PROGRAMME DE FORMATION

Organisme de formation : UN + Formations - SIRET 81949915300057

Référence et Intitulé : CV519-1 - Négociation et rédaction des baux commerciaux et des avenants – Niveau 3

Durée : 7h00

Type : Classe Virtuelle

Public

Gérants spécialisés en immobilier commercial et leurs collaborateurs non débutants.

Objectifs pédagogiques

Sécuriser la rédaction d'un bail commercial, préserver les intérêts du bailleur et prévenir les risques de contentieux.

Pré-requis

Bien connaître le bail commercial.

Programme

1 - Définir les activités autorisées.
- Précisions nécessaires et contraintes.
- Sanctions des irrégularités.

2 - La détermination du loyer d'origine (assujettissement ou non à la TVA).
- Palier et allégement.
- Franchise.

3 - Les clauses d'indexation.

4 - Les clauses ayant une incidence sur la fixation du loyer en fin de bail.
- La durée.
- La destination.
- Le droit d'entrée.
- La détermination contractuelle du loyer de renouvellement : incidence sur la fixation du loyer et sur le plafonnement.
- La date de l'accession.
- Les charges exorbitantes du droit commun.

5 - Les clauses permettant le contrôle par le bailleur des évolutions en cours de bail.
- La précision de la clause de destination.
- La cession.
- La sous-location, la location-gérance, la domiciliation.
- L'impact des modifications de la situation du preneur.
- Les travaux du locataire.

6 - Disparition des clauses assurant un revenu net au bailleur.
- Les clauses charges et impôts.
- Les clauses en matière d'entretien, réparations et mise en conformité (y compris le problème particulier du ravalement imposé par l'administration).
- Le nouveau régime de l'article R.145-40-2 et articles R.145-35 à L.145-37 du Code de Commerce.
- Les incidences de la loi Grenelle II : prise en compte des charges et des travaux obligatoires ou facultatifs issus de la loi du 12 juillet 2010.

7 - L'obligation de délivrance du bailleur.
- Définition et portée.
- Conditions du transfert sur le preneur.
- Limites du transfert.

8 - Panorama des clauses.
- Clause résolutoire : La nécessaire précision.
- Clause concernant les intérêts.
- Pénalité de retard et remboursement de frais.
- Clause de garantie.

9 - La gestion du bail et des avenants.
- Autorisations diverses données au locataire et incidence sur le loyer de renouvellement.
- Savoir gérer les échéances contractuelles ou légales.
- Les prescriptions.

10 - Incidences pratiques de la loi Grenelle II.
- Prise en charge des nouvelles obligations.
- Prise en charge des travaux à vocation environnementale décidée par les cocontractants.

11 - Frais et honoraires du commercialisateur et du rédacteur.

12 - L'incidence de la réforme du droit des obligations.

13 - Les articles 1170, 1171 et 1195 du Code civil.

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.