La despécialisation du bail commercial

Description

La déspécialisation du bail commercial est une procédure déclenchée par le locataire lorsque le bailleur refuse la modification de la destination des locaux loués au titre d'un bail commercial.

En effet, l'activité exploitée par le locataire dans les locaux loués au titre d'un bail commercial (également appelé bail 3-6-9) est spécifiquement visée dans le contrat de location et le locataire ne peut pas exercer une autre activité.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de bail commercial

Qu'est-ce qu'est la déspécialisation du bail commercial ?

Si le locataire souhaite modifier totalement son activité ou ajouter une autre activité à celle prévue initialement lors de la conclusion du contrat de bail initial, il doit demander et obtenir l'accord du bailleur

Si le bailleur refuse la modification de la destination des locaux, il doit alors **effectuer une demande de déspécialisation** auprès du bailleur.

Cette dernière peut être partielle ou totale, plénière. En tout état de cause, elle ne peut pas être interdite par le contrat.

Ainsi, si le bail contient une clause dite de destination du bail, l'accord du bailleur est obligatoire pour modifier l'activité en revanche, en cas de clause "tout commerce" le locataire peut modifier l'activité sans l'autorisation du bailleur, dans la limite du règlement de copropriété notamment .

Bon à savoir : au-delà de la déspécialisation volontaire, il existe d'autres cas de déspécialisation du bail, tels que la déspécialisation cession en cas de départ la retraite d'un locataire d'un bail commercial ou d'invalidité du locataire ou encore la

© 2023 LEGALPLACE SAS

déspécialisation en cas de redressement judiciaire appelée la “cession déspécialisation”.

Qu’est-ce qu’est la déspécialisation partielle du bail commercial ?

On parle de déspécialisation partielle, lorsque le locataire souhaite ajouter à son activité principale **une activité complémentaire ou connexe**, conformément à l’ article L.145-47 du code de commerce.

Une activité connexe a un r**apport étroit avec l’activité déjà exercée.**

Par exemple, sera connexe l’activité de vente de plats cuisinés à celle de vente de charcuterie.

A l’inverse, une activité complémentaire vient **compléter l’activité principale** pour un meilleur exercice.

Dans ce cas, il peut s’agir de vente de produits alimentaires dans une station service.

En revanche, le locataire peut ajouter sans autorisation du bailleur, une activité incluse dans le contrat de bail telle que être être une activité de parapharmacie rattachée à l’activité de pharmacie (Civ, 3ème, 21 mars 2007).

Quelle est la procédure pour demander une déspécialisation partielle ?

Afin d’obtenir, une déspécialisation partielle du bail commercial, le locataire doit en faire la demande au bailleur et encourt des sanctions en cas de non-respect.

La procédure

Pour tout ajout d’activité, le locataire **doit le demander expressément au bailleur.**

Cette demande est effectuée par acte de commissaire de justice (nouvelle appellation des huissiers de justice) au bailleur ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ensuite, le propriétaire dispose de **2 mois pour contester le projet du locataire,** le

© 2023 LEGALPLACE SAS

cas échéant.

A ce titre, le bailleur peut refuser l'ajout d'une activité si cette dernière n'est pas connexe ou complémentaire à celle indiquée dans le bail.

Ce refus peut être modifié eu égard au fait que la déspécialisation partielle engendre des travaux importants ou que la déspécialisation s'avère totale.

Par exemple, 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.

Dans tous les cas, le bailleur n'a pas à motiver son refus de déspécialisation partielle s'il est non équivoque.

Bon à savoir : une clause de non concurrence ne peut pas avoir pour effet d'interdire au preneur de solliciter la déspécialisation partielle.

Ainsi, en cas de refus de la part du propriétaire, le locataire peut saisir le tribunal judiciaire.

Enfin, l'absence de réponse du locataire à l'issue de ce délai de 2 mois **vaut acceptation du projet du locataire**

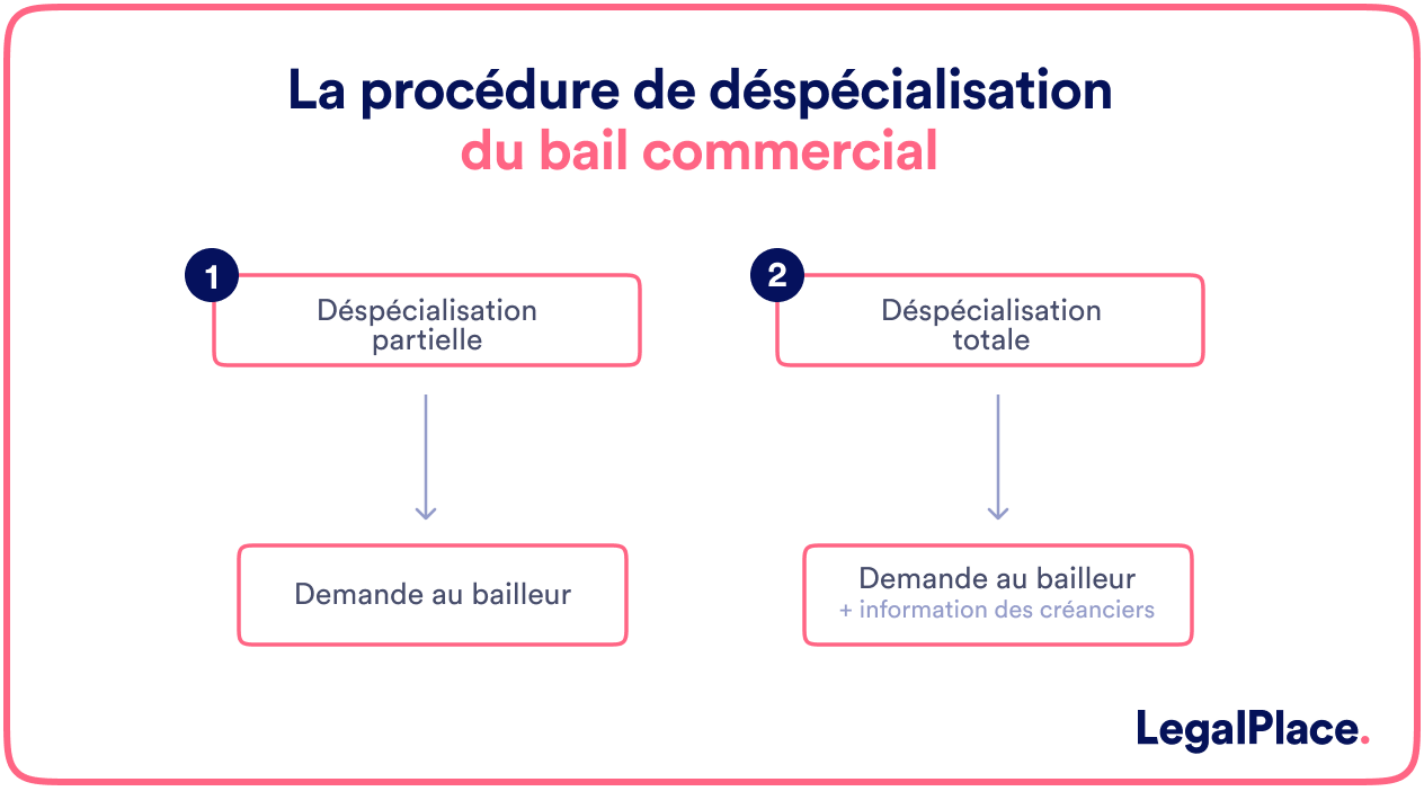
A noter : le locataire bénéficie d'un droit de rétractation pour sa demande de déspécialisation pendant un délai de 15 jours à partir de la date à partir de laquelle la décision est devenue définitive. Dans ce cas, la renonciation doit être envoyée par acte de commissaire de justice au bailleur et le locataire doit supporter les frais relatifs au litige.

Les sanctions

Si le locataire met en œuvre son projet sans attendre l'expiration du délai de 2 mois, alors même qu'il s'agit d'une déspécialisation partielle, le bail pourra être résilié pour faute, et à ses torts.

Il peut également être condamné à verser des dommages et intérêts au bailleur.

© 2023 LEGALPLACE SAS



Zoom : Si vous souhaitez conclure de tels contrats, LegalPlace met à votre disposition un modèle de bail commercial et un modèle de bail professionnel rédigés par des avocats expérimentés ! Il vous suffit de remplir un questionnaire et votre contrat sera conforme à vos besoins et personnalisé : une solution simple, efficace et rapide.

Qu’est-ce qu’est la déspécialisation totale du bail commercial ?

Au-delà de l’ajout d’une activité connexe ou complémentaire, le locataire peut également souhaiter **modifier complètement l’activité principale ou ajouter une nouvelle activité** sans que celle-ci ne soit connexe ou complémentaire.

Dans cette conjoncture, on parle de déspécialisation totale ou plénière .

A cette fin, **3 conditions doivent être réunies** :

- Une évolution de la conjoncture économique : cela peut être le cas d’une rentabilité insuffisante ou encore une crise économique touchant la branche d’activité du locataire ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Une nécessité de l'organisation rationnelle de la distribution ;
- Une compatibilité de l'activité avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble

Quelle est la procédure ?

Contrairement à la déspécialisation partielle, la plénière demande le respect d'une procédure en 2 temps et des sanctions seront encourues en cas de non respect.

La procédure

Tout d'abord et conformément à l'article L.145-49 du code de commerce, le locataire doit demander l'autorisation préalable du bailleur.

Là aussi, la demande s'effectue par acte de commissaire de justice ou par LRAR et doit **mentionner la nature de l'activité dont l'exercice est envisagé à peine de nullité.**

Ensuite, la demande doit également être notifiée aux créanciers disposant d'un privilège ou d'un nantissement inscrit sur le fonds de commerce, par LRAR ou acte de commissaire de justice au regard de l'article L.145-50 du code de commerce.

Dans ce cas, le propriétaire dispose d'un délai de 3 mois pour faire connaître sa réponse au locataire. Et son absence de réponse vaut acceptation.

A noter : le propriétaire doit, quant à lui, informer ses autres locataires envers qui il s'est engagé à ne pas louer pour une activité identique à la nouvelle activité qui va être exercée. Les locataires disposent ensuite d'un mois pour envoyer leur réponse au locataire.

Enfin, le propriétaire peut s'opposer à la déspécialisation totale du bail dans situations suivantes et ainsi motiver le refus (article 145-52 du code de commerce) :

- Un motif grave et légitime : notamment le fait que la nouvelle activité soit incompatible avec la nature de l'immeuble ;
- Un engagement de non concurrence prise par le propriétaire vis à vis des ses autres locataires ;
- Le propriétaire qui exerce son droit de reprise.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Là encore, en cas de refus et si besoin le locataire peut saisir le juge du tribunal judiciaire.

Attention : tout changement de destination d'un local professionnel en habitation est également soumis à une autorisation du locataire.

Les sanctions

Un locataire qui ne respecte pas la procédure susvisée en cas de déspécialisation totale peut s'opposer à une restitution du bail ou un refus de renouvellement.

Il peut également être condamné à devoir verser des dommages et intérêts au bailleur.

Quelles sont les conséquences de la déspécialisation sur le contrat de bail ?

Chaque déspécialisation du bail entraîne des conséquences différentes pour le bailleur et pour le locataire.

En cas de déspécialisation partielle

Ajouter une activité complémentaire ou connexe à l'activité initiale n'entraîne pas une augmentation immédiate du loyer.

Une telle augmentation pourra intervenir lors de la révision triennale du loyer suivant la déspécialisation.

Bon à savoir : le propriétaire peut augmenter le loyer si l'activité qui a été ajoutée provoque une augmentation de la valeur locative des lieux loués.

En cas de déspécialisation plénière

Une fois la déspécialisation plénière autorisée, le locataire dispose d'un délai raisonnable pour faire des travaux afin de permettre l'exercice de la nouvelle activité.

Au regard de l'article L.145-42 du Code de commerce, le délai maximal accordé **est de 6 mois.**

Quant au bailleur, face à cette déspécialisation totale, il peut demander une

© 2023 LEGALPLACE SAS

modification du loyer au moment de la transmission de l’activité.

Ici, le loyer peut alors être fixé selon la valeur locative sans qu’il soit fait application des règles de révision légale.

Attention : en cas de préjudice justifié (notamment des troubles de jouissance procurés par la nouvelle activité), le bailleur peut également réclamer le paiement d’une indemnité dite de déspécialisation.

FAQ

Peut-on déplafonner un loyer commercial ?

Lorsque le bail est conclu ou renouvelé pour une durée supérieure à 9 ans, le loyer du bail est déplafonné et fixé en fonction de la valeur locative. Le loyer est également déplafonné lorsque le bail se poursuit au-delà de 12 ans en raison de l'inaction des parties.

Comment contester l'augmentation du loyer d'un bail commercial ?

Afin de contester une augmentation, le locataire peut envoyer une LRAR de contestation au bailleur en expliquant clairement les désaccords. Ce courrier peut permettre aux parties de trouver un accord amiable.

Quels sont les indices de révision d'un bail commercial ?

Pour l'exercice d'une activité commerciale, l'indice utilisé pour réviser le loyer du bail commercial est l'ILC (indices des loyers commerciaux). En revanche, pour les activités tertiaires autres que commerciales et artisanales, l'indice de révision du bail est l'ILAT.

© 2023 LEGALPLACE SAS