

C0121

2 JOURS

GESTION LOCATIVE ET SOCIALE COMMERCES ET FOYERS

LES BAUX COMMERCIAUX : GESTION ET CESSIION



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
- › introduire une clause d'échelle mobile
- › 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...).

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

PRÉ-REQUIS

Aucun.

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.

CONTENU

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.

ANIMATION

Paul-Gabriel CHAUMANET, Consultant-formateur et avocat ou Nawal BELLATRECHE, Avocate spécialiste en droit immobilier.

DATES CLASSE VIRTUELLE

22 et 23 février 2024
21 et 22 mai 2024
7 et 8 octobre 2024

PRIX NET : 1580 EUROS - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à la plateforme de diffusion.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS : Véronique ROUCHOSSÉ - 06 60 98 55 46. veronique.rouchosse@aafpols.fr
Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. referenthandicap@aafpols.fr