**La déspécialisation**

En droit commun lorsque vous louez un immeuble vous avez l’obligation de respecter la destination de l’immeuble. La loi se montre plus souple vis-à-vis du locataire en organisant la déspécialisation du bail (qui permet au locataire de mener des activités différentes que celle initialement prévue). La loi distingue la déspécialisation partielle et totale. Le régime juridique diffère selon les hypothèses.

**Déspécialisation partielle :**

Cette déspécialisation consiste pour le locataire d’adjoindre son activité prévue par le bail, des activités connexes ou complémentaires. Article L145-7 du code de commerce. C’est un droit d’ordre public, du locataire. Le bailleur ne peut s’y opposer. Le locataire doit simplement informer son intention d’ajouter des activités annexes ou complémentaires. Le bailleur peut simplement contester le caractère de l’activité annexe. Il a 2 mois pour contester au tribunal de grande instance qui sera compétent pour trancher le litige.

Il peut avoir des litiges, ce sont les juges qui apprécieront. Enjeux économiques importants. Tout dépendra des usages des locaux, de l’évolution des activités (notions relatives). Vente de tableau connexe au commerce de vente de disque ? Non. Restaurateur connexe au commerce de café ? Non. En revanche un café peut avoir une activité connexe mais non de la restauration.

La loi prévoit au profit du bailleur une révision du loyer.

**Déspécialisation totale :**

Consiste pour le locataire à exercer dans les lieux des activités différentes de celle prévue par le bail.

Ce n’est plus un droit du locataire, il faut une autorisation du propriétaire de l’immeuble. Le bailleur a 3 mois pour répondre. S’il ne répond rien on considère qu’il a accepté la déspécialisation totale. S’il répond non, la loi permet au locataire d’aller devant le juge et de contester devant le TGI. Le tribunal va pouvoir autoriser s’il considère que le refus n’est pas justifié d’un motif grave ou légitime art. 145-52. S’il y a déspécialisation totale on procèdera à une révision du loyer.