

## L'UTILISATION DES LOCAUX

### I. UNE UTILISATION QUI DOIT ÊTRE EXPRESSÉMENT VISÉE DANS LE BAIL

Le statut des baux commerciaux protège l'activité (ou les activités) qui est (sont) prévue(s) dans le contrat de bail. De sorte que l'exercice de toute activité non prévue dans le contrat fait encourir au locataire le risque d'une résiliation du bail, ou encore d'un refus de renouvellement sans indemnité d'éviction.

Il peut, cependant, être considéré que certaines activités, non expressément prévues dans la clause de destination soient considérées comme implicitement incluses dans les activités autorisées, notamment à raison de l'évolution des usages. C'est ainsi que la Cour de cassation, par un arrêt du 16 septembre 2015, a approuvé une cour d'appel pour avoir considéré que la vente de billets d'accès au Château de Versailles par un commerce de « café, bar, salon de thé, restauration, vente de jeux instantanés de la Française des jeux », seule autorisée par le bail de locaux à proximité dudit Château, constitue un « service de proximité correspondant à l'évolution des usages locaux commerciaux aux abords du Château ».

Cependant, lorsque le locataire entend modifier son activité, sans pouvoir se rattacher au critère de l'inclusion implicite, il doit présenter au bailleur une demande de déspecialisation.

La déspecialisation partielle : quand le locataire entend simplement ajouter des activités connexes ou complémentaires à l'activité autorisée par le bail.

La déspecialisation plénière : quand le locataire entend passer de l'activité autorisée par le bail à une autre activité, ce qui équivaut alors à une transformation du fonds de commerce.

En cas de refus opposé par le bailleur, le locataire devra solliciter l'autorisation auprès du tribunal.

### II. UNE UTILISATION QUI DOIT ÊTRE EXPRESSÉMENT VISÉE DANS LE REGISTRE DU COMMERCE

Il faut que l'activité effectivement exercée dans les locaux, objet du bail commercial, soit identique à celle qui est mentionnée dans le Registre du commerce.

En effet, si le locataire exerce une activité différente de celle mentionnée au Registre du commerce, il encourt la déchéance du droit au statut des baux commerciaux.

Un arrêt de la Cour de cassation du 18 janvier 2011 a ainsi fait droit au bailleur qui avait mis en œuvre une procédure d'éviction sans indemnité, au motif que l'activité effectivement exercée par le locataire ne correspondait pas à celle qui figurait dans le Registre du commerce. En l'occurrence, lors de son immatriculation au Registre du commerce, le locataire avait visé la « vente de fleurs ou encore d'articles de quincaillerie-cadeaux ou enfin vente de produits diététiques », alors, en fait, qu'il exploitait une activité de « vente d'articles et vêtements de sport ». Cette décision doit d'autant plus susciter la vigilance que, en l'espèce, cette activité effectivement exercée mais non enregistrée dans le Registre du commerce, avait été expressément autorisée par le bailleur, à l'occasion d'un avenant ultérieur au contrat de bail !

Cette décision s'inscrit dans une jurisprudence particulièrement sévère contre le locataire, encore illustrée par un arrêt du 22 septembre 2016, par lequel la Cour de cassation a, une fois de plus, sanctionné un locataire qui, tout en ayant respecté la destination stipulée du bail, avait modifié son activité : alors que, lors de son inscription au Registre du commerce, il avait visé les activités de « vente d'objets d'art, bois sculptés, miniatures et ivoires, d'importation et d'exportation d'objets de luxe », en fait il se consacrait à la vente d'objets touristiques dénués de caractère luxueux. De sorte que ce locataire s'est trouvé déchu du droit au renouvellement de son bail et du droit à indemnité d'éviction.

Par ailleurs, l'indemnité d'éviction à laquelle pourrait avoir droit le locataire en cas de non renouvellement ne sera calculée qu'au regard des seules activités autorisées et visées au Registre du commerce.

Avril 2017

*L'objet de cette note est purement informatif, sans prétention à l'exhaustivité, et sans prétention à répondre aux spécificités propres à chaque cas particulier. Pour une information complète et adaptée à votre situation personnelle, nous vous invitons à consulter un professionnel.*

*Si vous le souhaitez, les membres de notre cabinet sont à votre disposition pour toute assistance juridique et pour vous accompagner dans le cadre des projets d'investissement et de développement de votre activité en France.*