

## BAIL COMMERCIAL : PERFECTIONNEMENT ET ACTUALITE

### DATE ET DURÉE

1 journée de 7 heures scindée en 2 demi-journées de 3h30 chacune (9h30-13h ou 14h-17h30)

### PUBLIC VISÉ

- Professionnel de l'immobilier pratiquant, au moins, occasionnellement la cession de bail, la location de locaux commerciaux ou le fonds de commerce - Gestionnaire de biens, Syndic
- Prérequis : Maîtrise des bases du bail commercial

### OBJECTIFS

- Développer son activité en l'immobilier d'entreprise, vente de droit au bail, fonds de commerce.
- Sécuriser la signature d'une cession ou d'une location commerciale,
- Appliquer ses connaissances à la gestion des locaux commerciaux
- Sécuriser ses transactions commerciales

### MOYENS PÉDAGOGIQUES, TECHNIQUES ET D'ENCADREMENT

- Différents supports et outils seront remis aux stagiaires durant la formation.
- La formation sera dispensée en visioconférence via l'outil Zoom
- La formation sera animée par **Monique BÉLIVIER** : Expert judiciaire spécialisée en immobilier d'entreprise

### CONTENU DE LA FORMATION

#### **Point sur la déontologie des professionnels de l'immobilier : 1h**

Remise du code de déontologie  
Rappel des fondamentaux  
Questions – Réponses

#### **1. Le statut du bail commercial**

Evolution des textes  
La réforme du droit des contrats sur le bail commercial  
Prescription - Clauses réputées non-écrites  
Déontologie

#### **2. Changements et modifications de la loi Pinel**

Domaine public  
Le bail dérogatoire  
La COP (Convention d'occupation précaire)

#### **3. Champ d'application du statut**

Un statut protecteur.  
Les conditions d'accès  
Formalisme (loi Pinel et loi Macron)

#### **4. Les locaux**

Désignation - Affectation et usage  
Destination  
Cas de déspecialisation particuliers

#### **5. Durée, périodes, prolongation : nouvelles règles**

Durée - Périodes fermes  
Résiliation du bailleur (Loi ELAN-Nov 2018)  
Résiliation et renouvellement en tacite prolongation  
Le droit d'option  
Location gérance

#### **6. Non renouvellement du bail**

L'indemnité d'éviction, de déplacement  
Le droit de repentir  
Le droit de préemption du preneur

#### **7. Loyer : plafonnement et déplafonnement**

Fixer une valeur locative (Art L145-33 du Code de cce)  
Loyer fixe - Loyer binaire -Taux d'effort  
Les indices - Cas de révision en cours de bail  
Loyer au renouvellement  
Lissage Pinel

#### **8. Les clauses particulières,**

Solidarité (Loi PACTE mai 2019)  
La clause de souffrance  
Obligation de délivrance du bailleur

#### **9. Annexes et déclarations obligatoires**

Répartition des charges et dépenses  
Information - Nouveaux diagnostics ERPS  
Autres annexes- Normes PMR ERP

#### **Tour de table- Évaluation/QCM – Correction collégiale**

### **SUIVI ET ÉVALUATION**

- Afin de suivre l'exécution de l'action de formation, le centre de formation édite un relevé de connexion mentionnant le temps de présence du stagiaire contresigné par le formateur.
- À l'issue de la formation, une fiche d'évaluation est remise aux stagiaires, elle permet de déterminer si celui-ci estime avoir atteint les objectifs fixés sur le présent programme et ce qu'il va mettre en place à l'issue de la formation.

### **COÛT DE FORMATION :**

- 342 € TTC (Sociétaire SOCAF) / participant (soit 285€ HT)
- 402 € TTC (Non sociétaire SOCAF) / participant (soit 335 € HT)
- Tarifs dégressifs sur les inscriptions en fonction du nombre de journées de formations prises. Pour 6 journées prises, la 6ème journée est offerte.