



Droit au bail-Déspécialisation-Renouvellement

Par **LACAM Guy**, le **06/12/2018** à **21:20**

Bonjour,

Je souhaite me porter acquéreur pour un montant de 60.000€ d'un droit au bail ou du fond de commerce suivant la préconisation qui me sera faite.

Le bail de référence se termine le 31 décembre 2019 dans lequel est indiqué: "à usage exclusif de prêt à porter enfants, bijoux fantaisies, vente de jeans, sweat-shirts, divers accessoires de mode à l'exception du prêt à porter femmes.
Fromagerie, crèmerie, vente de produits régionaux.

Activité présente:Fromagerie

Activité du nouvel acquéreur: Prêt à porter féminin

L'ors de la rédaction du bail, l'activité "prêt à porter féminin" avait été interdite afin de ne pas concurrencer le commerce attenant. Depuis l'activité a changée.

Pour accorder cette déspécialisation partielle le bailleur veut une augmentation de loyer qui sera notifiée par un avenant au bail initial.

Questions:

1) Dans ce cas de figure, en a t-il le droit et dans quelles limites?

2 Le bailleur refusant de faire un nouveau bail avant terme (déc 2019) je n'en serai donc pas le titulaire, et je n'aurai pas trois ans d'exploitation donc pas la propriété commerciale. De ce fait, pourrai je prétendre malgré tout à l'obtention d'une indemnité d'éviction en cas de non renouvellement et sur quelle base?

Je vous remercie par avance pour votre réponse.