



Le droit à la désécialisation partielle de l'activité exploitée dans un local commercial

publié le 17/03/2012, vu 6580 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 15 février 2012, la Cour de cassation a jugé qu'un bail commercial n'interdit pas une désécialisation partielle malgré la présence d'une clause de non-concurrence insérée dans le contrat de bail (Cass. Civ. III, 15 février 2012, n° 11-17213).

La vie économique des entreprises et l'activité commerciale exploitée évoluent au gré du temps.

Or, le locataire d'un local commercial ne doit pas étendre son activité à une activité hors bail au risque d'entraîner un droit au déplaçonnement du loyer par le bailleur.

Concrètement, en cas de non respect de l'activité autorisée dans le bail par le locataire, le bailleur peut obtenir la fixation du montant du loyer au prix du marché au jour de sa demande, c'est à dire à un prix supérieur.

Cependant, le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

Ainsi, l'article L. 145-15 du code de commerce dispose que sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet notamment de faire échec aux dispositions de l'article L. 145-47 du code de commerce lequel dispose que :

« Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués ».

En l'espèce, une société a donné à bail des locaux commerciaux.

Le locataire s'était engagé à ne pas exercer une activité et le bailleur lui garantissant l'exclusivité

et la non-concurrence des activités autorisées par le bail.

Par un second acte du même jour, intitulé contrat de concession d'emplacement commercial, la bailleuse a mis à la disposition de la société locataire un emplacement commercial situé dans le même ensemble immobilier regroupant plusieurs activités dans le domaine automobile.

La société locataire s'est ainsi engagée à respecter son activité spécialisée, cette spécialisation lui étant réservée en exclusivité.

La société bailleuse ayant refusé la demande d'extension de l'activité, la société preneuse l'a assignée en justice pour faire juger que le refus opposé par la bailleuse à la demande de déspecialisation était infondé.

Mais les juges d'appel ont considéré que le refus opposé par la société bailleuse à la demande de déspecialisation présentée par la société locataire était fondé compte tenu des termes des actes conclus concernant la spécialisation de l'activité autorisée et la non-concurrence des tiers présents dans le centre commercial.

La cour de cassation censure l'arrêt d'appel en jugeant que la déspecialisation partielle s'apprécie sur le caractère objectivement connexe ou complémentaire des activités dont l'adjonction est demandée et non de la concurrence potentielle ou des termes d'un engagement de non-concurrence.

La déspecialisation partielle dépend donc du caractère objectivement connexe ou complémentaire des activités envisagées.

De plus, la Haute juridiction a estimé que la clause de non-concurrence figurant au bail liant les parties ne peut suffire à interdire déspecialisation partielle et juge ainsi « *qu'une telle clause ne peut avoir pour effet d'interdire au preneur de solliciter la déspecialisation partielle* ».

Cette décision illustre une application stricte des textes de loi précités envers et contre la volonté commune des parties, au profit des locataires preneurs à bail.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

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