C0121

2 JOURS

GESTION LOCATIVE ET ACTION SOCIALE COMMERCES ET FOYERS

LES BAUX COMMERCIAUX : GESTION ET CESSION

ENJEUX

Limiter les risques.

Les baux commerciaux sont source de risques pour le bailleur si leur rédaction, leur interprétation (lors des rachats d'immeubles notamment), leur gestion ou leur cession, ne s'appuient pas sur une connaissance juridique précise.
Les textes relatifs au droit de préemption au profit des communes, sur les cessions de fonds commerciaux ou artisanaux et sur la création des indices des loyers commerciaux, ajoutent encore à la complexité d'une réglementation enrichie par une jurisprudence abondante.

PUBLIC

Agent de gestion locative ou cadre chargé de la gestion des baux commerciaux.

OBJECTIFS

› améliorer la rédaction d'un bail commercial et de ses avenants à partir d'un modèle commenté
› traiter la question du prix du loyer au bout de 9 ans, lors du renouvellement du bail
› identifier la question des commerces en cas de démolition de l'immeuble.

PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Ce stage repose sur une alternance d'exposés, de discussions et d'études de cas pratiques. Les participants sont invités à se munir d'exemples de baux commerciaux ou d'actes se rapportant aux baux commerciaux (congé, cession de bail, avenant...).

PRÉ-REQUIS

Aucun.

ANIMATION

Paul-Gabriel CHAUMANET ou Nawal BELLATRECHE, Consultants-formateurs et avocats.

DÉROULÉ & CONTENU

1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

2 PENDANT - EN GROUPE

- **Le statut des baux commerciaux**
  › conditions d'application
  › baux commerciaux, baux professionnels : quand proposer l'un ou l'autre ?
  › forme, durée et conclusion du bail

- **Effets du bail**
  › obligations des parties
  › charges et réparations locatives
  › clauses nulles, clauses résolutoires

- **Le loyer et les charges**
  › loyer d'origine, révision triennale
  › clause d'échelle mobile
  › loyer du bail renouvelé
  › incidence de la création de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) et de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)
  › le détail des charges récupérables et leur répartition

- **La fin du bail**
  › congé, renouvellement
  › refus de renouvellement

- **La déspécialisation**

- **La sous-location**

- **La cession de bail commercial**
  › principe de la cession de bail
  › garanties du bailleur (agrément du cessionnaire, solidarité...)
  › aspects pratiques du règlement des loyers arriérés et du dépôt de garantie
  › droit de préemption des communes et du locataire sur les cessions de fonds et de bail
  › cession du droit au bail et la procédure de redressement ou de liquidation judiciaire
  › état des lieux contradictoire.

3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

DATES CLASSE VIRTUELLE

30 et 31 janvier 2025
14 et 15 avril 2025
23 et 24 juin 2025
29 et 30 septembre 2025
27 et 28 novembre 2025

DATES À PARIS PRÉSENTIEL

14 et 15 avril 2025

PRIX NET : 1610 EUROS - 14 h de formation
Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.
Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.
RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS : Patricia SIVAKUMAR - 06 64 41 09 26. **patricia.sivakumar@afpols.fr**
Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. **referenthandicap@afpols.fr**