



Bail commercial réduction d'activité

Par **alta6**, le **02/07/2015** à **17:51**

Bonjour à tous,

Je suis en M1 et j'effectue mon stage dans un cabinet d'avocats à Paris.

Mon maître de stage m'a demandé de faire une recherche sur la question suivante " je suis patron d'un bar tabac, et je cède ma licence de vente d'alcool. Je continue de faire tabac. Apparemment une jurisprudence dit que le propriétaire du bail commercial peut augmenter mon loyer."

Qui a la réponse ??? URGENT !! Merci [smile4][smile4][smile4]

Par **Louis LKC**, le **29/07/2015** à **16:45**

Bonjour Alta6,

Je ne vais pas vous donner la réponse précise, il n'y aurait sinon aucun intérêt à ce que votre maître de stage vous donne un cas pratique ^^.

Votre cas concerne l'hypothèse du dé plafonnement du loyer dans un bail commercial.

L'article L. 145-50 du Code de commerce dispose que le bailleur peut modifier le prix du bail (à la hausse) lorsqu'il y a modification notable des activités, soit une dés spécialisation plénière.

A partir de là, retrouvez la jurisprudence qui vous intéresse.

Ensuite, posez-vous la question si en l'espèce, il s'agit d'une dés spécialisation suffisamment importante pour qu'il y ait augmentation du loyer.

Enfin, si augmentation il y a, expliquez que celle-ci ne saurait être absolue car on ne peut jamais aller au-delà de la valeur locative.

En outre, il faudrait prendre en compte qu'en cas de dé plafonnement, l'augmentation du loyer en dépassement du plafond (indice de référence) ne peut pas être supérieure à 10% par an.

J'espère avoir pu vous apporter quelques éléments de réflexion.

Bien à vous.

LKC Louis.