



# La déspécialisation partielle du bail commercial

publié le 11/02/2015, vu 10363 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**L'activité exercée dans un local commercial doit être expressément indiquée dans le bail, le locataire doit utiliser le local uniquement pour exercer l'activité qui y est mentionnée. Néanmoins, l'article L. 145-47 du Code de commerce permet au preneur à bail commercial d'adjoindre une activité connexe ou complémentaire à l'activité initiale.**

**L'activité exercée dans un local commercial doit être expressément indiquée dans le bail, le locataire doit utiliser le local uniquement pour exercer l'activité qui y est mentionnée.**

**Néanmoins, l'article L. 145-47 du Code de commerce permet au preneur à bail commercial d'adjoindre une activité connexe ou complémentaire à l'activité initiale.**

L'activité exercée dans un local commercial doit être expressément indiquée dans le bail, le locataire doit utiliser le local uniquement pour exercer l'activité qui y est mentionnée.

S'il souhaite changer d'activité ou la compléter par une autre activité, il doit obtenir l'accord préalable du bailleur et lui demander la déspécialisation de son bail.

Toutefois, la loi permet au preneur à bail commercial d'adjoindre une activité connexe ou complémentaire à l'activité initiale, sans que le bailleur puisse s'y opposer, mais avec l'obligation de former une demande préalable.

Aux termes de l'article L. 145-47 du Code de commerce :

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

*À 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 ».*

## I – Les conditions de la déspécialisation partielle

### 1. Les conditions générales :

L'article L. 145-47 vise uniquement l'adjonction par le bail, aux activités autorisées, d'activités connexes ou complémentaires.

En revanche, en comparaison de l'ancienne jurisprudence, il importe peu qu'elle soit prépondérante par rapport à l'activité ancienne.

Il est de jurisprudence constante que la définition de la notion d'activité connexe ou complémentaire relève de l'appréciation souveraine des juges du fond (*Cass. 3e civ., 13 févr. 1969 : JCP G 1969, IV, 74*).

Cette appréciation s'effectue *in concreto* en tenant compte des circonstances de temps et de lieu et des caractéristiques propres à chaque demande.

Le rapport de connexité sous entend l'existence de liens étroits entre deux activités.

La complémentarité s'applique à des activités complémentaires du commerce autorisé et susceptibles d'en favoriser le développement et sans en modifier la nature compte tenu dans l'un et l'autre cas de l'évolution des usages commerciaux" (*TGI Seine, 18e ch., 25 nov. 1966 : JCP G 1967, IV, 141*).

Sont en revanche presque systématiquement admises toutes les revendications concernant un seul et même produit :

- soit lorsque ce produit n'était contractuellement autorisé que pour certaines variétés,
- soit encore lorsqu'il s'agira d'autoriser des activités différentes mais concernant toujours le même produit (les activités de garage de voitures, de vente de voitures ou de réparation de voitures).

De même, les goûts et besoins de la clientèle ou l'existence d'une même clientèle sont fréquemment pris en compte.

Enfin, la jurisprudence rappelle que le caractère connexe ou complémentaire doit être apprécié en fonction des usages locaux (*Cass. 3e civ., 17 mars 1971 : Bull. civ. 1971, III*).

La jurisprudence est abondante mais très casuistique, il sera donc exposé des exemples récents permettant de dégager les grandes lignes de la notion d'activité connexe ou complémentaire.

## *2. Les illustrations jurisprudentielles de l'activité connexe ou complémentaire :*

### *Vente de pizza :*

Si l'activité de vente de pizzas sur place et à emporter est conforme à l'évolution des besoins de la clientèle et est incluse dans la destination contractuelle de bar et restauration rapide, il n'en va pas de même de la livraison de pizza à domicile qui implique une organisation spéciale comme la mise en place de mobylette (*CA Paris, 16e ch. B, 11 juin 2009 : JurisData n° 2009-006431*).

### *Boulangerie-pâtisserie :*

Rien n'indique que la clientèle d'une boulangerie-pâtisserie, d'un salon de thé, d'une sandwicherie ou d'un traiteur soit assimilable à celle d'une épicerie ou d'un commerce de produits régionaux en l'absence de similitude manifeste entre les gammes de produits concernés par ces activités (*CA Caen, 2e ch. civ. et com., 13 sept. 2012 n° 2012-026351*).

### *Boîte de nuit :*

L'organisation de soirées privées pour particuliers ou professionnels ne constitue pas un

changement d'activité pour les locaux loués à usage de night-club (CA Paris, pôle 5, 3e ch., 30 nov. 2011, Sté d'exploitation et de gestion immobilière c/ SARL Sitatunga : JurisData n° 2011-027030

### *Commerce de produits de téléphonie :*

La vente de tous produits de téléphonie ne constitue pas une activité complémentaire ou incluse dans celles initialement prévues au bail de bar, brasserie, marchand de vins, traiteur, débit de tabac, articles pour fumeurs, loteries, lotos, titres de transport et hôtel meublé (CA Versailles, 12e ch., 23 juin 2011, JurisData n° 2011-015532).

### *Bar-tabac :*

La vente de journaux et de confiserie, dès lors qu'elle demeure marginale, est destinée à rendre service à la clientèle du bar-tabac et est directement en lien avec les usages commerciaux (CA Bordeaux, 3 mars 2010 : JurisData n° 2010-013430).

## **II – La procédure de déspécialisation**

### *1. Le caractère préalable de la demande*

L'article L. 145-47 alinéa 2 du Code de commerce dispose que : « *À cette fin, il (le preneur) 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 le 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* ».

La jurisprudence énonce que le processus contentieux a un caractère préalable nécessaire.

En conséquence, doivent être considérées comme irrégulières les extensions d'activités réalisées : soit en l'absence de toute demande, soit en cas de demande, avant l'obtention d'un accord du bailleur -amiable ou tacite – ou à défaut, d'une autorisation judiciaire.

En dépit du droit légal de déspécialisation, l'exercice prématuré de ces activités, même connexes ou complémentaires, justifie la résiliation judiciaire ou mise en oeuvre de la clause résolutoire (Cass. 3e civ., 3 juill. 1985, Leday : Bull. civ. 1985, III, n° 107).

### *2. La forme de la demande*

Le locataire doit notifier au propriétaire une demande par acte extrajudiciaire.

La demande doit indiquer avec précision les activités dont l'exercice est envisagé (CA Besançon, 2e ch. civ., 25 nov. 1992 : JurisData n°1992-046276).

En cas de pluralité de propriétaires, l'opposition de certains d'entre eux rendra nécessaire une procédure judiciaire puisqu'il y aura bien contestation.

### *3. La réponse*

Le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître, à peine de déchéance sa contestation du caractère connexe ou complémentaire des activités.

Les juges n'ont donc pas à rechercher le caractère connexe ou complémentaire d'une activité si le

bailleur ne l'a pas contesté dans le délai qui lui est imparti par la loi, l'activité nouvelle s'impose désormais aux parties (CA Douai, 30 mai 1991 : JurisData n° 1991-046362).

Cependant, si le locataire commence une activité, même connexe ou complémentaire, de l'activité initiale sans en avertir le bailleur, ce dernier pourra faire jouer une clause résolutoire en dépit d'une procédure de déspecialisation entamée par le preneur (Cass. 3e civ., 28 mai 2003, n° 02-11.155).

En cas de contestation, la solution du litige appartient au tribunal de grande instance saisi par la partie la plus diligente.

Les tribunaux doivent alors exclusivement décider si les nouvelles activités projetées constituent bien des activités connexes ou complémentaires.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

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

FAX: 01.76.50.19.67