



## Déspécialisation bail->départ à la retraite&invalidité

Par **tse94**, le **05/02/2011** à **09:37**

Bonjour,

Mon père Mr T....(né le 29/09/1949)est propriétaire d'un fond de commerce (et du bail)depuis 1990(soit 21 ans),situé au Bld Voltaire à paris 11ème. La désignation des locaux est exclusivement réservé à "la vente de prêt-à-porter et retouches". Le local mesure 20m2. Il doit partir à la retraite,il est invalide à 80%, et l'activité n'est plus rentable. Les loyers ont toujours été payés, jamais un seul retard en 21 ans.

Le bail a été renouvelé dernièrement le 05 Octobre 2009.

Le prix du loyer est de 993€/Trimestre Toutes charges comprises(30€) et toutes taxes comprises.

L'ancien loyer était de 726€/Trimestre.

Je souhaite récupérer le local de mon père et exercé l'activité de courtage en prêt immobilier/assurance, donc changer d'activité.

Mon obsession principale est de conserver le loyer (donc le bail) qui est l'atout de ce local(331€/mois).

D'après le code du commerce on est dans le cas d'une "déspécialisation exceptionnelle" selon l'article L.145 (L.145-50, L.145-51)

Est-il possible d'exercer l'activité de courtage sans augmenter le loyer?

Puis-je conserver le bail de mon père dans le cadre d'une despécialisation exceptionnelle, sans augmentation de loyer?

Le propriétaire peut-il me demander de faire un nouveau bail, et de m'imposer un loyer non régulé au prix du marché?

Mon père doit-il mandaté un huissier afin de signifier au bailleur son intention de céder le bail en précisant la nature des nouvelles activités envisagées?

En vous remerciant d'avance pour votre retour.

Je vous prie d'agréer, madame, monsieur,mes sincères salutations.

Pour infos : c'est une SARL, mon père est gérant égalitaire et détient 50% des parts, mon frère 25% et moi même 25%

Cordialement.

Mr T...(Fils)

Par **fabienne034**, le **05/02/2011** à **12:19**

bonjour,

une despécialisation se négocie avec le bailleur qui peut demander ce qu'il veut lors d'une cession malheureusement

il faut donc voir avec lui

pour tout savoir sur la cession du fonds de commerce

<http://www.fbls.net/commercedroit.htm>

si le même locataire demande la despécialisation le bailleur ne peut pas demander plus que la valeur réelle du local

pour tout savoir sur le bail commercial

<http://www.fbls.net/ARRETCOMMERCIAL.htm>

Par **tse94**, le **05/02/2011** à **13:52**

Bonjour,

Merci pour votre réponse;

Lorsque vous évoquez la "valeur réelle du local", on parle du loyer que mon père paye actuellement ou de la valeur du local aujourd'hui?

Cdt.