



## Indemnité de spécialisation bail commercial

-----  
Par Visiteur

Bonjour,  
J'ai entrepris la démarche de déspecialisation plénier de mon bail commercial via acte extra judiciaire d'huissier.

Le propriétaire n'a pas manifesté d'opposition dans le délai des 3 mois légal. La loi me donne donc le droit de commencer ma nouvelle activité.

Aujourd'hui, quelques semaines plus tard,  
est-il en droit de demander une indemnisation ? Et cela sous quelles formes que ce soit à savoir indemnité quelconque ou hausse de loyer ?  
Merci de me faire une réponse précise et argumentée sur le sujet. S'il y a jurisprudence en la matière merci de me le préciser.

-----  
POUR RAPPEL:

Selon l'article 145-50, il est en droit de demander "une indemnité égale au montant du préjudice dont le bailleur établirait l'existence". Hors on sait bien, que dans ce cas il est impossible de prouver l'existence d'un préjudice, et encore moins de le chiffrer.

Dans ce même article on sait aussi qu'il "peut en outre, en contrepartie de l'avantage procuré, demander au moment de la transformation, la modification du prix du bail sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-39". Hors, dans mon cas, durant le délai des 3 mois, le propriétaire n'a pas manifesté d'opposition au changement de bail, ni même de conditions particulières à son acceptation (comme une hausse importante du loyer ou autre).

-----  
Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Otez moi d'un doute.  
Avez-vous sollicité une déspecialisation totale ou partielle ?

Cordialement

-----  
Par Visiteur

La réponse se trouve dans ma question:  
déspecialisation plénier correspond à une déspecialisation totale !

-----  
Par Visiteur

Monsieur,

L'article du code de commerce (art. L145-50) ainsi que la jurisprudence (Cass. 3<sup>e</sup> Civ 13:03:2002) sont clairs sur ces points.  
qu'il s'agisse de la demande d'indemnité ou de l'augmentation de loyer, votre bailleur peut les solliciter au moment de votre demande de transformation autrement dit dans le délai légal de trois mois qui lui est imparti pour répondre.  
Passé ce délai il ne peut plus se prévaloir de ces deux possibilités sauf à prouver qu'il n'avait pas eu connaissance de votre demande de déspecialisation.

Par contre bien évidemment à l'issu de la période triennale il peut augmenter le montant du loyer.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Tout a fait,

Selon le code du commerce: La variation triennale repose sur certaines conditions:

"Le loyer révisé ne pourra excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenu depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer, qu'il s'agisse d'une variation en baisse ou en hausse : loyer plafond". On valorisera ce maximum à 10 %.

Dans votre reponse, dois je comprendre que la despecialisation totale donne motif au proprietaire pour augmenter le loyer au dessus du niveau legal au bout de la periode triennale ?

-----  
Par Visiteur

Cher Monsieur,

Dans votre reponse, dois je comprendre que la despecialisation totale donne motif au proprietaire pour augmenter le loyer au dessus du niveau legal au bout de la periode triennale ?

Oui parfaitement. Bien évidemment il appartiendra à votre bailleur de justifier cette augmentation.

Cordialement