



# LA DESPECIALISATION PARTIELLE EN DROIT COMMERCIAL

publié le 27/03/2011, vu 10797 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

**User de la chose louée en respect de la destination portée au bail. est essentiel. A défaut, le locataire s'exposerait à la résiliation du bail avec toutes les conséquences économiques que cela aurait sur le fonds de commerce d'un preneur commercial. En matière commerciale, la situation économique permet de demander une modification de l'activité envisagée dans le bail. C'est la désécialisation, (articles L 143-47 à L 145-55 du Code de Commerce anciennement articles 34 à 34-8 du décret du 30 septembre 1953). La loi distingue : - La désécialisation totale qui suppose un changement total de destination et est subordonnée à des conditions plus strictes article L145-48 du Code de Commerce - La désécialisation partielle. Qui autorise le locataire à adjoindre des activités connexes ou complémentaires à son commerce. article L 143-47 du code de commerce et porte sur une activité en lien étroit avec celle envisagée dans le bail. Je rappellerai les règles de cette dernière.**

User de la chose louée en respect de la destination portée au bail. est essentiel.

A défaut, le locataire s'exposerait à la résiliation du bail avec toutes les conséquences économiques que cela aurait sur le fonds de commerce d'un preneur commercial.

En matière commerciale, la situation économique permet de demander une modification de l'activité envisagée dans le bail. C'est la désécialisation, (articles L 143-47 à L 145-55 du Code de Commerce anciennement articles 34 à 34-8 du décret du 30 septembre 1953).

La loi distingue :

- La désécialisation totale qui suppose un changement total de destination et est subordonnée à des conditions plus strictes article L145-48 du Code de Commerce
- La désécialisation partielle. Qui autorise le locataire à adjoindre des activités connexes ou complémentaires à son commerce. article L 143-47 du code de commerce et porte sur une activité en lien étroit avec celle envisagée dans le bail.

Je rappellerai les règles de cette dernière.

## I- La Mise en place d'une demande de despécialisation partielle

Cette désécialisation restreinte est d'ordre public, ce qui signifie qu'aucune clause contraire ne peut l'interdire.om. **Article L 145-15 du code de commerce.**

La notification au bailleur sera faite par acte extrajudiciaire, (huissier) dans lequel sera indiqué le

type d'activité connexe ou complémentaire.

Elle suppose une demande d'autorisation préalable.

Le propriétaire disposera d'un délai de **2 mois** à compter de la notification à défaut de quoi il sera déchu de tout droit d'opposition, ce qui signifie que son silence vaudrait acceptation.

En cas de contestation du caractère connexe et complémentaire, le Tribunal de Grande Instance disposera d'un pouvoir souverain pour apprécier le caractère connexe et complémentaire de l'activité.

En cette matière le respect de la forme et des délais sera important sous peine d'encourir l'une des deux sanctions suivantes:

- Une résiliation du bail ( avec application de la clause résolutoire contenue dans le bail pour non-respect des clauses) ;
- Un refus de renouvellement le cas échéant pour motif légitime

## **II Notion et conséquences liées aude caractère connexe ou complémentaire et Jurisprudence**

### **A) Une absence de définition appréciée au cas par cas**

Il n'y a pas de définition, si ce n'est une appréciation des tribunaux au cas d'espèce, lesquels retiennent divers critères alternatifs ou cumulatifs, tels que:

- l'identité de la clientèle ou de la catégorie de produits,
- la similitude des méthodes de travail,
- l'identité de matières premières,
- l'identité du fabricant (toutefois ce critère n'est pas suffisant à lui seul)
- l'extension d'une partie à un tout : rarement reconnue par la jurisprudence.

Exemple . **3<sup>eme</sup> Civ. 19 juillet 2000**, *pourvoi n° 1259 fs-d, Michaud c/ Hugonnenc*, café -bar avec l'activité de restauration rapide.

charcutier avec l'activité de traiteur

**3<sup>ème</sup> Civ, 3 avril 1996, Pigne c/ Taunais** la vente de sandwiches et de boissons rafraîchissantes entre dans l'activité de boulangerie-pâtisserie.

Par contre:

**Com 18 juin 2002**, l'activité de pizzeria, impliquant une cuisson, ne peut être une activité connexe à celle de restauration sous forme de saladerie-sandwicherie, laquelle ne nécessite pas de cuisson, dès lors que les termes de la convention de bail ne permettaient pas une telle adjonction d'activité.

### **B) Les conséquence de l'extension d'activité : une majoration du prix du loyer**

Celle-ci sera amiable, ou interviendra lors de la révision triennale suivante si elle a entraîné une augmentation de la valeur locative.

Lors du renouvellement, un dé plafonnement du loyer pourrait être envisagé.

Je reste disponible pour vous consulter sur ce thème.

**Maître HADDAD Sabine**

**ex chargée d'enseignement en droit des affaires**