



## Droit au bail élevé et loyer bas

Par **dpo**, le **05/04/2016** à **19:01**

Bonjour à tous.

J'ai un projet professionnel qui se heurte au dilemme suivant : je souhaite acquérir un local commercial de 280m<sup>2</sup> tout refait : le locataire actuellement en place vend son droit au bail 120.000 euros pour un loyer de 450,00 euros. L'agent immobilier me propose de faire une cession de droit au bail qui consisterait à poursuivre le bail existant (il se termine en 2019) avec un avenant .

Première question : y a t-il un risque que le propriétaire, en 2019, à la fin de ce bail augmente de façon disproportionné le loyer actuel ? (de 450 à 1000 euros par ex) .

Deuxième question : si ce je repars en 2019 sur un nouveau bail, y a t-il un risque pour que, tous les trois ans, le montant du bail explose ?

Enfin, dernière question : imaginons qu'à la fin de mon activité (le plus tard possible), le propriétaire augmente de façon importante (cf plus haut) le loyer pour le nouveau locataire, devrais je me contenter d'un droit au bail à vendre bien en deça de ce que je l'ai acquis ? (ex : le proprio profite du changement de locataire pour passer de 450 à 1500 euros et du coup le droit au bail serait considérablement réduit )

J'espère avoir été clair et je vous remercie par avance de ces quelques précisions !!!