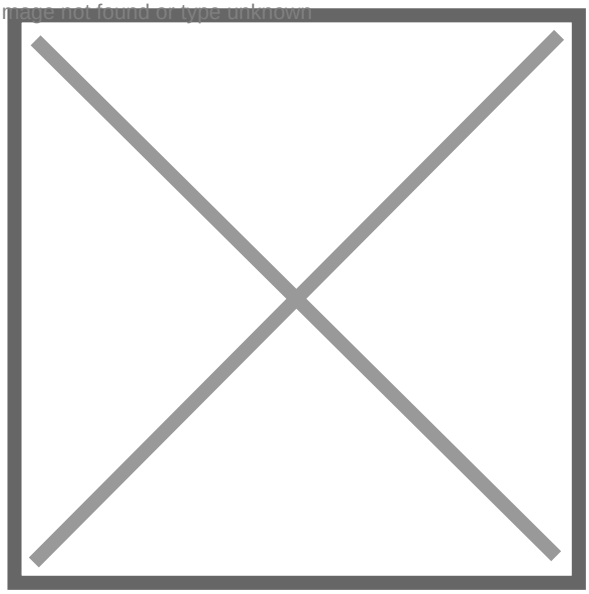
Image not found or type unknown



Cession de droit de bail

Par **LE VERT**, le **10/07/2018** à **16:19**

Bonjour,
Je serais ravi d'avoir votre avis concernant ce problème auquel je suis confronté . Explications .
Je suis propriétaire d'un local commercial situé en plein centre ville de Saint Pierre de 70 m²pour un loyer de 1470€ ,situé rue des Bons Enfants .(île de la Réunion)
En 2017 ,il y a eu renouvellement du bail sans tomber d'accord sur le montant du loyer à payer .La commission de baux commerciaux s'est prononcée pour une augmentation suivant l'indice du coût de construction .Je réfléchissais pour savoir s'il fallait saisir le juge des loyers .
Aujourd'hui mon locataire demande mon autorisation pour lui permettre de céder son droit de bail en conservant le même loyer litigieux et en plus en changeant la destination des lieux loués .
Dans le bail ,il n'a le droit de vendre que des articles dames ,il veut que le nouveau locataire puisse vendre aussi des articles hommes et enfants .
J'ai refusé son offre sauf si le loyer passe de 1400€ à 2000€ et s'il m'accorde une indemnité de déspécialisation de 10000€ .
Le locataire a complètement refusé mes conditions .Au contraire il me menace de me poursuivre en justice si je ne fais pas ce qu'il me dit.La justice ,me dit-il , m'obligera à lui verser 100000€ qui est le montant de la cession de son droit de bail .
Merci pour votre réponse .

Par **nihilscio**, le **11/07/2018** à **09:19**

[s]Montant du loyer[/s]

Le loyer est plafonné. Sauf à pouvoir démontrer une évolution notable des facteurs locaux de commercialité, il serait vain de saisir le juge des loyers.

[s]Droit à la déspécialisation[/s]

Le tribunal peut imposer la déspécialisation demandée par le locataire si le bailleur ne peut opposer un motif grave et légitime.

[s]Indemnité de déspécialisation[/s]

Il n'y a d'indemnité à verser par le locataire que si le bailleur peut justifier d'un préjudice causé par la déspécialisation.

[s]Augmentation du loyer en contrepartie de la déspécialisation[/s] .

A défaut d'accord entre les parties, elle est fixée par le tribunal. Elle doit correspondre à l'avantage procuré au locataire par la déspécialisation. Passer de 1 400 € à 2 000 €, soit 43% d'augmentation, me semble beaucoup. Ce serait justifié si la croissance des bénéfices attendue par le commerçant de l'extension de son activité était du même ordre.

Par **talcoat**, le **30/07/2018** à **11:56**

Bonjour,
S'agissant d'une déspécialisation partielle elle est admise pour des activités incluses ou accessoires ou encore annexes, elles se rattachent naturellement à la situation initiale et à son évolution normale.
Reste donc à savoir si la vente des articles pour hommes et enfants sont ou non l'évolution logique de la vente d'articles pour dames.

Quant à l'augmentation du loyer il n'est justifiable que par une augmentation de la valeur locative entrainée par l'extension d'activité.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés