PRATIQUE DES BAUX COMMERCIAUX

Intégrer les nouvelles pratiques

1 JOUR, 7 HEURES

IMMOBILIER ET LOGEMENT SOCIAL

CODE : MIC104

Objectifs de la formation

Identifier tous les écueils dans la rédaction du contrat de bail commercial pour se prémunir des litiges éventuels

Connaître la réglementation du bail commercial en intégrant les dernières évolutions: loi Pinel, loi ELAN...

Distinguer les clauses majeures du bail commercial

Parmi nos formateurs

- **NERRIERE Rémy**
  Juriste droit privée,
- **PANSIER Frédéric-Jérôme**
  Magistrat,

Public concernés

- Asset Manager ; Property manager ; Gestionnaire de patrimoine immobilier ; Directeur immobilier d'entreprise ; Juriste immobilier

Critères d'admission

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Prérequis

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Tarifs

- Promotion d'été -10% : Sessions en présentiel ou e-learning : 954,00 €HT
- Tarif Session en présentiel : 1 060,00 €HT

Saisir les subtilités relatives au statut du bail commercial

- Définir un bail commercial (définition juridique)
- Appréhender le régime des baux dérogatoires
- Intégrer l'évolution législative récente : Convention d'occupation précaire, les baux dérogatoires, la durée du bail commercial
- Comprendre les spécificités du domaine public

Connaître les droits et les obligations des parties

- Identifier les dispositions d'ordre public

- Appréhender les aspects qui ne relèvent pas de l'ordre public : Dispositions du Code Civil et possibles aménagements du contrat de bail

Maîtriser les fondamentaux juridiques du bail

- Fixer le loyer initial
- Identifier les autres coûts : charges locatives, travaux et taxes au regard de la loi Pinel
- Apprécier l'évolution du loyer en cours de bail
- Décrypter les clauses d'indexation

Identifier et négocier les clauses majeures du bail commercial

- Connaître les différentes clauses : Destination, loyer et dépôt de garantie, répartition des charges et des travaux, cession du bail et clause résolutoire
- Connaître les autres clauses importantes : La durée du bail, activités exercées dans les lieux loués, clause d'exclusivité ou de non concurrence, clause d'exploitation personnelle, clauses de déplafonnement du loyer au moment du renouvellement du bail
- Cas pratique : Lecture d'un bail commercial

Panorama des annexes obligatoires au bail commercial

- Faire l'état des risques et pollution
- Maîtriser le contenu du diagnostic de performance énergétique
- Cerner les nouvelles obligations inhérentes à l'état des lieux (Loi Pinel/Macron)
- Analyser les autres documents importants : Diagnostic amiante, annexe environnementale et incidence de la nouvelle obligation relative à la performance énergétique des bâtiments tertiaire suite à la loi ELAN

Déroulement et renouvellement du bail commercial

- Réviser la valeur locative en cours de bail et fixer le loyer en cas de renouvellement
- Gérer les réparations et entretiens (changements apportés par Décret du 3 novembre 2014)
- Établir un dossier travaux d'aménagement : Comment vérifier l'entretien et contrôler les travaux d'aménagements

Anticiper et gérer la fin du bail

- Définir la stratégie à appliquer à l'issue du bail : Tacite prolongation, demande de renouvellement, congé
- Savoir identifier les quatre types de congés : Avec offre de renouvellement et loyer aux indices, avec offre de renouvellement et loyer déplafonné, sans offre de renouvellement et proposition d'une indemnité d'éviction, sans offre de renouvellement sans indemnité d'éviction
- Appliquer le refus de renouvellement
- Maîtriser les modalités de la restitution des locaux : Travaux de remise en état, indemnité, protocole de résiliation anticipée, demande de prolongation de jouissance
- Assurer la résiliation du bail : Mise en œuvre par le bailleur de la clause résolutoire

Connaître les mesures de contentieux autour des baux commerciaux

Dates

Paris

17/10/2024

22/11/2024

Modalités pédagogiques, d'évaluation et techniques

- **Modalités pédagogiques:**

Pour les formations synchrones-présentiel ou classes virtuelles (formations à distance, en direct), les stages sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants, et cherchent à respecter un équilibre entre théorie et pratique. Chaque fois que cela est possible et pertinent, des études de cas, des mises en pratique ou en situation, des exercices sont proposées aux stagiaires, permettant ainsi de valider les acquis au cours de la formation. Les stagiaires peuvent interagir avec le formateur ou les autres participants tout au long de la formation, y compris sur les classes virtuelles durant lesquelles le formateur, comme en présentiel peut distribuer des documents tout au long de la formation via la plateforme. Un questionnaire préalable dit 'questionnaire pédagogique' est envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques. Il est transmis aux intervenant(e)s avant la formation, leur permettant de s'adapter aux publics. Pour les formations en E-learning (formations à distance, asynchrones), le stagiaire peut suivre la formation à son rythme, quand il le souhaite. L'expérience alterne des vidéos de contenu et des activités pédagogiques de type quizz permettant de tester et de valider ses acquis tout au long du parcours. Des fiches mémos reprenant l'essentiel de la formation sont téléchargeables. La présence d'un forum de discussion permet un accompagnement pédagogique personnalisé. Un quizz de validation des acquis clôture chaque parcours. Enfin, le blended-learning est un parcours alternant présentiel, classes virtuelles et/ou e-learning.

- **Modalités d'évaluation:**

Toute formation se clôture par une évaluation à chaud de la satisfaction du stagiaire sur le déroulement, l'organisation et les activités pédagogiques de la formation. Les intervenant(e)s évaluent également la session. La validation des acquis se fait en contrôle continu tout au long des parcours, via les exercices proposés. Sur certaines formations, une validation formelle des acquis peut se faire via un examen ou un QCM en fin de parcours. Une auto-évaluation des acquis pré et post formation est effectuée en ligne afin de permettre à chaque participant de mesurer sa progression à l'issue de la formation. Une évaluation à froid systématique sera effectuée à 6 mois et 12 mois pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

- **Modalités techniques FOAD:**

Les parcours sont accessibles depuis un simple lien web, envoyé par Email aux stagiaires. L'accès au module de E-learning se fait via la plateforme 360Learning. La durée d'accès au module se déclenche à partir de la réception de l'invitation de connexion. L'accès aux classes virtuelles se fait via la plateforme Teams. Le(a) stagiaire reçoit une invitation en amont de la session lui permettant de se connecter via un lien. Pour une bonne utilisation des fonctionnalités multimédia, vous devez disposer d'un poste informatique équipé d'une carte son et d'un dispositif vous permettant d'écouter du son (enceintes ou casque). En ce qui concerne la classe virtuelle, d'un microphone (éventuellement intégré au casque audio ou à la webcam), et éventuellement d'une webcam qui permettra aux autres participants et au formateur de vous voir. En cas de difficulté technique, le(a) stagiaire pourra contacter la hotline au 01 70 72 25 81, entre 9h et 17h ou par mail au logistiqueformations@infopro-digital.com et la prise en compte de la demande se fera dans les 48h.