

## **LES MOTIFS DE DEPLAFONNEMENT D'UN BAIL COMMERCIAL**

**Un bail commercial qui arrive à l'échéance des 9 ans doit en principe respecter l'augmentation plafonnée de l'indice INSEE, ce qui est généralement dérisoire. Il y a des cas où les propriétaires peuvent demander le déplafonnement du loyer. Voici certains motifs :**

### **MODIFICATION NOTABLES DE CERTAINS ELEMENTS.**

- Les conditions du bail d'origine ont changé. Exemples :
- Des travaux d'amélioration ont été faits dans le voisinage ou dans les locaux
- Le locataire a ajouté des activités non prévues dans le bail.
- Le locataire a modifié les lieux de façon importante.
- La municipalité a des projets d'amélioration du quartier.
- Depuis le dernier renouvellement du bail la population a nettement augmenté, ou le quartier a été valorisé.
- Modification importante des modalités de fixation du loyer d'origine (loyer majoré ou minoré par rapport à ce qui avait été convenu à l'origine)
- Il s'agit d'un local monovalent comme les hôtels et meublés, les locaux aménagés pour l'enseignement, les locaux à usage de bureaux exclusivement, les théâtres et cinémas, les garages et stations services, les locaux avec chambres fortes, etc...
- Les boulangeries : dans certains cas le déplafonnement a été admis lorsqu'il y a un four d'origine qu'on ne peut démolir sans d'importants travaux.
- Augmentation importante de la taxe foncière à la charge du propriétaire.

---

Si votre loyer est sous évalué, n'hésitez pas à venir à notre consultation sur l'évaluation des locaux commerciaux : Elles ont lieu à la Chambre Syndicale 7 rue Lafon tous les 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> jeudi du mois de 14h30 à 17h.

Pour la région d'Aix il faut prendre rendez vous auprès de Melle MAVEL responsable de l'antenne d'Aix et de sa région en téléphonant au 04.42.26.37.39. aux horaires indiqués sur notre site [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org) à la rubrique « nous rencontrer » dans le département.