



# RENOUVELLEMENT DES BAUX COMMERCIAUX

## Maîtriser la fin de son bail en toute sécurité

Le droit au renouvellement est une des caractéristiques essentielles du bail commercial : il s'agit du droit pour le preneur de voir son bail renouvelé ou à défaut, d'obtenir une indemnité d'éviction. C'est pourquoi il est essentiel de maîtriser toutes les règles du renouvellement pour négocier au mieux l'issue de ses baux.

FORMATIONS COURTES

PERFECTIONNEMENT

Ref. : 8920050

Durée :  
1 jour - 7 heures

Tarif :  
Salarié - Entreprise : 1090  
€ HT

Repas inclus

### OBJECTIFS

Définir les conditions du droit au renouvellement  
Cerner le cadre légal et les dernières décisions pour rédiger au mieux son contrat de bail et adopter une stratégie adaptée  
Anticiper et gérer les litiges et contentieux liés au renouvellement

### EVALUATION

Les compétences visées par cette formation font l'objet d'une évaluation.

### POUR QUI ?

Gestionnaires de baux commerciaux  
Responsables juridiques et juristes  
Responsables de la gestion immobilière

### PRÉREQUIS

Avoir des connaissances sur le statut des baux commerciaux

### COMPÉTENCES ACQUISES

Maîtriser la pratique du droit au renouvellement pour mettre fin à un bail commercial en toute sécurité

### PARCOURS PÉDAGOGIQUE

E-quiz amont  
Présentiel  
E-quiz aval

### PROGRAMME

Renouvellement des baux commerciaux

#### Maîtriser les conditions du droit au renouvellement

##### S'assurer de l'existence du droit au renouvellement

- Les cas de sous-location, bail à construction...
- La validité des renonciations

##### Identifier les conditions stricto sensu du droit au renouvellement

- Propriété et exploitation d'un fonds de commerce
- Exploitation du fonds durant les trois dernières années : recenser les précautions à prendre en cas de changement d'activité ou de cession de bail
- Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés RCS

##### Pratiquer le refus de renouvellement pour motif grave et légitime

- Distinction entre dénégation du droit au renouvellement et refus de renouvellement : le cas du défaut d'exploitation
- Typologie des motifs graves et légitimes
- Précautions de forme
- Possibilités de rétractation de l'offre de renouvellement

##### Cerner les effets du renouvellement

##### Calculer le loyer du bail renouvelé, plafonnement et valeur locative

- Définir les cas où le plafonnement est applicable





- Tirer parti du caractère supplétif du plafonnement
  - Déterminer une stratégie quand la valeur locative est en baisse
  - Repérer toutes les causes de déplaçonnement
- Étude de cas : analyse de l'incidence des travaux dans le local
- Maîtriser la pondération des surfaces
  - Choisir ou critiquer des références locatives
  - Évaluer l'incidence de la destination, des clauses du bail et de l'état de l'immeuble
  - Clauses sur la valeur locative

#### **Maîtriser le contenu du bail renouvelé**

- Négocier les clauses et conditions du bail expiré

#### **Intégrer le nouveau " lissage " du déplaçonnement et ses enjeux suite à la loi Pinel**

#### **Gérer le processus du renouvellement**

##### **Maîtriser le processus prévu par le statut**

- Congé du bailleur avec offre de renouvellement : définir quand donner congé et à quelle date

- Réponse du locataire : cerner les précautions à prendre

- La demande de renouvellement du locataire

Étude de cas : choix entre tacite prolongation et demande de renouvellement

- Mesurer les contraintes de temps

Test de connaissances : quiz sur la situation particulière du bailleur : usufruit, indivision...

- Réponse du bailleur

- La procédure de fixation du loyer : éviter les pièges de la prescription biennale et maîtriser les contraintes procédurales

- Le droit d'option : définir quand, pour quelle durée et mesurer l'intérêt pour le bailleur et pour le preneur

- Mesurer les conséquences du droit d'option

- Le droit de repentir : définir quand, pour quelle durée et déterminer la stratégie du bailleur

- Régime de l'indemnité d'occupation et du loyer du bail renouvelé

##### **Pratiquer le renouvellement amiable**

- Négocier les promesses de renouvellement

- Rechercher un accord en marge du statut

- Conclure le bail à la suite d'un congé ou d'une demande de renouvellement

- Précautions entourant la conclusion du nouveau bail : capacité, pouvoir, informations...

##### **Intégrer les exigences de la loi Pinel**

##### **Prendre en compte la réforme du droit des obligations**

## **INTERVENANTS**

Aymeric ANTONIUTTI

Avocat Associé

ENIXIM AVOCATS

## **LIEUX ET DATES**

Paris

22 juin 2022

23 nov. 2022

