

## I - Le renouvellement du bail commercial

### 1. Les conditions pour bénéficier du droit au renouvellement

- L'exploitation d'un fonds de commerce
- L'immatriculation au RCS

### 2. Comment formaliser le renouvellement

- Le congé donné par le bailleur
  - Forme, motivation, délais, notification
  - Le congé avec offre de renouvellement
  - Le congé sans offre de renouvellement et avec indemnité d'éviction
  - Le congé sans offre de renouvellement et sans indemnité d'éviction
- La demande de renouvellement par le preneur
  - Forme, délais,
  - La tacite reconduction
- Le bail en tacite prorogation
  - Le congé du bailleur
  - La demande de renouvellement du preneur
  - Les conséquences de la tacite reconduction en commerces au-delà de 12 ans
- Le droit d'option des parties
  - Les conditions d'usage du droit d'option
  - La forme, délai et préavis

### 3. Les droits des parties en cas d'offre ou de demande de renouvellement

#### a. La fixation du loyer

- Le calcul du plafonnement
- Le déplafonnement
- Loyer et valeur locative
  - Les caractéristiques du local considéré, la pondération
  - La destination des lieux
  - Les obligations respectives des parties
  - Les facteurs locaux de commercialité
  - Exception : les prix couramment pratiqués dans le voisinage
- Détermination de la valeur locative : prix unitaire et surface
- La procédure de fixation du loyer
  - Une procédure sur mémoire
  - La compétence « exclusive » du juge des loyers commerciaux
  - L'expertise
  - Les voies de recours
- La clause à loyer variable

#### b. La rédaction du renouvellement

- La durée du bail renouvelé
- Les charges
- Les garanties de loyer

## II - Le refus de renouvellement

- L'indemnité dite d'éviction
- Le droit de repentir et le droit d'option
- Le refus de renouvellement
  - Les motifs graves et légitimes
  - La mise en demeure
  - Les infractions irréversibles

## Objectifs

- Comprendre les apports des Lois Pinel et Macron
- Identifier les conditions du droit au renouvellement
- Maîtriser les procédures et savoir rédiger un renouvellement de bail pour prévenir les risques de contentieux
- Savoir gérer les modalités de refus de renouvellement

## Personnes concernées

- Gestionnaires, juristes, commerciaux, comptables, administratifs, administrateurs de biens et leurs conseils, déjà familiarisés avec les baux commerciaux.

## Prérequis

- Maîtriser les fondamentaux du bail commercial.

## Méthodologie - Évaluation

- Support pour les apports théoriques
- Échanges interactifs
- Cas pratiques, quiz...
- Remise d'une attestation d'évaluation sur les acquis, en fin de formation

## Animation

- Avocat spécialisé en droit immobilier

## Dates

9 décembre 2020

## Prix

730€ HT

## Lieux

Paris 75009



### CONTACT

Karine JAFFREDO



01 42 93 62 81



[Formation-inter@ceflu.fr](mailto:Formation-inter@ceflu.fr)

[www.ceflu.com](http://www.ceflu.com)