

PRATIQUES DU RENOUELEMENT DU BAIL COMMERCIAL

10 juin 2021

Me Hassan KAIS

Public :

Expert-comptable, service juridique

Prérequis :

Aucun

Objectif :

Connaître les aspects pratiques du renouvellement du bail commercial et les points clés.

Contenu de la formation :

Aspects pratiques du renouvellement du bail commercial

Introduction : Stratégie confrontée en fin de bail

Préalable : les points clés du bail commercial

Situation n°1 : inaction du bailleur et du locataire

- Le régime de la tacite prolongation
- Les conséquences sur la durée
- Les conséquences sur le loyer
- Le cas des clauses de renouvellement automatique

Situation n°2 : le bailleur donne congé

- Les conditions de validité du congé
- Le congé avec offre de renouvellement
 - Le congé avec offre de renouvellement aux mêmes conditions de loyer
 - Le congé avec offre de renouvellement avec un nouveau loyer
 - Les possibilités de rétractation de l'offre
 - Le cas particulier : le droit d'option du bailleur
- Le congé avec refus de renouvellement
 - Le congé avec refus de renouvellement avec indemnité d'éviction
 - Le cas particulier : le droit de repentir du bailleur
 - Le congé avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction
 - Le refus avec dénégation du statut

Situation n°3 : le locataire demande le renouvellement

- Les conditions du droit au renouvellement
- Les conditions de validité de la demande
- Les réactions du bailleur

Les actions judiciaires

- L'action en fixation judiciaire du loyer renouvelé devant le juge des loyers
- L'action en fixation judiciaire de l'indemnité et/ou contestation des motifs de refus devant le TGI
- Délais pour agir

Les points clés en matière de baux commerciaux

- Durée du bail
- Encadrement du loyer
- Encadrement des charges répercutables sur les locataires
- La cession du bail
 - La scission de société et transmission universelle de patrimoine
 - Garantie solidaire du cédant
 - Le droit de préemption des communes
- Déspécialisation
- Sort du bail et procédures collectives
- Compétences des commissions départementales de conciliation
- La loi PINEL – Loi MACRON
- Résiliation du bail

Moyens pédagogiques et techniques :

L'intervenant est avocat spécialisé dans le droit des affaires et de la concurrence droit immobilier.
Envoi d'un support de formation par mail.

Modalités de suivi de la formation :

Formation en présentiel.

Feuilles de présence signées par le formateur et par les stagiaires par demi-.

Chaque stagiaire reçoit un lien, par mail, pour compléter les fiches d'évaluation à l'issue de la formation.

Une attestation individuelle de formation est téléchargeable par le stagiaire.

Modalité d'organisation :

- **Lieu** : Hôtel IBIS – 5-7 avenue Georges Pompidou à Gap
- **Durée** : 7h
- **Horaire** : 09h-18h00
- **Groupe** : 10 personnes