

	Définition/Conditions	Procédure	Délai de réponse ou d'opposition	Opposition/ Recours	Effets sur les loyers
Déspécialisation partielle	Adjonction d'une activité connexe ou complémentaire, laissant subsister l'activité initiale	Notification par acte extrajudiciaire au bailleur seulement	2 mois pour le bailleur	Le bailleur peut invoquer l'absence de connexité ou de complémentarité	Révision possible du loyer en déplaçant
Déspécialisation totale pour cause de conjoncture économique	<ul style="list-style-type: none"> Conditions économiques liées à la situation commerciale et appréciées souverainement par les juges Et conditions relatives à l'immeuble Le preneur doit bénéficier d'une retraite à taux plein ou être admis au bénéfice d'une pension d'invalidité L'activité exercée doit être compatible avec la destination des locaux 	<ul style="list-style-type: none"> Exploit d'huissier au bailleur Puis le bailleur avise par exploit d'huissier les autres locataires de l'immeuble sur l'activité envisagée 	<ul style="list-style-type: none"> 1 mois pour les locataires 3 mois pour le bailleur 	<ul style="list-style-type: none"> Le bailleur peut refuser pour un motif grave et légitime Pas de possibilité d'opposition pour les créanciers qui peuvent juste demander des garanties 	<ul style="list-style-type: none"> Le bailleur peut demander une indemnité s'il subit un préjudice. Dans tous les cas, il peut demander une augmentation immédiate du loyer, ou saisir le président du TGI pour fixer le montant du nouveau loyer
Déspécialisation totale pour départ en retraite ou invalidité du preneur	<ul style="list-style-type: none"> Le preneur doit bénéficier d'une retraite à taux plein ou être admis au bénéfice d'une pension d'invalidité L'activité exercée doit être compatible avec la destination des locaux 	Exploit d'huissier au bailleur + aux créanciers inscrits sur le fonds à l'initiative du preneur	<ul style="list-style-type: none"> 2 mois pour le bailleur Pas de possibilité d'opposition pour les créanciers 	Le bailleur peut racheter le bail	<ul style="list-style-type: none"> S'il accepte la déspécialisation, il ne peut pas demander une augmentation du loyer
Sous-location	Le locataire sous-loue son bail (pas nécessairement son fonds de commerce)	Notification au bailleur par exploit d'huissier	15 jours pour le bailleur pour s'opposer	La sous-location est en principe interdite ; le bailleur doit donner son accord express et être appelé à concourir à l'acte de sous-location	<ul style="list-style-type: none"> A l'encontre du preneur principal : le bailleur peut demander une majoration de ses loyers lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au bail principal.