



Cession de droit de bail

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

Bonjour, rnJe serais ravi d'avoir votre avis concernant ce problème auquel je suis confronté .
Explications . rnJe 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)rnEn
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 rnsuivant
l'indice du coût de construction .Je réfléchissais pour savoir s'il fallait saisir le juge des loyers .
rnAujourd'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 .rnDans le bail ,il n'a le droit de vendre que des articles dames ,il veut que le nouveau
locataire rnpuisse vendre aussi des articles hommes et enfants . rnJ'ai refusé son offre sauf si
le loyer passe de 1400€ à 2000€ et s'il m'accorde une indemnité de déspecialisation de
10000€ .rnLe 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 . rnMerci pour votre
réponse .

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

[s]Montant du loyer[/s]rnLe loyer est plafonné. Sauf à pouvoir démontrer une évolution
notable des facteurs locaux de commercialité, il serait vain de saisir le juge des
loyers.rn[s]Droit à la déspecialisation[/s]rnLe tribunal peut imposer la déspecialisation
demandée par le locataire si le bailleur ne peut opposer un motif grave et
légitime.rn[s]Indemnité de déspecialisation[/s]rnIl n'y a d'indemnité à verser par le locataire
que si le bailleur peut justifier d'un préjudice causé par la déspecialisation.rn[s]Augmentation

du loyer en contrepartie de la déspecialisation[/s] .rnrnA défaut d'accord entre les parties, elle est fixée par le tribunal. Elle doit correspondre à l'avantage procuré au locataire par la déspecialisation. 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,rnS'agissant d'une déspecialisation 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.rnReste 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.rnrnQuant à l'augmentation du loyer il n'est justifiable que par une augmentation de la valeur locative entraînée par l'extension d'activité.