DRM134 - Baux commerciaux

Mis à jour le 11-06-2026

Code : DRM134

Unité d'enseignement de type cours

3 crédits

Volume horaire de référence (+/- 10%) : **30 heures**

Responsabilité nationale :
EPN14 - Droit et immobilier / François COLONNA D ISTRIA

Contact national :

EPN14 - ICH

2 rue Conté
75003 Paris

ich@lecnam.net

Présentation

Prérequis

L'unité d'enseignement s'adresse à toute personne qui exerce ou est appelée à exercer une activité professionnelle immobilière (gestion locative notamment) ou une activité juridique en lien avec l'immobilier (avocat, juriste d'entreprise…), et qui :

- soit n'a pas de formation ou d'expérience préalable spécifique en droit des baux commerciaux,
- soit a une formation ou une expérience dans ce domaine mais qui nécessite d'être renforcée et/ou actualisée.

Pour profiter au mieux de l'enseignement, des connaissances générales en immobilier, en droit et en économie, ainsi qu'une bonne culture générale, sont utiles.

Objectifs pédagogiques

Connaître les règles et les pratiques relatives à la conclusion et à la gestion des baux commerciaux.

Compétences

Accompagner – rédaction, conseil – la conclusion de baux commerciaux. Assurer la gestion locative de locaux d'activité.

Programme

Contenu

Champ d'application du statut des baux commerciaux

- Première condition : existence d'un contrat de bail
  - Parties au contrat
  - Nature du contrat
- Deuxième condition : existence d'un local
  - Caractères matériels du local
  - Caractères juridiques du local: vocation et destination commerciale
- Troisième condition : l'exploitation d'un fonds de commerce
  - Nature commerciale de l'activité exercée par le preneur
  - Caractères du fonds exploité
- Dérogations aux conditions d'application du statut des baux commerciaux
  - Conventions d'occupation précaire
  - Application volontaire du statut

Régime applicable en cours de bail commercial

- Durée du bail commercial
  - Durée statutaire du bail commercial
  - Baux dérogatoires
- Obligations des parties
  - Obligation financière principale : paiement du loyer (détermination conventionnelle, notion de valeur locative, révision triennale, clause d'indexation
  - Obligations financières résiduelles : paiement d'un dépôt de garantie, paiement des charges
  - Obligations matérielles des parties : obligation de délivrance, obligation de maintenir la destination commerciale des lieux
  - Sanction de la violation des obligations issues du bail commercial : résiliation du contrat de bail commercial, autres sanctions de droit commun
- Destination des lieux

    - Déspécialisation partielle
    - Déspécialisation totale
- Opérations juridiques sur le bail commercial
    - Cession de bail commercial
    - Sous-location des locaux

Régime applicable en fin de bail commercial

- Congé
    - Auteur et destinataire du congé
    - Forme du congé et délai de préavis
- Renouvellement du bail commercial
    - Droit au renouvellement: conditions
    - Fixation du loyer du bail renouvelé : principe du plafonnement, exceptions au plafonnement, lissage de l'augmentation du loyer
- Refus de renouvellement
    - Refus avec paiement d'une indemnité d'éviction: conditions du refus, fixation de l'indemnité, maintien dans les lieux, restitution des lieux
    - Refus sans paiement d'une indemnité d'éviction : congé pour motif grave et légitime, immeubles insalubres et dangereux, reprise pour habiter, construction d'un local d'habitation sur un terrain nu
    - Droit de repentir

Modalités de validation

- Examen final

Description des modalités de validation

Épreuve écrite de mise en situation professionnelle de 2 à 3 heures. La validation de l'unité d'enseignement suppose l'obtention d'une note égale ou supérieure à 10/20.