



LES FONDAMENTAUX DU BAIL COMMERCIAL

Step By Steph

PROGRAMME

1. Cadre juridique des baux commerciaux

- Champ d'application et statut du bail commercial
- Distinguer le bail commercial du bail professionnel
- Les baux dérogatoires, les baux précaires

2. Droits et obligations des parties

- Les règles qui s'imposent aux parties
- Les aménagements contractuels

3. Loyers, indexations et augmentations

- Fixation du loyer initial et Les charges locatives
- L'indexation du loyer et les conditions de sa validité
- La révision triennale et la révision légale

4. Changement de destination des locaux

- Activités connexes et complémentaires
- Conversion d'activité
- Le règlement de copropriété et ses impacts
- La déspecialisation et les activités non prévues au contrat

5. Cession et sous-location

- Transmission légale du droit au bail et clauses usuelles
- Distinction entre cession de bail avec ou sans fonds le commerce
- Information et opposition du bailleur
- Obligations réciproques des parties
- Préemption des communes et du bailleur
- L'acte notarié et son enregistrement
- L'imposition du cédant

6. Réparations et entretien

- Grosses réparations
- Mise en conformité des locaux et Vétusté

7. Résiliation du bail

- Résiliation judiciaire et amiable
- La faillite du locataire

8. Fin du bail commercial

- Cas et formalisme du congé
- Formalités de la demande de renouvellement
- Vente : droit de préférence du preneur

9. Les apports de la loi Pinel

- Limitation dans le temps de la clause de solidarité cédant/cessionnaire
- Etats des lieux d'entrée et de sortie des locaux
- Droit de préférence des locataires, modalités d'acceptation, clause suspensive, les délais
- Notification du locataire : forme, irrespect et sanctions

OBJECTIFS DE LA FORMATION

- Maitriser la réglementation du bail commercial
- Appréhender les mécanismes des baux commerciaux et leurs implications

Public

Agent immobilier, acteur de l'immobilier commercial, Bailleurs

DUREE : 1 journée – 7h

MODALITES PEDAGOGIQUES

Alternance d'exposés théoriques illustrés par des exemples concrets, tirés de l'expérience professionnelle des participants et de l'intervenant

Echanges interactifs avec les stagiaires

Illustrations et études de cas

QCM pour intégration des notions

TARIF : Nous consulter

Nous contacter : stepbysteph@orange.fr

