

Entreprises

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 01/02/2023

Ajout ou changement d'activité dans un bail commercial

L'activité exercée dans un local commercial doit correspondre à celle indiquée dans le bail commercial. Si le locataire souhaite **ajouter** ou **changer d'activité**, il doit obtenir l'accord du propriétaire et respecter certaines règles. Le locataire qui ne respecte pas ces règles s'expose à un refus de renouvellement ou à la résiliation du bail commercial.

Bail commercial

Le locataire peut-il ajouter une nouvelle activité ?

Le locataire peut ajouter à l'activité prévue dans le bail commercial une ou plusieurs autres activités, à condition que ces activités soient connexes ou complémentaires. On parle de déspecialisation partielle.

Une **activité connexe** est une activité qui a un rapport étroit avec l'activité déjà exercée. Par exemple, la vente de plats cuisinés est considérée comme connexe à l'activité principale de vente de charcuterie.

Une **activité complémentaire** est celle qui est nécessaire à un meilleur exercice de l'activité principale. Par exemple, la vente de produits alimentaires dans une station-service.

Exemple

Les commerces de bouche sont considérés comme des **activités connexes** car ce sont des extensions normales de l'activité dans les cas suivants :

Vente de produits alimentaires dans une station-service

Vente de vins, œufs, saucissons et poulets dans un commerce saisonnier de fruits et légumes.

En revanche, les commerces de bouche **ne constituent pas des activités connexes** dans les cas suivants :

Vente de confiseries, chocolats, glaces pour l'activité de boulanger.

Vente de crêpes pour une activité de boulangerie, brioche, viennoiserie.

Quelle est la procédure à suivre pour ajouter une activité ?

Avant tout ajout d'activité, le locataire doit **prévenir le propriétaire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (AR) ou par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice) de son intention d'ajouter une activité. On parle de déspecialisation partielle.

Cette notification préalable ne constitue pas une demande d'autorisation. Le propriétaire n'a pas l'obligation d'y répondre.

À savoir

Si le propriétaire n'est pas informé de l'ajout d'une nouvelle activité, il peut résilier le bail commercial ou refuser le renouvellement du bail (sans versement d'une indemnité d'éviction).

Le propriétaire peut-il s'opposer à l'ajout d'une activité ?

Le propriétaire a **2 mois** pour **contester** le projet du locataire à compter de la réception de l'acte du commissaire de justice ou de la lettre recommandée avec AR.

Il n'est pas tenu de répondre sous une forme particulière : il peut le faire par lettre recommandée avec AR, mais ce n'est pas obligatoire.

À savoir

Au-delà du délai de 2 mois, le propriétaire ne peut plus contester l'ajout de l'activité. Son **absence de réponse** dans le délai de 2 mois vaut acceptation du projet.

Le **locataire** pourra ensuite **saisir le tribunal judiciaire** pour faire reconnaître le caractère connexe ou complémentaire de la nouvelle activité envisagée.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

À savoir

En cas de contestation du propriétaire, le locataire ne peut pas étendre son activité tant que le tribunal ne s'est pas prononcé.

Le tribunal judiciaire détermine alors si l'activité est connexe ou complémentaire en tenant compte de l'évolution des usages commerciaux mais aussi des progrès techniques. L'évolution des usages commerciaux peut être établie par des attestations des chambres professionnelles : chambres des métiers et de l'artisanat (CMA) et chambres de commerce et d'industrie (CCI).

Pour reconnaître le caractère connexe ou complémentaire d'une activité, le tribunal peut aussi retenir l'identité de clientèle des activités. C'est par exemple le cas pour la vente de journaux et celle de confiseries dans un commerce de bar-tabac dès lors qu'il s'agit d'un service rendu à la clientèle.

L'ajout d'une activité entraîne-t-il une augmentation de loyer ?

L'ajout d'une activité connexe ou complémentaire n'entraîne pas une augmentation immédiate de loyer. Celle-ci peut intervenir lors de la révision triennale du loyer qui suit la notification d'extension d'activité. Le propriétaire peut augmenter le loyer si l'activité ajoutée a entraîné par elle-même une modification de la valeur locative des lieux loués.

Si le locataire considère que l'augmentation du nouveau loyer est trop élevée, il a la possibilité de se rétracter en renonçant à ses droits jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 jours à partir de la date à laquelle la décision est devenue définitive. Il doit, dans ce cas, envoyer au propriétaire, par acte de commissaire de justice, sa renonciation et supporter tous les frais concernant le litige.

Dans quels cas est-il possible d'effectuer un changement d'activité ?

Le locataire peut être autorisé à **exercer** dans les locaux loués **1 ou plusieurs activités différentes** de celles prévues initialement dans le bail commercial. On parle de déspecialisation totale ou plénière.

Le locataire peut effectuer un changement d'activité s'il remplit **toutes les conditions suivantes** :

L'activité nouvelle proposée par le locataire correspond à **l'évolution de la conjoncture économique** (par exemple, une crise économique affectant la branche d'activité du locataire).

L'activité nouvelle répond à **l'organisation rationnelle de la distribution**. Il s'agit par exemple de l'intérêt à créer une autre activité par rapport aux commerces existants et aux besoins de la clientèle. La transformation d'un pressing en restaurant dans un quartier très touristique est justifiée compte tenu de la baisse constante des résultats financiers du pressing.

L'activité nouvelle est compatible avec la **destination, les caractères et la situation de l'immeuble**. Lorsque les locaux sont situés dans une copropriété, il faut vérifier que l'activité envisagée n'est pas interdite par le règlement de copropriété. De plus, l'activité nouvelle ne doit pas entraîner de nuisances pour le voisinage. Ainsi, la transformation d'un commerce de meubles en commerce de bar-restauration rapide est génératrice de bruits et nuisances diverses qui peuvent perturber les conditions de vie des occupants de l'immeuble.

Le locataire doit donc démontrer que, compte tenu de l'évolution de la conjoncture économique et des nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, l'activité exercée est inadaptée et que l'activité nouvelle s'impose.

À noter

Le premier locataire d'un local compris dans un centre commercial ne peut pas utiliser la procédure de déspecialisation plénière pendant 9 ans à compter de son entrée en jouissance.

Quelle est la procédure à suivre par le locataire pour changer d'activité ?

Demande d'autorisation préalable au propriétaire

Si le locataire estime qu'il remplit les conditions pour changer d'activité, il doit demander une **autorisation préalable** au propriétaire par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec AR.

La demande comporte l'indication de la ou des nouvelles activités envisagées.

À savoir

Si le locataire utilise la lettre recommandée avec AR et que celle-ci n'a pas pu être remise au propriétaire, la démarche doit être renouvelée par acte de commissaire de justice.

Information des créanciers inscrits sur le fonds de commerce

Le locataire doit également avertir, par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec AR, les créanciers disposant d'un privilège inscrit sur le fonds de commerce. Le changement d'activité du fonds de commerce peut impacter les droits de ces créanciers. Ils peuvent alors réclamer des garanties supplémentaires en invoquant les risques liés à la nouvelle activité.

Ces créanciers inscrits sur le fonds de commerce ont un délai de **3 mois** pour répondre au locataire. Cette réponse est envoyée par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec AR.

L'absence de réponse des créanciers vaut acceptation du changement d'activité.

Dans quel délai le propriétaire doit-il répondre ?

Dans les **3 mois** de la réception de la demande de changement d'activité, le propriétaire répond par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il a 3 possibilités :

Accepter la transformation

S'opposer à la transformation, en motivant son refus

Donner son accord sous certaines conditions (par exemple, augmentation de loyer, exécution de certains travaux)

À savoir

Si le propriétaire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la ou les nouvelles activités proposées par le locataire.

Lorsque le propriétaire s'est engagé auprès de ses autres locataires à ne pas louer le fonds de commerce pour une activité identique à celle qu'ils exercent, il doit les informer. Il a un délai d'un mois **à compter de la demande du locataire**. Il transmet cette information par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec AR.

Les locataires ont alors **un mois** pour faire connaître au propriétaire leur avis sur ce changement.

L'absence de réponse des autres locataires vaut acceptation.

Dans quel cas le propriétaire peut s'opposer au changement d'activité ?

Le propriétaire peut s'opposer au changement d'activité dans les cas suivants :

Motif grave et légitime : par exemple, il peut refuser la transformation d'un commerce de vente de vêtements en commerce d'alimentation orientale lorsque celle-ci peut entraîner des nuisances au voisinage avec encombrement du trottoir.

Engagement de non-concurrence vis-à-vis d'autres locataires lorsqu'il loue plusieurs fonds de commerce. Le propriétaire peut refuser le changement d'activité si un autre de ses locataires avec qui il a signé un engagement de non-concurrence, exerce la même activité.

Exercice de son droit de reprise (par exemple, en cas de reconstruction de l'immeuble existant ou de surélévation de l'immeuble ou de travaux de rénovation urbaine)

Cependant si le refus du propriétaire n'est pas justifié par un motif grave et légitime, le tribunal judiciaire peut autoriser le changement d'activité.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Quelles sont les conséquences du changement d'activité sur le loyer ?

Le propriétaire ayant accepté le changement d'activité peut, en contrepartie, réclamer à son locataire une majoration du loyer et cela sans attendre la révision triennale.

Le changement d'activité peut aussi entraîner le paiement d'une **indemnité dite de déspecialisation**. Cette indemnité est versée au propriétaire pour compenser un préjudice. Par exemple, il peut s'agir d'un préjudice lié à la diminution des loyers des autres locataires en raison des troubles de jouissance occasionnés par la nouvelle activité.

Attention

En cas de changement d'utilisation du local commercial, le propriétaire doit effectuer une déclaration pour une révision de sa valeur locative auprès du service des impôts (SIE).

- Déclaration d'un local à usage commercial ou professionnel (formulaire n° 6660-REV)

Questions – Réponses

- Comment est calculée la valeur locative d'un local professionnel ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Bail commercial : fixer et réviser le loyer
- Contrat de bail commercial
- Résilier un bail commercial

Et aussi...

- Bail commercial : fixer et réviser le loyer
- Contrat de bail commercial
- Résilier un bail commercial

Textes de référence

- Code de commerce : article L145-47
Ajout d'une activité connexe ou complémentaire
- Code de commerce : article L145-48
Conditions pour la déspecialisation plénière (changement d'activité)
- Code de commerce : article L145-49
Demande de déspecialisation plénière (changement d'activité)
- Code de commerce : article L145-50
Indemnité et majoration de loyer en cas de changement d'activité
- Code de commerce : article L145-53
Justification par le propriétaire du refus de transformation



AGGLOMÉRATION

Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavailon

Tél. : 04 90 78 82 30