

L'ÉVOLUTION DU LOYER DANS LES BAUX COMMERCIAUX

WE-GL527

½ journée
(3,30 h)

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

Tarif : **130 € HT**

SPÉCIALISATION

OBJECTIFS :

- Connaître les règles du droit des baux commerciaux permettant au bailleur d'obtenir une augmentation du loyer.
- Optimiser le prix du local loué.

NIVEAU & PUBLIC :

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

MATÉRIEL NÉCESSAIRE :

Vidéo projecteur, paper-board
Effectif maximum : 50

INTERVENANT(S) :

Formateur : Professionnel spécialisé en copropriété, baux commerciaux
Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

 Programme accessible aux personnes en situation de handicap

PROGRAMME

INTRODUCTION

Bienvenue + Présentation du cours et des objectifs pédagogiques

I – RAPPELS DES RÈGLES GÉNÉRALES DU BAIL COMMERCIAL

II – LES RÈGLES D'ÉVOLUTION DU LOYER À PRÉVOIR DANS LE BAIL

- Les modalités particulières de fixation du loyer d'origine
- La clause d'indexation
- Le loyer à palier
- La franchise de loyer
- Le paiement d'un complément du loyer : le pas-de-porte ou droit d'entrée
- La clause recettes ou clause à loyer variable
- La clause fixant l'évolution du loyer du bail renouvelé
- Modification du loyer par avenant au cours du contrat
- Approche fiscale du loyer : TVA et imposition directe

III – L'ÉVOLUTION LÉGALE DU LOYER AU COURS DU BAIL

- La révision triennale du loyer
- Plafonnement
- Déplafonnement du loyer
- La révision de l'article L 145-39 du Code de commerce
- Les conditions de la fixation à la valeur locative
- Rédaction de la demande de révision
- La révision du loyer suite à la déspecialisation

IV – LES RÈGLES LÉGALES DE FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

- Le plafonnement : fixation aux indices
- Le déplafonnement : fixation à la valeur locative

SYNTHÈSE DU COURS ET CONCLUSION

TEST D'ÉVALUATION + RÉPONSE AUX QUESTIONS + REMERCIEMENT