



# La déspécialisation partielle

publié le **24/05/2018**, vu **5800 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Lorsqu'une entreprise conclut un bail commercial, celle-ci ne peut seulement exercer l'activité expressément prévue par ce même bail, autrement, cette entreprise commet une faute. Néanmoins, le législateur prévoit à l'article L145-47 du Code de Commerce, la possibilité d'adjoindre des activités connexes ou complémentaires à l'activité initialement prévue dans le bail. Si le locataire décide d'exercer une activité extérieure au bail commercial, celui-ci doit préalablement demander une autorisation au bailleur. Celui-ci n'est pas tenu de motiver sa contestation.**

Lorsqu'une entreprise conclut un bail commercial, celle-ci ne peut seulement exercer l'activité expressément prévue par ce même bail, autrement, cette entreprise commet une faute.

Néanmoins, le législateur prévoit à l'article L145-47 du Code de Commerce, la possibilité d'adjoindre des activités connexes ou complémentaires à l'activité initialement prévue dans le bail.

Si le locataire décide d'exercer une activité extérieure au bail commercial, celui-ci doit préalablement demander une autorisation au bailleur. Celui-ci n'est pas tenu de motiver sa contestation.

Est-il possible pour le locataire de considérer qu'une activité est connexe sans en demander préalablement une autorisation ?

La Cour d'Appel de Paris, dans un arrêt récent, a retenu qu'une activité de friterie n'est pas complémentaire à celle d'un « fast-food ». Il résulte donc de la souveraineté des juges de déterminer si une activité peut être considérée comme connexe à celle prévue par le bail commercial.

CA Paris 28-2-2018 n°16/13779

## 1. Tout locataire d'un local commercial dispose d'un droit à la déspécialisation partielle

L'article L145-47 du Code de Commerce expose que tout locataire peut exercer une activité connexe ou supplémentaire à l'activité prévue par le bail. Celui-ci doit porter à la connaissance du bailleur son intention qui dispose d'un délai de deux mois pour considérer le caractère connexe ou complémentaire d'une activité. D'après l'article L145-49, si le bailleur n'a pas notifié son refus ou son acceptation d'exercer cette activité dans un délai de trois mois à compter de la demande, il est réputé avoir acquiescé à la demande.

Néanmoins, il faut tout de même noter qu'une activité connexe est une activité qui ne nécessite aucune installation ni matériel supplémentaire. La Cour de Cassation considère par exemple, qu'une activité de restauration type pizzeria ne peut être complémentaire avec l'activité type saladerie – sandwicherie puisqu'elle nécessite l'installation d'instruments permettant de réchauffer les produits (*Cass. Civ 3è 19-7-2000 n°1065 F-D*). De plus, la Cour estime qu'une activité de coiffure ne peut être complémentaire à celle d'une activité de crèmerie, primeur et tout autre type d'alimentation en générale dans un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Grenoble le 13 avril 2017 (*CA Grenoble 13-4-2017 n°15/04948*).

Le législateur permet une protection des preneurs puisqu'il considère que toute clause excluant l'application des dispositions relative à la déspecialisation est réputée non écrite. Si le bailleur interdit la déspecialisation dans son contrat de bail le liant avec le preneur, celui-ci commet une faute.

2. Néanmoins, il résulte de la souveraineté des juges du fond de déterminer quelles sont les activités considérées comme complémentaires

La jurisprudence a démontré qu'il jouait de son ressort pour déterminer quelles activités peuvent être considérées comme complémentaires ou non. Il résulte donc de nombreuses décisions qui démontrent la Cour est souveraine sur ce point.

Dans un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Paris le 28 février 2018, celle-ci considère que l'activité de friterie ne peut être complémentaire à celle de fast-food aux motifs que celle-ci nécessite l'apport de matériel supplémentaire, entraîne des nuisances olfactives pour les occupants de l'immeuble où se situe le local commercial mais aussi incite au respect de conditions d'hygiène additionnelle.

De plus, l'article L145-41 du Code de Commerce estime qu'il convient au preneur de suspendre une activité litigieuse dans un certain délai avant de pouvoir prononcer la résolution du bail commercial. Ce principe a notamment été confirmé par la Cour d'Appel de Paris dans un arrêt rendu le 8 novembre 2017 (CA Paris 8-11-2017 n°15/11124) s'agissant d'un preneur dont la volonté était d'ajouter une activité de bowling et dont le bail commercial présentait une activité d'organisation d'événement et de manifestation d'activité intellectuelle et artistique.

Par conséquent, la déspecialisation partielle est un droit qui peut être exercé par tout locataire d'un local commercial mais ce droit nécessite le respect de certaines conditions dont la cour exerce pleinement son contrôle.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net):

<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53