

POINTS DE VIGILANCE : LES SOURCES DE CONTENTIEUX EN BAIL COMMERCIAL

Conforme à l'article 3 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier pour le renouvellement des cartes professionnelles

DURÉE

1 journée en distanciel synchrone collectif (visioconférence) de 7 heures - De 9 h 30 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30

PUBLIC VISÉ

- Personnel ou gérant d'agence immobilière
- Aucun prérequis nécessaire

OBJECTIFS

- **Anticiper les potentiels litiges en matière de bail commercial et mettre en place une pratique sécurisée notamment dans la rédaction des baux**
- Faire le point de la réglementation et de la jurisprudence relatives aux loyers et charges locatives des locaux commerciaux
- Être à jour des arrêts de jurisprudence marquants de ces dernières années

MOYENS PÉDAGOGIQUES, TECHNIQUES ET D'ENCADREMENT

- Ce stage se déroule sous forme de séquences successives comprenant :
 - o des exposés de l'animateur, des explications concrètes, de nombreux exemples à l'appui,
 - o la projection en Power-point de documents ou fiches,
 - o des questions-réponses avec les participants permettant de jauger le degré de compréhension et de valoriser les échanges
- La formation sera dispensée en visioconférence via l'outil Zoom
- La formation sera animée par Maître Nawal BELLATRECHE TITOUCHE, avocate au barreau de Paris

CONTENU DE LA FORMATION *(Les durées ci-dessous sont données à titre indicatif et sont susceptibles de varier)*

Les pauses sont de 15 minutes le matin et l'après-midi – La pause déjeuner est d'une heure

DÉBUT DE LA FORMATION : 9h30

Accueil

- Présentation par le CEP SO
- Tour de table et évaluation des niveaux

Déterminer le champ d'application du statut (1h)

- Jurisprudence récente sur la notion de local, la clientèle personnelle et l'immatriculation
- Jurisprudence récente sur la location saisonnière
- Jurisprudence récente sur le bail dérogatoire
- Jurisprudence récente sur la convention d'occupation précaire

Dernière mise à jour : 27 novembre 2024

La durée du bail (30 min)

- Le droit de résiliation triennale du locataire après la loi Pinel
- Les nouvelles règles de forme du congé
- Le préavis et la tacite prolongation
- Jurisprudence récente sur le renouvellement

Le refus de renouvellement et indemnité d'éviction (30 min)

- Jurisprudence récente sur les conditions du refus de renouvellement et l'indemnité d'éviction

La sous-location et la cession (30 min)

- Jurisprudence récente sur la sous-location
- La cession du fonds de commerce et la garantie du cédant après la loi Pinel
- Les incidences de la loi Pinel sur le droit de préemption des communes
- Le nouveau droit de préemption du locataire en cas de cession du local

Loyer : quelles nouvelles pratiques, quelles nouvelles décisions ? (30 min)

- Fixation du loyer à l'origine, indemnité d'entrée, quels sont les pièges à éviter ?
- Clauses d'indexation : où en est-on ? Analysez les dernières jurisprudences en la matière.
- Les clauses organisant la fixation du loyer de renouvellement sont-elles valables ?
- Quel impact de la clause d'accession ?
- Fixation du loyer lors du renouvellement, quelle période considérer ?

Crise sanitaire et loyers (30 min)

- L'exigibilité des loyers afférents à la fermeture des commerces non essentiels : que faut-il retenir des arrêts de la Cour de cassation du 30 juin 2022 ? Quelles conséquences ?
- La crise permet-elle aux locataires de demander la révision du loyer ? Sur quel fondement et à quelles conditions ?

La répartition des travaux, charges et taxes : des clauses interprétées strictement (1h)

- Quelles sont les obligations imposées aux parties en matière d'entrée et de sortie des lieux ?
- Quels sont les travaux que le bailleur peut encore transférer au locataire ?
- L'inventaire obligatoire annexé au bail des catégories de charges locatives et impôts, revenant à chacune des parties
- Comment rédiger les clauses de transfert à la lumière des dernières décisions concernant les litiges sur les charges, les taxes et impôts et les travaux ?

La résiliation du bail (30 min)

- Jurisprudence récente sur la clause résolutoire

La déspécialisation (30 min)

- Jurisprudence récente sur les déspécialisations restreinte et plénière

La procédure (30 min)

- Jurisprudence récente sur la prescription biennale

Performance énergétique : les nouveaux travaux de mise en conformité

Décret tertiaire : la plateforme OPERAT la responsabilité du preneur et du bailleur (1h)

- Obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- Information environnementale : Diagnostic de performance énergétique et état des risques et pollutions
- Répartition des travaux entre bailleur et preneur
- Annexe environnementale
- Annexe décret tertiaire

Conclusion de la formation

- Remplissage du quiz de validation des connaissances et du questionnaire de satisfaction
- Tour de table et bilan de la formation

FIN DE LA FORMATION : 17h30

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

- 324 € TTC (Sociétaire SOCAF) / participant (soit 270 € HT)
- 372 € TTC (Non sociétaire SOCAF) / participant (soit 310 € HT)

ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Dans le cas où le stagiaire présenterait des difficultés d'accès à sa formation, pour raison de handicap, permanent ou provisoire, même léger, merci de nous en informer dès l'inscription afin d'étudier ce qu'il est possible de mettre en place pour adapter la formation à sa situation.