

Les 
de LEXBASE
FORMATION

- COMITÉ SCIENTIFIQUE RECONNU DANS CHAQUE MATIÈRE
 - TOUTE L'ACTUALITÉ DU THÈME TRAITÉ
 - LES TEXTES PRINCIPAUX ACTUALISÉS
 - L'ÉTUDE COMPLÈTE DU SUJET
 - SAUVEGARDE DE VOTRE FORMATION
 - DES CODES D'ACCÈS VALABLES 12 MOIS
- LEXBASE
- FORUM DE DISCUSSION

LE REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL : INCIDENCES

Direction scientifique

Julien PRIGENT,
Avocat

Notions et questions abordées

Le droit au renouvellement est la pierre d'achoppement du statut des baux commerciaux. Le bail commercial ne prend pas automatiquement fin à l'expiration de la période contractuelle puisque le bail ne cesse que par l'effet d'un congé. À défaut d'une manifestation de volonté émanant de l'une ou de l'autre des parties, le bail arrivé à son terme se poursuit par tacite prolongation. L'absence de congé ne constitue pas nécessairement un avantage pour le preneur, car le bail renouvelé par tacite prolongation n'a ni la stabilité ni la durée d'un bail écrit. Il est donc préférable, pour le locataire, de demander au bailleur le renouvellement du bail. Cependant, le preneur prend le risque de se voir opposer un refus de renouvellement de la part du bailleur. Ce refus est un droit du bailleur et s'accompagnera, généralement, d'une indemnité d'éviction au profit du locataire égale au préjudice subi par ce dernier en raison du refus.

Ainsi, dès qu'un immeuble ou un local est loué à usage commercial, industriel ou artisanal, le contrat y afférent confère *ipso facto* au preneur une « propriété commerciale incontournable et perpétuelle ».

Un droit de reprise est toutefois reconnu au bailleur. D'une part, le bailleur pourra exercer son droit de reprise sans payer d'indemnité d'éviction en cas de motifs graves et légitimes imputables au preneur, d'immeubles insalubres ou dangereux, de reprise pour habitation personnelle ou de reprise de locaux d'habitation accessoires aux locaux commerciaux. D'autre part, il pourra refuser le renouvellement avec paiement d'une indemnité d'éviction ou offre d'un local de remplacement pour construire ou reconstruire.

La formation Lexlearning « **Le refus de renouvellement du bail commercial : incidences** » fournit aux professionnels du droit un tour d'horizon complet du dispositif encadrant le droit au renouvellement du bail leur permettant de conseiller au mieux bailleurs et preneurs.

Objectifs

- Connaître avec précision le dispositif applicable au renouvellement du bail
- Anticiper et préparer le renouvellement du bail commercial
- Maîtriser les règles procédurales applicables en matière de renouvellement et de refus de renouvellement
- Identifier les points de négociation et les points de vigilance
- Adapter sa pratique aux intérêts de chaque partie

Programme

Le refus du bailleur de renouveler le bail commercial

Le droit du bailleur de refuser le renouvellement du bail commercial

Les modalités du refus du renouvellement du bail commercial

La forclusion du locataire formant une action en contestation du refus de renouvellement ou en paiement d'une indemnité d'éviction (régime antérieur à la loi LME du 4 août 2008)

Le droit du locataire à l'indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement

L'indemnité d'éviction – généralités

L'information des acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme de leur droit à une indemnité d'éviction

Les conditions du droit à l'indemnité d'éviction

La date de la détermination du montant de l'indemnité d'éviction

Le montant de l'indemnité d'éviction

L'appréciation de l'indemnité d'éviction par les juges

Le paiement de l'indemnité d'éviction

Le droit de reprise du bailleur

Le droit de reprise sans paiement de l'indemnité d'éviction

Les cas particuliers de droit de reprise

L'exercice frauduleux du droit de reprise du bailleur

Actualité : Covid-19 : sur quelques aspects de l'application des ordonnances « délais » aux baux commerciaux

Modalités pédagogiques mobilisées

Formation en ligne abordant au travers de différents supports le refus de renouvellement du bail commercial : vidéo introductive, tests de positionnement, actualités du thème, synthèses des notions à retenir, analyses détaillées des textes et de la jurisprudence et quiz de validation des connaissances.

Prérequis

Aucun prérequis.

À qui s'adresse cette formation ?

Avocats, notaires, huissiers de justice, juriste immobilier, sociétés foncières, professionnels de l'immobilier (administrateurs de biens, gestionnaires de baux).

Mode de vérification de l'acquisition pratique des contenus

Le module est scindé en unité d'apprentissage ainsi qu'en séquences. Chaque étape de la formation fera l'objet d'une validation intermédiaire. L'apprenant pourra ainsi vérifier qu'il a correctement assimilé les connaissances.

Modalités d'accompagnement ou de tutorat à distance de l'apprenant

L'apprenant dispose d'une messagerie ainsi que d'un forum de discussion. Ces deux options lui permettront de communiquer avec notre direction scientifique et notre équipe de juristes. Ils répondront aux différentes interrogations documentaires ou d'application de régime, dans le respect du périmètre du droit.

Description des supports pédagogiques

Références législatives réglementées et jurisprudentielles nécessaires à l'appréhension du thème traité, accès aux articles de doctrines, quiz, e-book de la formation en format pdf.