l'autorisation préalable du bailleur.

C'est pour l'ensemble de ces raisons que le loyer ou le pas de porte payé par le locataire pour un bail « tous commerces » est plus élevé.

Par ailleurs, la liberté d'activité inhérente au bail « tous commerces » comporte les limites suivantes :

- Le locataire doit respecter l'affectation des locaux. Ainsi, le bail peut interdire au locataire d'exercer une activité de manufacture dans des locaux à usage de vente et réciproquement.

- Le droit au renouvellement du bail commercial est conditionné à l'exploitation d'une activité depuis au moins trois ans avant le terme du bail de la part du locataire,

conformément aux dispositions de l’article L145-8 alinéa 2 du code de commerce.

A défaut, de clause « tous commerces » insérée dans le bail commercial, le locataire est tenu de se conformer à l'activité prévue dans le bail et le bailleur peut :

- s'opposer à la modification de la destination des locaux par le locataire et contraindre ce dernier à utiliser la procédure de déspécialisation partielle ou plénière ;

- notifier à son locataire un congés avec un montant de loyer déplafonné ;

- solliciter du juge la résiliation du contrat de bail commercial.

En dehors du bail "tous commerces", le locataire doit nécessairement solliciter de son bailleur qu'il lui donne préalablement son accord afin modifier l'activité commerciale exploitée dans le local pris à bail.

En cas de refus du bailleur d’autoriser son locataire à la modification de l'activité commerciale exploitée dans le local pris à bail, ce dernier a la possibilité de procéder à la déspécialisation partielle ou plénière en respectant une procédure particulière.

Enfin, il convient de rappeler le principe posé, le 5 mai 1999, par la Cour de cassation selon lequel l'impossibilité d’exercer tous commerces par le locataire ne peut être imputée au bailleur lorsque celle-ci résulte du règlement de copropriété (Cass. Civ. III, 5 mai 1999, N° de pourvoi: 97-20763).

En l’espèce, les époux X ont pris à bail commercial, dans un immeuble en copropriété, un local, appartenant aux époux Z, affecté à tous commerces lors de la formation du bail.

Lors du renouvellement du contrat, les locataires avaient deux projets de cession du bail commercial pour, successivement, l'installation d'une croissanterie, pâtisserie et point de vente de sandwiches, et l'extension d'un restaurant voisin.

Ces projets n'ont pas abouti en raison de l'interdiction des activités prévues, votée par l'assemblée générale des copropriétaires préalablement au renouvellement.

Les époux X ont assigné les consorts Z en indemnisation du préjudice né, pour eux, de l'ignorance où ils avaient été laissés des restrictions apportées à leurs droits.

La cour d’appel a considéré que les bailleurs étaient fautifs pour ne pas avoir avisé les locataires, lors du renouvellement, qu'ils ne pouvaient plus user de la clause "tous commerces" et que cette modification si elle avait été connue des époux X, les eût conduits à négocier les conditions du renouvellement de façon différente qu'ils ne l'avaient fait.

Les juges d’appel ont donc condamné le bailleur à payer aux locataires une certaine somme à titre de dommages-intérêts.

Cependant, la cour de cassation a cassé et annulé l’arrêt d’appel en jugeant que « *en statuant ainsi, par des motifs qui font apparaître que l'impossibilité de céder le bail tous commerces ne résultait pas de l'attitude des bailleurs, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres énonciations, a violé le texte susvisé* [article 1147 du code civil] ».

Ainsi, lors de la prise du bail commercial ou durant son exécution, le locataire doit respectivement vérifier et surveiller le réglement de copropriété et les décisions votées par l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété dans laquelle se trouve le local pris à bail.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

A défaut, le bail commercial "tous commerces" risque de n'être que théorique.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés