



déplafonnement d'un loyer commercial

Par **jojo 33**, le **18/04/2019** à **13:36**

Mon locataire actuel (artisan boucher) est porteur d'un bail commercial notarié.

Toutefois, le bail commercial est entré en période de tacite reconduction depuis le 10 déc 2018.

Mon locataire actuel veut vendre son commerce et le droit au bail qui s'y rattache. Il a un repreneur... les démarches sont en cours, à un stade très avancé.

Il y a quelques années, mon locataire a entrepris d'importants travaux qui ont modifié notablement la chose louée. (travaux réalisés d'ailleurs sans mon consentement)...

il a doublé l'espace de vente, agrandi la chambre froide (boucherie), changé la distribution des locaux.

Ma question du jour:

Si le repreneur venait à formuler une demande de renouvellement de bail, pourrais-je lui faire valoir un déplafonnement ? et donc une mise à la valeur locative ... dans le respect de la loi Pinel.

OU

Dois je intervenir avant la cession et donner un congé à mon actuel locataire avec offre de renouvellement déplafonnée ?

En somme dois je faire ma demande de déplafonnement au repreneur ou au cessionnaire ?

OU

Dois je ne rien faire et voir venir ...

Par **DENIZE Cedric**, le **15/05/2019** à **12:28**

Bonjour,

Il faut distinguer l'amélioration des conditions d'exploitation des changements aboutissant à une modification notable des caractéristiques des locaux permettant au bailleur de solliciter le

déplafonnement du loyer lors du premier renouvellement.

Dans les faits que vous exposez, on se situe dans le deuxième cas car la surface de vente est modifiée.

Votre preneur étant en cours de négociation pour céder son fonds de commerce vous pouvez au choix:

- Soit faire signifier un congé avec une offre de renouvellement avec déplafonnement à votre preneur actuel.

(Ce qui risque de bloquer sa cession)

- Soit attendre que la cession intervienne et faire signifier un congé avec une offre de renouvellement avec déplafonnement à votre nouveau preneur.

Bien à vous.

Cédric DENIZE