
Déspécialisation plénière : le changement d'activité

Publié le 06/07/2016



Le locataire commercial peut souhaiter changer totalement son activité.

Le locataire commercial peut souhaiter changer totalement son activité.

Cette seconde forme de déspécialisation est prévue par l'**article L. 145-48 du Code de commerce** qui dispose que « Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail , eu égard à la conjoncture et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution (...) ».

Cette disposition est elle aussi d'ordre public : toute clause contraire d'un bail serait nulle.

Il s'agit, par cette procédure, de transformer totalement la nature du fonds exploité dans les lieux et non plus d'adjoindre au commerce initial une activité connexe.

L'importance de la modification entraîne des conditions plus strictes que pour la déspécialisation partielle.

Quelles sont les conditions de la déspécialisation plénière ?

Plusieurs conditions sont prévues par la loi :

1. – L'évolution de la conjoncture économique

La première condition est relative à l'évolution de la conjoncture économique : il s'agira, par exemple, d'une crise économique affectant la branche d'activité du locataire.

En cas de contestation, les juges apprécieront si ces conditions économiques, assez vagues, sont réunies.

En pratique, ils tiendront compte des résultats financiers du locataire et du caractère peu rentable de la profession qu'il exerce. En revanche, ils refuseront probablement de valider une déspecialisation si l'intérêt de l'opération tient à la plus value que pourrait tirer un locataire d'une telle transformation ou encore si une simple déspecialisation partielle suffisait à remédier à la situation.

2. - L'organisation rationnelle de la distribution

La seconde condition tient à l'organisation rationnelle de la distribution : le locataire doit démontrer que l'organisation du commerce local ne correspond plus aux besoins de la clientèle et que sa nouvelle activité présenterait un intérêt pour celle-ci.

3. – Compatibilité avec la nature de l'immeuble

Enfin, la nouvelle activité doit être compatible avec la nature de l'immeuble dans lequel elle est exercée.

Quel est le formalisme de la déspecialisation plénière ?

Un formalisme strict doit être respecté :

1. – Demande d'autorisation du bailleur

Le locataire doit solliciter l'autorisation préalable du bailleur. Cette demande doit être formulée par acte d'huissier.

2. – Information des créanciers

La demande de changement d'activité doit également être formulée par acte d'huissier aux créanciers bénéficiant d'une inscription de privilège pris au greffe du tribunal de commerce sur le fonds de commerce.

Les créanciers peuvent en effet, s'ils se considèrent lésés, exiger que le changement d'activité soit subordonné à certaines conditions de nature à sauvegarder leurs intérêts. Il est cependant à noter

que les inscriptions sont reportées sur le nouveau fonds de commerce.

3. – Information des autres locataires

Le bailleur doit, dans le mois de la demande de transformation, aviser également par acte d'huissier, ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande.

Ces autres locataires peuvent, dans le mois, faire valoir leur clause de non concurrence. Cette difficulté devra alors, en pratique, être tranchée par le juge qui, selon les circonstances, pourra accepter ou rejeter la demande ou encore décider une compensation.

4. – Réponse du bailleur

Le bailleur est tenu de signifier au locataire son refus, son acceptation et, le cas échéant, les conditions de son accord (augmentation du loyer, extension de l'assurance, réalisation de travaux...) dans un délai de trois mois de la réception de la demande de transformation.

En cas de silence, il est réputé avoir acquiescé purement et simplement à l'exercice de la nouvelle activité.

Quelles sont les conséquences de la déspecialisation plénière ?

Le bailleur bénéficie de deux types de compensations :

Tout d'abord il a droit à une indemnité s'il est établi que la nouvelle activité occasionne un préjudice au bailleur. Dans ce cas, il peut aussi s'opposer au changement.

Ensuite, le bailleur peut demander une majoration de loyer, sans attendre la plus proche révision triennale : une nouvelle valeur locative sera déterminée si le changement donne une plus value aux lieux loués et sans plafonnement à l'évolution de l'indice des loyers commerciaux.