

BAUX COMMERCIAUX

À TRAVERS DES ÉTUDES DE CAS

FC025

1 jour
(7 h)

- Cas pratiques
- Support pédagogique
- Quiz d'évaluation finale

Tarif : **220 € HT**

SPÉCIALISATION

OBJECTIFS :

- Appréhender les mécanismes du statut des baux commerciaux de façon pratique et ludique, à travers des mises en situation issues de la jurisprudence contemporaine

NIVEAU & PUBLIC :

Administrateurs de biens et collaborateurs
Agents immobiliers et collaborateurs
Prérequis : aucun

MATÉRIEL NÉCESSAIRE :

Vidéo projecteur, paper-board
Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S) :

Formateur : Professionnel spécialisé en droit immobilier

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

 Programme accessible aux personnes en situation de handicap

PROGRAMME

I – LES CRITÈRES D'APPLICATION DU STATUT

- Notion de local
 - Cas des locaux saisonniers
 - Cas des terrains nus
- Fonds de commerce
 - Bail commercial ou location-gérance ?
 - Le fonds existe-t-il encore ?
 - Cas de franchisés
- Immatriculation
 - Radiation du RCS ou du RM
 - Sanction en cas de défaut d'actualisation du Kbis ?
- Les biens appartenant à des personnes publiques (Communes)
 - Domanialité publique et baux commerciaux
 - Domanialité privée et baux commerciaux
- Conventions précaires et baux dérogatoires depuis la loi Pinel
- Objet du bail et activité exercée dans les lieux
 - La destination du bail
 - Distinguer destination du bail, et descriptif des locaux
 - L'articulation entre la destination du bail et les contraintes légales et réglementaires (règlement de copropriété, règles d'urbanisme)

II – LE LOYER ET SES MODALITÉS D'ÉVOLUTION

- Révision triennale du Loyer / Indexation :
 - Nouveaux indices légaux issus de la loi Pinel
 - Complexités de calcul en cas d'application de l'ICC et articulation avec l'ILC/l'ILAT
 - Lissage généralisé des augmentations de loyer de la loi Pinel
- Loyer de renouvellement
 - Règle du plafonnement légal / cas de déplafonnement
 - Principe du lissage généralisé de la loi Pinel et exceptions

III – LES TRAVAUX ET LES CHARGES

- Dispositions légales
- Marge de manœuvre contractuelle
 - Nouveau régime des charges et impôts récupérables depuis la loi Pinel
 - Obligation d'indication de la pondération issue de la loi Pinel
 - Gros travaux 606 ou réparations locatives ?
 - Difficultés pratiques concernant les travaux de mise aux normes (sécurité, ERP etc.)

IV – LES LITIGES ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE

- Impayés
- Litiges relatifs au montant du loyer
 - Difficultés d'application des clauses résolutoires
 - Difficultés liées aux procédures collectives