

# Table des matières

<b>En guise d'introduction : une loi devenue système</b>	9
<b>Chapitre 1. La durée du bail : une notion à géométrie variable</b>	15
Section 1. Regards croisés	15
Section 2. Le bail initial	18
A. La durée du bail principal	18
1. Généralités	18
2. Fin du bail commercial et restitution	21
3. Situations particulières	22
B. La durée de la sous-location commerciale	27
C. La durée des locations jointes et leur renouvellement	29
D. La durée de la sous-location à usage non commercial	37
1. Les locaux sous-loués à usage non commercial et non résidentiel	37
2. Les locaux sous-loués à usage de résidence principale	38
Section 3. La durée des renouvellements du bail commercial	40
A. Généralités	41
B. Après trois renouvellements	44
C. Refus de renouvellement <i>vs</i> opposition	46
Section 4. Le bail commercial à durée indéterminée	48
A. Généralités	48
1. Principes	48
2. Les conditions	49
B. Le statut du bail tacitement reconduit	52
C. La durée du bail tacitement reconduit	55
D. La situation du sous-locataire	58
Section 5. Le bail commercial de courte durée	59
A. Survol	59
B. Convergences et différences	60
Section 6. Les facultés de résiliation anticipée du bail commercial	65
A. La résiliation triennale à l'initiative du preneur	65

1. Principes	65
2. Conditions	68
3. Effets du congé	70
4. La situation du sous-locataire	71
B. La résiliation triennale à l'initiative du bailleur – Renvoi	71
C. La résiliation à tout moment de commun accord	71
1. Principes	72
2. Conditions	72
3. Effets de la résiliation de commun accord	75
4. La situation du sous-locataire	76
D. L'éviction provoquée par l'acquéreur – Renvoi	76
<b>Chapitre 2. Trois déclinaisons de la reprise des lieux pour occupation personnelle par le bailleur</b>	<b>79</b>
Section 1. Regards croisés	79
Section 2. Les déclinaisons particulières de l'occupation personnelle	81
A. La résiliation triennale à l'initiative du bailleur	81
1. Généralités	81
2. Conditions	82
3. Effets du congé	85
4. Sous-location	86
B. Le refus de renouvellement pour occupation personnelle	87
1. Généralités	88
2. Bailleur société de capitaux – Article 17	88
C. L'éviction provoquée par l'acquéreur du bien	92
1. Généralités	92
2. Bail avec date certaine	94
3. Conditions	97
4. Occupation personnelle des personnes morales	102
5. Effets du congé	102
6. Bail sans date certaine	104
7. La situation du sous-locataire	106
Section 3. Éléments communs aux trois régimes d'occupation personnelle	108
A. Bénéficiaires	108
B. Motivation du congé	109
C. Exécution du motif	113

<b>Chapitre 3. La sous-location commerciale, entre protection et pièges</b>	117
Section 1. Regards croisés	117
Section 2. L'assimilation de la sous-location à la cession du bail	121
Section 3. Le renouvellement du bail de sous-location commerciale	124
A. Le principe : permanence du droit commun	124
B. La protection renforcée : le renouvellement direct	128
1. Principes	128
2. Les hypothèses visées à l'article 11, II, alinéa 2	130
3. Les formalités à accomplir par le sous-locataire	132
Section 4. Le bail direct	138
<b>Chapitre 4. L'incidence des travaux réalisés en cours de bail sur le loyer</b>	145
Section 1. Regards croisés	145
Section 2. L'incidence des travaux réalisés en cours de bail sur le loyer révisé	147
A. Généralités	148
B. Les circonstances nouvelles	153
C. Les travaux peuvent-ils représenter une circonstance nouvelle ?	155
D. L'incidence des travaux sur la valeur locative en cours de bail	157
Section 3. L'incidence des travaux réalisés en cours de bail sur le loyer du bail renouvelé	160
A. Généralités	160
B. Fixation du loyer	165
C. L'incidence des travaux réalisés en cours de bail sur la valeur locative lors du renouvellement	169
<b>Chapitre 5. De quelques délais particuliers en matière d'indemnité d'éviction</b>	173
Section 1. Regards croisés	173
Section 2. Panorama des indemnités d'éviction	174
A. Classement des indemnités d'éviction	176
B. Les congés sans indemnité d'éviction	181
1. La reconstruction rendue nécessaire par l'état de vétusté, par la force majeure ou par des dispositions légales ou réglementaires	181
2. Les manquements graves	181
3. L'absence d'intérêt légitime	182

4. Offre supérieure d'un tiers	182
5. L'opposition au renouvellement du bail	183
C. Les corrections au forfait légal	185
1. La réparation intégrale	185
2. Le motif grave exonératoire du bailleur	188
3. La dispense du paiement de l'indemnité de réparation totale	189
4. La diminution de l'indemnité d'éviction	192
5. La majoration de l'indemnité d'éviction	193
6. Le bailleur propriétaire du fonds de commerce : renvoi	194
7. Le rapport des sous-locations	194
Section 3. La validité temporelle de l'accord	196
A. L'ouverture du droit à indemnité de dédit	196
B. L'ouverture du droit à indemnité pour commerce similaire annoncé	197
C. Les indemnités sanction	197
Section 4. La prescription de l'action en paiement	199
A. Généralités	199
B. Autonomie des demandes indemnitaires	201
C. Détermination du point de départ du délai de prescription	203
Section 5. Incidence sur le droit de rétention légal	207
<b>Chapitre 6. L'activité protégée, pivot du champ d'application</b>	213
Section 1. Regards croisés	213
Section 2. Généralités	214
Section 3. Quand le fonds de commerce n'est pas – ou plus – protégé	218
A. L'incidence sur la faculté de renouvellement	220
B. L'incidence sur l'indemnité d'éviction	220