

Sommaire

CONCLURE UN BAIL COMMERCIAL : POUR QUI ET PAR QUI ?	5
Le champ d'application des baux commerciaux	6
Slide 3 : Le bail commercial et son contexte	6
Slide 4 : Le statut (protecteur) des baux commerciaux	6
Slide 5 : Bail commercial : pour qui ?	7
Slide 6 : Bail commercial : pour quoi ?	7
Slide 7 : Distinction du bail dérogatoire et du bail professionnel	9
Les obligations du bailleur et du locataire	12
Slide 8 : Les obligations du bailleur	12
Slide 9 : Les obligations du locataire en cours de bail	14
Slide 10 : Les obligations du locataire en fin de bail	16
CONCLURE UN BAIL COMMERCIAL : POUR QUOI ?	17
Les activités autorisées au bail	18
Slide 11 : La définition de la destination des lieux	18
Le mécanisme de la déspecialisation	20
Slide 12 : Définition de la déspecialisation	20
Slide 13 : La déspecialisation partielle	20
Slide 14 : La déspecialisation plenière	22
Slide 15 : Coup d'œil fiscal sur le changement d'activité	25
CONCLURE UN BAIL COMMERCIAL : COMBIEN ?	27
Le montant du loyer	28
Slide 16 : La fixation du loyer initial	28
Slide 17 : Focus sur le pas-de-porte	28
Slide 18 : La révision triennale du loyer	30
Slide 19 : La clause d'échelle mobile	32
La répartition des charges, taxes et travaux entre bailleurs et locataires	35
Slide 20 : La répartition des charges, taxes et travaux avant le 5 novembre 2014	35
Slide 21 : La répartition des charges, taxes et travaux à compter du 5 novembre 2014	35
Slide 22 : Le point sur la vétusté et la force majeure	36
Slide 23 : L'inexécution des travaux par le bailleur	37
CONCLURE UN BAIL COMMERCIAL : POUR COMBIEN DE TEMPS ?	39
La durée du bail commercial	40

Slide 24 : La durée du bail initial	40
Slide 25 : La durée du bail tacitement reconduit.....	40
Le renouvellement du bail commercial.....	41
Slide 26 : Le dispositif de renouvellement	41
Slide 27 : La procédure de renouvellement.....	42
Slide 28 : Focus sur le loyer du bail renouvelé	43
Slide 29 : Le point sur l'indemnité d'éviction	46
Slide 30 : Le refus de versement de l'indemnité d'éviction	48
La résiliation du bail commercial	53
Slide 31 : La résiliation triennale	53
Slide 32 : La clause résolutoire	54
Slide 33 : La résolution judiciaire.....	55
Slide 34 : Autres cas de résiliation	56
La cession du bail et/ou du local commercial.....	58
Slide 35 : Le droit de céder le bail.....	58
Slide 36 : Le formalisme de la cession du droit au bail.....	59
Slide 37 : Les effets de la cession du droit au bail	59
Slide 38 : La cession du local	61
CONCLURE UN BAIL COMMERCIAL : COMMENT ?.....	64
Bail commercial : la rédaction du contrat.....	65
Slide 39 : La forme (indifférente ?) du bail.....	65
Slide 40 : La liberté contractuelle et ses limites.....	65
Slide 41 : Les clauses d'exclusivité et de non-concurrence.....	66
Slide 42 : La (possible ?) sous-location	67
Les documents à joindre au bail	69
Slide 43 : L'état des lieux.....	69
Slide 44 : L'inventaire des charges.....	70
Slide 45 : L'état prévisionnel des travaux	71
Slide 46 : L'annexe environnementale	71
Slide 47 : Les diagnostics techniques	72
Les garanties du bailleur	76
Slide 48 : Le dépôt de garantie.....	76
Slide 49 : Le principe du cautionnement.....	78
Slide 50 : Les mentions relatives à l'acte de caution	79
Slide 51 : Les dettes garanties par la caution	81
Slide 52 : La durée du cautionnement.....	82

Slide 53 : L'information de la caution personne physique.....	83
Slide 54 : L'extinction du cautionnement	85