

## Bail commercial: principe de déspecialisation partielle

Par **Constitution**, le **26/11/2010** à **17:13**

Bonjour, j'aurais voulu avoir plus de précision au sujet de la déspecialisation partielle, n'ayant pas trouvé ma réponse dans les livres.

Que ce passe-t-il si le preneur commence une activité annexe sans en informer initialement le bailleur par un acte extrajudiciaire, mais qu'il le fait par la suite.

Le bailleur pourra tout de même contester l'exécution de cette nouvelle activité? Quid du renouvellement ou de la résiliation judiciaire dans ce cas là?

Merci à vous, et bon WE.

Cordialement

Par **Lafamiglia**, le **03/12/2010** à **19:36**

[quote:1lz986ia]Que se passe-t-il si le preneur commence une activité annexe sans en informer initialement le bailleur par un acte extrajudiciaire, mais qu'il le fait par la suite.[/quote:1lz986ia]

Le locataire doit respecter la destination des lieux. Si le contrat ne prévoit rien, le locataire peut entreprendre l'activité qu'il souhaite(ce qui est pour le moins très rare).

En effet, l'activité est presque toujours précisée dans le contrat.

Simplement, si le locataire ne respecte pas cette procédure (informer le bailleur par acte extrajudiciaire), et qu'il débute une activité annexe sans accord du bailleur, ou à défaut du juge, le bailleur peut demander la résiliation du contrat de bail, plus des dommages et intérêts.

D'autre part, s'il ne demande pas une résiliation judiciaire, il pourra invoquer cette déspecialisation "irrégulière" en tant que motif grave et légitime afin de ne pas verser une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement.

Par **Constitution**, le **05/12/2010** à **15:59**

Merci pour ta réponse, mais (hélas) ce n'est pas vraiment ce que je voulais savoir.

Ma question n'est pas "quelles sont les conséquences d'une désécialisation partielle du preneur sans en avertir le bailleur",

mais "y a t-il des conséquences si, sans avoir averti le bailleur initialement de la désécialisation partielle, le preneur le fait a après avoir commencé l'exécution de la nouvelle activité".

Merci bien si bien à celui qui essayera de répondre à cela, et encore plus à celui qui y répondra.

Par **jeeecy**, le **06/12/2010** à **12:03**

;)

la réponse, je l'ai Image not found or type unknown

par contre, sur Juristudiant, il y a une règle qui dit on donne d'abord ses éléments de réflexion et de réponse, et après on discute

En suite et conséquence, quels sont les arguments les fondements que tu as dégagé jusqu'à maintenant?

merci

Jeeecy

Par **Lafamiglia**, le **06/12/2010** à **20:58**

[quote="Constitution":1a69ld2x]Merci pour ta réponse, mais (hélas) ce n'est pas vraiment ce que je voulais savoir.

Ma question n'est pas "quelles sont les conséquences d'une désécialisation partielle du preneur sans en avertir le bailleur",

mais "y a t-il des conséquences si, sans avoir averti le bailleur initialement de la désécialisation partielle, le preneur le fait a après avoir commencé l'exécution de la nouvelle activité".

Merci bien si bien à celui qui essayera de répondre à cela, et encore plus à celui qui y répondra.[/quote:1a69ld2x]

Je crois que je me suis mal exprimé alors, et je ne pense vraiment pas m'être trompé, alors si le locataire débute une activité annexe sans avertir le bailleur(même si il le fait après), le

bailleur pourra demander une résiliation judiciaire, avec des dommages et intérêts.

Donc si désécialisation sans suivre la procédure=>résiliation possible, D et I, ou pas d'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement.

Par **Camille**, le **07/12/2010** à **07:41**

Bonjour,

Quelle différence faites-vous entre ne pas prévenir (donc informer préalablement) le bailleur du changement d'activité, si on suppose que c'est une obligation, et ne l'informer que bien après le début de la nouvelle activité ?

:ymdaydream:

Image not found or type unknown

Par **vroumducat**, le **29/03/2012** à **19:07**

bonjour , je suis dans le même cas et je cherche une solution... je loue une garage (les murs)vendu en tant qu'agent peugeot en 2008 , bail exclusif en vente et réparations de véhicules légers, c'est tout ; en décembre 2011 ce locataire fait une activité de vente de motoculture déclarée en chambre de commerce (je me suis renseigné)mais aucune demande d'autorisationne m'a été faite . nous voulons vendre , il ne veut pas acheter et en plus un loyer modique que nous ne pouvons augmenté faute que le bail n'est pas terminé!!! la galère, donc je veux le coincé sur cette désécialisation...nous avons engagé un expert en bail immobilier qui nous a estimé le double de ce qu'il paye en ce moment . merci pour vos réponses!!!

Par **Camille**, le **30/03/2012** à **08:42**

Bonjour,

[citation] je suis dans le même cas

[/citation]

A mon très humble avis, pas exactement. Parce que, dans votre cas, la question va être de savoir si...

[citation]une activité de vente [et réparations] de motoculture

[/citation]

entre dans le cadre d'une activité...

[citation]vente et réparations de véhicules légers

[/citation]

et, toujours à mon très humble avis, la réponse sera oui.

[smile17]

Parce que je suppose que l'activité libellée au bail n'était pas décrite simplement comme...

[citation]agent P...[/citation]

qui n'aurait pas de valeur juridique.

Par **vroumducat**, le **30/03/2012** à **09:11**

bonjour et merci pour votre réponse :-) mais j'insiste sur le fait que le bail ne contient que l'option "vente et réparations de véhicules" ce qui implique une demande obligatoire au bailleur d'y ajouter une autre activité . D'ailleurs , le panneau peugeot va lui être retiré, faute d'un manque d'engagement sur toutes les conditions de partenariat avec de la marque.Négligence,dégradation de la réception, insalubrité des locaux etc...donc il nous encombre plus qu'autre chose,puisque nous habitons dans la cour commune avec ce garage!!!!je vais peut être voir a prendre un rendez vous chez mon notaire afin de trouiller une faille dans ce bail et de pouvoir le casser; ainsi un nouveau bail serait refait, ce qui nous permettrait d'appliquer le nouveau prix de location demandé, estimé par cet expert, c'est le but...merci

Par **Camille**, le **30/03/2012** à **12:41**

Re,

Vous faites comme vous voulez, mais je doute qu'un notaire soit le plus compétent en matière de baux commerciaux...

[citation]"Vente et réparations de véhicules légers".[/citation]

Les motoculteurs peuvent être assimilés à des "véhicules légers". Même au sens du code de la route.

[smile17]

Par **vroumducat**, le **30/03/2012** à **14:05**

oui , nous sommes en réflexion à savoir par quel bout prendre le problème !!pensez vous que ce problème serait à voir avec un avocat directement?  
merci à l'avance!

Par **Natsu**, le **28/11/2019** à **15:58**

Bonjour,

J'ai également une question sur le sujet du changement partiel d'activité au sein du local loué pour l'exploitation d'un fonds de commerce.

Dans mon cas pratique, les acquéreurs souhaitent adjoindre à l'activité principale qui consiste en la vente de matériel téléphonique, une activité de vente de matériel informatique. Le problème est que je ne trouve aucune jurisprudence sur ce type de changement. Il y a des jurisprudence dans le code de commerce mais qui ne traitent pas de ce cas de figure. Est-ce

une activité connexe ou complémentaire?

Je vous remercie