
Déspécialisation partielle : l'adjonction d'une nouvelle activité

Publié le 06/07/2016



La première forme de déspécialisation est dite partielle. Elle est prévue par l'article L. 145-47 du Code de commerce qui dispose que « le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires ».

La première forme de déspécialisation est dite partielle. Elle est prévue par l'**article L. 145-47 du Code de commerce** qui dispose que « le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires ».

Cette disposition est d'ordre public, c'est-à-dire qu'aucune clause du bail ne peut l'empêcher.

Quel est le formalisme de la déspécialisation partielle ?

Un formalisme strict doit être respecté :

- le locataire doit avant toute modification de l'activité faire connaître ses intentions au bailleur par acte d'huissier ou par lettre RAR ;
- le bailleur dispose alors d'un délai de deux mois pour refuser l'extension d'activité s'il conteste son caractère connexe ou complémentaire.

Ce n'est qu'à l'issue de cette période de deux mois que le locataire pourra, s'il n'y a pas de contestation, adjoindre la nouvelle activité.

Qu'est-ce qu'une activité connexe ou complémentaire ?

Il n'existe pas de définition légale du caractère connexe ou complémentaire d'une activité. Les juges

l'apprécie en fonction de chaque cas d'espèce en fonction de l'évolution des usages commerciaux.

Quelles sont les conséquences de la déspecialisation partielle sur le loyer ?

En contrepartie de la déspecialisation partielle du bail, le bailleur pourra augmenter le loyer lors de la première révision triennale du loyer suivant la notification de la demande faite par le locataire.

La règle du plafonnement du loyer à l'évolution de l'indice du coût de la construction est alors écartée pour tenir compte de l'évolution de la valeur locative apportée par l'adjonction de cette nouvelle activité.