PROGRAMME DE FORMATION

Organisme de formation : UN + Formations - SIRET 81949915300057

Référence et Intitulé : CV505-1 - Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir – Niveau 1

Durée : 7h00

Type : Classe Virtuelle

Public

Gérants spécialisés en immobilier commercial et leurs collaborateurs.

Objectifs pédagogiques

Identifier les baux commerciaux statutaires et déterminer leur régime juridique, maîtriser la gestion des baux commerciaux, notamment au regard des dispositions de la loi du 18 juin 2014, et prévenir les risques de contentieux.

Pré-requis

Aucun.

Programme

1 - "Le cadre réglementaire.
- Définition juridique du bail commercial.
- Article L 145-1 à L 145-60.
- Les dispositions supplétives du Code Civil.

2 - Le champ d'application du statut.
- Les conditions générales d'application du statut.
- L'extension au champ d'application (légal et conventionnel : baux professionnels).
- Définir les activités autorisées.
- Précisions nécessaires et contraintes.
- Sanctions des irrégularités.

3 - La durée du bail.
- La durée minimale, incidence d'une durée contractuelle supérieure à 9 ans (déplafonnement) ; à 12 ans (publications aux hypothèques).
- Le droit de résiliation triennale et la faculté d'aménagement.

4 - Le droit de céder le bail commercial.
- Cession du fonds de commerce.
- Cession du droit au bail.
- Clauses limitatives.
- Formalités.
- Effets de la cession.
- Nouvelle limitation de la durée de garantie du cédant.
- L'information du cédant (art L145-16-1).

5 - Le nouveau droit de préemption du locataire commerçant en cas de vente du local loué.

6 - Le loyer.
- Sa fixation (droit d'entrée / pas de porte).
- Obligation du rédacteur de l'acte de qualification et conséquences fiscales.
- Plafonnement / déplafonnement.
- Révision-indexation, les différences.
- Régimes particuliers de l'art. L 145-36 (terrains, locaux monovalents, bureaux).

7 - La résiliation du bail.

7.1 - Clause résolutoire.

7.2 - Résiliation judiciaire.

7.3 - Résiliation amiable.

7.4 - Résiliation triennale.
- Du locataire.
- Du bailleur.

8 - Le droit au renouvellement.
- Les conditions du droit au renouvellement.
- Les mécanismes du renouvellement (congé et nouvelle rédaction de l'article L.145-9, demande, tacite prolongation).

9 - Le refus de renouvellement.
- Le refus sans indemnité d'éviction.
- Le refus avec indemnité d'éviction.
- Le droit de repentir.
- Le droit d'option.
- Les droits de reprise partielle.

10 - La prescriptions (statutaires et de droit commun).

11 - La répartition des charges et travaux.
- La réglementation du Code Civil et les dérogations contractuelles.

- Incidences de la loi du 18 juin 2014 et décret du 3 novembre 2014.
- Les travaux de mise en conformité.
- Les incidences de la loi, transition énergétique, le bail vert.

12 - La prise en charge par le bailleur et/ou le locataire des investissements à objectifs environnementaux.

13 - Les baux dérogatoires et autres conventions (dont bail emphytéotique, bail à construction et convention d'occupation précaire).

14 - Le bail à construction et le bail à l'état futur d'achèvement.

15 - Le point sur l'information au locataire, y compris en cas de renouvellement.

15.1 - Les diagnostics obligatoires à produire (DPE, état des risques).

15.2 - L'annexe environnementale.
- Etat des lieux.
- Etat des travaux.
- Inventaire des charges.

15.3 - Etc...

Moyens pédagogiques

Séance de formation en classe virtuelle.
Support pédagogique disponible en ligne via l'espace utilisateur de chaque apprenant sur www.unplus.fr

Moyens d'évaluation

Validation de l'acquisition des connaissances via un quiz à l'issue de la classe virtuelle directement via l'espace utilisateur de chaque apprenant sur www.unplus.fr
Taux de bonnes réponses minimum à obtenir : 80 %.

Coordonnées pour support :
- e-mail : contact@unplus.fr
- Téléphone : 04 93 17 29 63 (du Lundi au Vendredi de 09 h à 12 h et de 14 h à 17 h)

Matériel nécessaire

Ordinateur ou tablette avec connexion internet.
Navigateur préconisé : Chrome.