

## Baux commerciaux

Baux commerciaux

DRM134

### Planning

| Période                                             | Modalité          |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Information Indisponible - Information Indisponible | Formation hybride |

### CONDITIONS D'ACCES / 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 VISÉES

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

### Contenu de la formation

#### 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 et d'évaluation**

**Examen final:** Examen final portant sur l'ensemble des connaissances et des savoirs de l'enseignement

**Accompagnement et suivi:**

Prise en charge des auditeurs inscrits à une unité d'enseignement, depuis l'inscription jusqu'au déroulement effectif de la formation.

**Parcours**

**Cette UE est constitutive des diplômes suivants:**

[{"code": "DIE8500A", "code\_suivi": 765, "date\_debut\_validite": "2021-09-01", "date\_fin\_validite": "9999-08-31", "date\_limite\_utilisation": "9999-08-31", "affichable": true}, {"code": "LG03610A", "code\_suivi": 1148, "date\_debut\_validite": "2025-09-01", "date\_fin\_validite": "9999-08-31", "date\_limite\_utilisation": "9999-08-31", "affichable": true}]

**ECTS: 3**

| Volume Horaire indicatif | Financement individuel hors tiers financeur et CPF | Tarif de référence (Employeur) |
|--------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| 27 heures                | 290.00                                             | 560.00                         |

**Infos Pratiques**

| Durée indicative | Modalité          | Période         | Date de début des cours  | Date de fin des cours    |
|------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| 27 heures        | Formation hybride | Second semestre | Information Indisponible | Information Indisponible |

Dernière mise à jour: 10/12/2025 09:02:11