



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Bail commercial : changement d'activité d'un local

Vérfifié le 08 juillet 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice

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. Plusieurs procédures dites de désécialisation sont prévues selon que le locataire souhaite changer d'activité, la compléter par une autre activité, ou partir à la retraite.

Nouvelle activité connexe ou complémentaire à l'activité du local

Désécialisation partielle ou restreinte

Elle correspond à la mise en place d'une activité connexe ou complémentaire à l'activité déjà en exercice. Par exemple, la vente de plats cuisinés est considérée comme connexe à l'activité principale de vente de charcuterie.

Avant tout changement d'activité, le locataire doit notifier son nouveau projet au bailleur par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception. Cette formalité vaut mise en demeure au bailleur de faire connaître dans un délai de 2 mois s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

L'absence de réponse vaut acceptation.

Il peut refuser uniquement dans le cas où la nouvelle activité n'est pas connexe ou complémentaire à celle indiquée lors de la conclusion du bail.

En cas de refus du bailleur, le locataire peut engager un recours, obligatoirement par l'intermédiaire d'un avocat. Il n'existe aucun délai pour saisir le tribunal judiciaire. Le juge a un large pouvoir d'appréciation :

- si l'activité lui paraît connexe ou complémentaire, il peut autoriser le locataire à l'exercer,
- dans le cas contraire, il peut rejeter sa demande.

En cours de procédure, le locataire peut toujours renoncer à sa demande de désécialisation. Il peut le faire à tout moment et 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 le notifier au bailleur par acte d'huissier et supporter tous les frais d'instance.

Incidence sur le loyer

Lors de la première révision triennale depuis la mise en place d'une activité connexe ou complémentaire, il peut tenir compte des activités commerciales adjointes pour fixer le prix du loyer. Ces activités doivent avoir entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

Changement total d'activité du local

Désécialisation totale ou plénière

Elle consiste en un changement total d'activité exercée dans les locaux loués, sans lien avec celle déjà exercée.

Pour prétendre à une désécialisation totale, les conditions suivantes doivent être remplies :

- Nécessité économique de changer d'activité (rentabilité insuffisante par exemple). Le changement d'activité doit être nécessaire pour que l'exploitation soit rentable et doit apporter au consommateur un service dont il ne bénéficiait pas ou pas suffisamment.
- Mettre en place une activité compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble (ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage par exemple).

Avant tout changement d'activité, le locataire doit demander à son bailleur l'autorisation d'exercer une activité différente de celle prévue dans le contrat de bail. Si des créanciers sont inscrits sur le fonds de commerce du locataire, il doit également les avertir de ce changement d'activité.

Le bailleur a 3 mois pour répondre. L'absence de réponse vaut acceptation.

Le bailleur doit également informer dans le mois ses autres locataires envers qui il s'est engagé à ne pas avoir une activité identique à celle qui va être exercée. Ils ont 1 mois pour faire connaître au locataire leur avis sur le changement. L'absence de réponse vaut acceptation.

Tous ces avertissements de changement d'activité doivent être faits par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

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

- Motif grave et légitime
- Intérêt personnel, droits concurrents à des tiers
- Exercice de son droit de reprise (non-renouvellement de bail, travaux de rénovation urbaine)

Indemnité et incidence sur le loyer

Le changement d'activité peut entraîner le paiement d'une indemnité dite de « désécialisation » au bailleur pour compenser un préjudice dont il peut justifier l'existence. Par exemple, il peut s'agir d'un préjudice liée à la diminution des loyers des autres locataires en raison des troubles de jouissance occasionnés par la nouvelle activité, à l'accroissement des charges, etc.

Le bailleur ayant accepté la désécialisation peut aussi, en contrepartie de l'avantage procuré, solliciter la modification du prix du bail (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31925>).

⚠ Attention : en cas de changement d'utilisation du local professionnel, le propriétaire doit effectuer une déclaration pour une révision de sa valeur locative (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32090>) auprès des services des impôts.

Cession de désécialisation (départ en retraite)

En cas de départ à la retraite (ou d'invalidité), le locataire peut céder le bail avec changement d'activité pour un futur locataire. Le locataire doit être l'associé unique d'une EURL ou au gérant majoritaire depuis au moins 2 ans d'une SARL, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

La nouvelle activité doit être compatible avec la destination, les caractéristiques et la situation de l'immeuble.

Le locataire doit informer son bailleur et ses créanciers de la nature de la future activité et du prix de la cession.

Le bailleur peut :

- accepter le changement,
- racheter le bail dans un délai de 2 mois,
- saisir le tribunal de grande instance dans un délai de 2 mois pour refus de changement.

Textes de référence

- Code du commerce : articles L145-47 à L145-55 ↗ (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000005634379/LEGISCTA000028722630)