

# DRM134 - Baux commerciaux

## 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

Mis à jour le 12-04-2021



**Code : DRM134**

Unité d'enseignement de type cours

3 crédits

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

**Responsabilité nationale :**  
EPN14 - Droit et immobilier / 1

**Contact national :**

ICH

2 rue Conté

75003 Paris

01 40 27 25 79

Sylvie Molina

[sylvie.molina@lecnam.net](mailto:sylvie.molina@lecnam.net)

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.