



Site juridique généraliste et gratuit
www.juristudiant.com

Contact : Faculté de droit de Nancy, 13 place Carnot, 54000 Nancy.

Article rédigé par [Mathou](#)

mathilde.calcio-gaudino@wanadoo.fr
mathou@juristudiant.com

A titre liminaire, nous vous rappelons que cette fiche n'engage en rien l'association Juristudiant quant aux affirmations incluses ci-après et que pour toute application à votre problème personnel, nous ne pouvons que vous conseiller d'aller voir un avocat spécialiste de la matière ou un notaire.

Ce QCM est fait par des étudiants, pour des étudiants. Pour toute erreur relevée dans ce document, nous vous serions reconnaissants de nous en informer en le signalant soit par mail (en utilisant la page [contact](#)), soit directement sur le [forum Juristudiant](#) .

Réponses rédigées du QCM n°2 sur la despécialisation

1 Votre cousin, cordonnier de son état, vous consulte. Il souhaite diversifier son activité et vendre des portes-clefs, des clefs et faire office de dépôt de pellicules photographiques (c'est un amoureux des photographies « à l'ancienne », réfractaire au numérique).

- A) il doit pour toutes ces activités engager une procédure de despécialisation plénière
- B) il doit procéder à une despécialisation partielle pour les porte-clefs et clefs, et plénière pour les pellicules
- C) il peut librement adjoindre les clefs et porte-clefs, et engager une procédure de despécialisation partielle ou plénière pour les pellicules**

=> C : en dehors des cas de despécialisation, les juges admettent de légères adjonctions d'activités fondées sur l'évolution des usages commerciaux. Ils interprètent alors de manière souple les

stipulations du contrat de bail. Une déspecialisation n'est dans ce cas pas nécessaire. En l'espèce, il a été jugé que le cordonnier pouvait reproduire des clefs librement, mais devait procéder à une déspecialisation pour les pellicules, CA Paris, 16ème ch. B, 9 avril 1999.

2 L'épouse de votre cousin exerce quant à elle ses talents dans un salon de beauté (vente de produits pour le corps, maquillage, pédicure, manucure et kinésithérapie relaxante). Elle aimerait y vendre des bijoux et des articles de fantaisie hypoallergéniques.

- A) elle doit notifier à son bailleur son intention
- B) elle peut librement rajouter ces activités**

=> B : il est d'usage dans les salons de proposer ce type de services et produits, tous rattachés à l'esthétique féminine. Voir CA Paris 16ème ch. A, 31 mars 1998).

3 Le fils de l'épouse de votre cousin a choisi une autre voie, celle du bar-tabac. Suite à l'interdiction de fumer dans les lieux publics, il tente de se diversifier. Lesquelles de ces activités peut-il adjoindre librement ?

- A) **billard, arcades de jeux**
- B) **bureau de vente PMU**
- C) **juke-box**
- D) soirées musicales à thèmes

=> A, B et C. Pour les soirées musicales, il devra demander l'autorisation du bailleur (CA Montpellier, 1ère ch. D, 17 juin 1998).

4 La femme du fils de l'épouse de votre cousin est dans le prêt-à-porter femmes-hommes-enfants-animaux. Elle souhaite adjoindre une activité de vente de chaussures et de montres et bracelets fantaisies coordonnées aux vêtements qu'elle vend, mais elle vient de lire dans son contrat de bail que le bailleur interdisait « le commerce de tout accessoire, bijou, horlogerie, maroquinerie, souliers et semelles orthopédiques ». Peut-elle néanmoins rajouter la vente de chaussures et montres ?

- A) oui
- B) non**

=> B : en ce qui concerne les adjonctions libres, hors déspecialisation et en dehors de toute clause particulière du contrat, il faut en effet se conformer à l'évolution des usages ; mais il convient de respecter les clauses du contrat de bail si elles sont précises. C'est une procédure de déspecialisation qu'il faudra engager.

5 La déspecialisation plénière consiste en :

- A) l'adjonction d'activités tellement importantes qu'elles justifient le droit de regard du bailleur
- B) la modification complète de l'activité exercée par le preneur**
- C) l'adjonction d'activités qui n'ont aucun lien avec l'activité actuellement exercée**

=> B et C, L145-48 Ccom. C'est cette exception à la destination du local qui justifie le régime d'autorisation du bailleur.

6 En cas de sous location, à qui le sous locataire doit-il demander la déspecialisation ?

- A) au preneur
- B) au bailleur**

=> B : seul le bailleur peut être concerné, disposant des droits sur le local.

7 Un commerçant qui a tenu un commerce de vente de pâtes fraîches durant deux ans, puis qui a obtenu l'autorisation de changer son commerce au profit d'une boutique de toilettage animalier, activité qu'il exerce depuis un an, peut-il bénéficier du droit au renouvellement ?

- A) non, il n'a pas exploité le même fonds de commerce pendant trois ans
- B) oui, il peut additionner les durées**

=> B : L145-8 Ccom.

8 Les preneurs de locaux commerciaux situés dans un centre commercial ne peuvent jamais mettre en oeuvre la déspecialisation :

- A) vrai
- B) faux**

=> B : l'interdiction édictée par l'article L145-48 alinéa 2 Ccom ne concerne que le premier preneur et est limitée à une durée de neuf années.

9 A l'instar de la déspecialisation partielle, les conditions de la déspecialisation plénière obéissent à une alternative : l'activité envisagée doit être appréciée en fonction de la conjoncture économique ou des nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution.

- A) vrai
- B) faux**

=> B : il s'agit d'un critère cumulatif destiné à apprécier la nécessité de modifier l'activité commerciale.

10 Le critère de la conjoncture économique signifie :

- A) que l'activité exercée jusque-là ne correspond plus aux activités à la mode
- B) que l'activité exercée jusque-là ne répond plus aux besoins de la clientèle
- C) que l'activité exercée jusque-là n'est plus suffisamment rentable**

=> C. Ce critère s'accompagne de la considération de la rentabilité de l'activité envisagée.

11 L'un de vos clients est dans une mauvaise passe. Son épouse vient de le quitter en emportant sa voiture et elle répand des rumeurs sur son commerce de *pressing*, situé près de la Tour Eiffel, qui bat déjà de l'aile. Ayant suivi dans sa jeunesse les cours d'une école hôtelière, formation qu'il avait abandonnée après avoir rencontré sa femme, il décide d'ouvrir à la place de son *pressing* un commerce de restauration. Peut-il demander une déspecialisation plénière ?

- A) non, il ne réalisera pas davantage de bénéfices
- B) oui, étant dans un quartier touristique qui compte de moins en moins de *pressings***

=> B : le quartier touristique, la proximité d'hôtels, la perte de vitesse des pressings justifient le changement d'activité. Voir pour un exemple Civ 3, 24 juin 1992.

12 Pour quels motifs peut s'opposer le bailleur ?

- A) défaut de réunion des critères de conjoncture économique et de nécessité de la distribution**
- B) défaut de conformité de l'activité avec la destination de l'immeuble**
- C) existence de clauses de non concurrence au profit d'un tiers exerçant déjà cette activité**
- D) existence d'un préjudice pour le bailleur du fait du changement d'activité

=> A, B et C. Le bailleur devra invoquer, en dehors du défaut de réunions des critères légaux, des motifs graves et légitimes. Mais le tribunal pourra passer outre si ceux-ci ne remplissent pas les conditions de gravité ou de légitimité invoquées.

Il faut enfin noter que l'article L145-53 Ccom mentionne un cas de refus légal de déspecialisation : le droit de reprise du bailleur aux fins de reconstruction de l'immeuble ou aux fins d'habitation de la partie mixte des locaux.

13 La notification du changement d'activité aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce est faite :

- A) par le bailleur
- B) par le preneur**
- C) afin de leur permettre de formuler une demande conservant leur rang sur le fonds

=> B : le locataire notifie aux créanciers inscrits sur le fonds le changement d'activité, L145-49 Ccom, en principe dans le même délai que la demande d'autorisation au bailleur. Leur rang est automatiquement conservé, L145-50 Ccom.

14 Le silence en matière d'autorisation de changement d'activité :

- A) vaut consentement du bailleur**
- B) ne vaut pas consentement du bailleur
- C) donne au bailleur un délai de trois mois supplémentaire

=> A, L145-49 Ccom.

15 La réponse du bailleur à la demande d'autorisation se fait :

- A) par lettre recommandée avec AR
- B) par oral
- C) **par acte extrajudiciaire**
- D) par tout mode de preuve

=> C : Civ 3, 11 juin 2008, une réponse expresse doit être formulée par voie d'huissier. Le Code de commerce ne précise rien sur le sujet.

16 Le loyer du bail commercial peut être augmenté lors d'une déspecialisation restreinte :

- A) immédiatement, pour tenir compte des modifications d'activité
- B) au bout d'un an, le temps de voir les modifications économiques
- C) au bout de trois ans
- D) **à la fin de la période triennale en cours**

=> D : L145-47 Ccom ; on ne prend en compte l'adjonction d'activités dans la fixation du loyer qu'à compter de la fin de la période triennale.

17 La fixation du nouveau loyer faisant suite à une déspecialisation plénière obéit aux règles des articles L145-37 à -39 Ccom :

- A) vrai
- B) faux

=> B : L145-50 Ccom, le bailleur peut demander au moment de la transformation, la modification du prix du bail sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-39.

18 L'ordonnance du 7 janvier 1959 crée un cas particulier de déspecialisation relatif aux débits de boissons. Il s'agit :

- A) **de la transformation d'un débit de 3ème ou 4ème catégorie en un débit de 2ème ou 1ère catégorie**
- B) **de la transformation d'un débit de 3ème ou 4ème catégorie en un commerce différent**
- C) de la transformation d'un débit de 2ème ou 1ère catégorie en un débit de 3ème ou 4ème catégorie

=> A et B : la politique de disparition des débits de boissons fortes favorise la reconversion de ces débits en commerces de boissons non alcoolisées ou en commerces d'autres marchandises. IL s'agit d'un droit d'ordre public primant toute convention contraire.

19 Dans le cadre de la déspecialisation des débits de boisson, le preneur doit envoyer au bailleur :

- A) une demande d'autorisation de changement de l'activité
- B) une notification de son intention de changer l'activité**

=> B : il s'agit d'une notification préalable par lettre recommandée avec AR, envoyée uniquement au bailleur. Les créanciers sont écartés de la notification malgré la disparition évidente du fonds.

20 Votre oncle, revenu à une vie plus saine après avoir eu des soucis de santé liés à une consommation excessive d'alcool et à la rencontre de sa troisième femme, adepte des produits bios, décide de transformer son débit de boisson de 4ème catégorie en bar de jus de fruits naturels sans sucre ajouté issus du commerce équitable. Il notifie à son bailleur son intention de modifier son activité. Ce dernier, amateur notoire de boissons alcoolisées, peut s'y opposer :

- A) si la transformation provoque pour l'immeuble, ses habitants ou le voisinage, des inconvénients supérieurs à ceux de l'exploitation du fonds supprimé**
- B) s'il a un écrit du preneur s'engageant à ne pas toucher à la destination du fonds
- C) s'il subit un préjudice trop important eu égard à la nécessité de la transformation

=> A : l'ordonnance de 1959, modifiée par l'ordonnance du 15 juin 2000 et codifiée aux articles L3331-6 et suivants CSP, n'autorise l'opposition que dans le cas d'inconvénients supérieurs à ceux du fonds actuels.

A noter : cette faculté est unique. L'oncle ne pourra plus employer ce cas de déspecialisation, il devra utiliser la procédure de droit commun par la suite.

21 L'arrière grand-père d'un de vos clients, solide gaillard, décide enfin de faire valoir ses droits à la retraite et de céder son droit au bail à son voisin. Le voisin veut bien reprendre le bail, mais il n'a pas du tout envie de poursuivre l'activité de commerce de clefs de l'aïeul : il aimerait lancer un commerce de sex toys de luxe. Est-ce possible ?

- A) non, l'activité envisagée est immorale
- B) non, il faut céder à la fois le fonds et le bail
- C) oui, il suffit de céder uniquement le bail**

=> C : L145-51 Ccom. La procédure consiste en une signification au bailleur et aux créanciers inscrits de la volonté de céder le bail en précisant la nature de l'activité et le prix de cession. Le bailleur a alors deux mois pour racheter le bail au prix indiqué, acquiescer à la cession à un tiers, ou contester la cession sur des motifs sérieux (inadéquation de l'activité avec la destination de l'immeuble).

22 L'arrière grand-père peut, dans le cas précédent, invoquer aussi bien la déspecialisation spéciale au départ en retraite et celle de droit commun :

- A) non, *specialia generalibus derogant*
- B) oui, les deux procédures sont recevables**

=> B : cela peut d'ailleurs relever d'un choix stratégique pour éviter de se soumettre à un possible rachat du bailleur.

Envie d'en discuter ? <http://forum.juristudiant.com/>