



INSTITUT DE FORMATION

## FORMATION CONTINUE EN IMMOBILIER (LOI ALUR) LES BAUX COMMERCIAUX

### **PUBLIC CONCERNE**

Tout professionnel exerçant une activité immobilière.

### **OBJECTIFS**

- Connaître les réglementations relatives aux baux commerciaux
- Les obligations de chacun de la naissance à la fin du bail commercial
- Se familiariser avec la fiscalité du bail commercial

### **PROGRAMME DE FORMATION**

#### Le champ d'application des baux commerciaux

- Les éléments constitutifs
- Les conditions encadrant le droit au renouvellement
- Les extensions légales et conventionnelles
- La distinction avec les conventions voisines
- Les dispositions d'ordre public
- Les impacts des lois Pinel et Macron
- L'impact de la réforme du droit des contrats

#### Les possibilités & marges de manœuvre en termes de fixation de la durée des baux

- Les baux dérogatoires
- Les conventions d'occupation précaire
- La durée des baux commerciaux
- Le droit de résiliation triennale et les cas de dérogation
- Les possibilités de résiliation anticipée

#### Le loyer du Bail Commercial

- Les différentes modalités de fixation du loyer initial
- Distinguer les notions de pas de porte, de valeur locative et de droit de bail
- En quoi consiste la révision du loyer et les clauses d'indexation
- L'impact de la loi Pinel sur les loyers
- Déterminer et renégocier le loyer lors du renouvellement de bail

#### Les clauses sensibles

- L'affectation des locaux et déspecialisation
- La répartition des travaux et des réparations locatives (incidences de la loi Pinel et de son décret d'application)
- Le régime des charges
- La cession et la sous-location



INSTITUT DE FORMATION

### **La gestion de la fin du bail et de son renouvellement**

- Les normes et effets de congés (impacts des lois Pinel et Macron)
- Le refus de renouvellement
- L'indemnité d'éviction
- La résiliation amiable ou judiciaire
- Le mécanisme des clauses résolutoires

### **Le sort du bail dans les procédures collectives**

- Les effets des procédures de sauvegarde, redressement et liquidation judiciaire.
- Le pouvoir des administrateurs et mandataires judiciaires
- Les effets du commandement de payer visant la clause résolutoire lors de l'ouverture d'une procédure collective
- La déclaration de créance
- La résiliation du bail en cours pour des causes postérieures à l'ouverture de la procédure collective

### **MODALITES PEDAGOGIQUES**

Alternance d'apports théoriques et de cas pratiques – Support de formation remis aux stagiaires à l'issue de la formation

### **PRE-REQUIS**

Aucun pré-requis n'est nécessaire pour suivre cette formation

### **MODALITE D'EVALUATION**

Test d'évaluation des acquis en fin de formation

### **FORMALISATION A L'ISSUE DE LA FORMATION**

Une attestation de fin de formation (précisant la nature, les acquis et la durée de la formation) sera remise par l'organisme de formation à chaque stagiaire à l'issue de la prestation, si toutefois il a validé les modalités d'évaluation.

### **DUREE DE LA FORMATION**

Nombre de jours : 2 jours (14 heures)\*

*\*La durée de la formation peut être ajustée « sur mesure »*

### **NOMBRE MINIMUM/MAXIMUM DE STAGIAIRES**

Minimum : 1

Maximum : 20

### **LIEU**

En inter ou intra entreprise