HM FORMATION

Programme de formation

Les baux commerciaux : les fondamentaux

Domaine : Gestion immobilière

Durée : 14h

Public : Agent immobilier, chargé de location, négociateur immobilier, assistant de gestion ou toute personne exerçant une activité en rapport avec la gestion locative dans l'immobilier

Objectifs :

- Déterminer les aspects juridiques et financiers de la réglementation du bail commercial
- Analyser le contenu du bail commercial et son exécution
- Surmonter les problématiques liées à la fin du bail commercial
- Décrypter les enjeux du bail commercial dans le contexte des entreprises en difficulté

Pré-requis :

- Notions en gestion locative
- Une très bonne connexion internet est requise pour le format distanciel synchrone

Modalités techniques, pédagogique et d'encadrement :

En format présentiel :
Salle équipée avec video-projecteur (ou TV) et paperboard. Connexion WIFI.
Ordinateur portable pour chaque participant. Le stagiaire pourra amener le sien si il le souhaite.
En cas de formation intra-entreprise, les moyens techniques décrits ci-dessus doivent représenter une référence idéale.

En format distanciel : synchrone avec le formateur via Zoom ou outil équivalent (télé-présentiel).

Apports théoriques et pratiques
Exemples concrets
Cas « fil rouge » développé au cours de la journée
Support de formation remis au participant

Modalités d'évaluation des connaissances : Exercices pratiques, questions orales, QCM et/ou test complété par une auto-évaluation des acquis par le stagiaire.

Modalité d'évaluation de l'appréciation des participants : Fiche d'évaluation à chaud à l'issue de la formation. Et à froid plusieurs mois après la formation pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle.

Modalité de suivi de l'action de formation : Feuille d'émargement co-signée par demi-journée ou séance de formation.

Contenu détaillé de la formation :

Déterminer le champ d'application du statut des baux commerciaux

Examiner les éléments caractérisant un bail commercial

- Existence d'un contrat de bail
- Existence d'un local
- Existence d'un fonds
- Condition d'immatriculation
- Locaux a priori non soumis au statut, mais pouvant bénéficier de la protection

Quiz : indiquer si la convention envisagée peut bénéficier d'office de la protection du statut des baux commerciaux

Relever les particularités des baux commerciaux

- Baux visés par L145-2
- Baux de locaux à usage professionnel comportant soumission volontaire au statut
- Baux préemptés par les communes
- Baux comportant soumission volontaire au statut

Etude de cas : indiquer si la clause de soumission volontaire au statut est valable

Evaluation : indiquer en quoi le bail présenté relève, ou non, du statut des baux commerciaux

Analyser le contenu du bail commercial et son exécution

Identifier les précautions à prendre avant et lors de la signature du bail

- Précautions s'agissant des signataires
- Précautions s'agissant du local
- Précautions s'agissant de la forme du bail

Quiz : relever les précautions à prendre lors de la signature du bail

Analyser les clauses et conditions du bail

- Durée du bail
- Désignation des lieux loués
- Destination des lieux

- Loyer
- Dépôt de garantie
- Charges et conditions
- Charges locatives
- Cession
- Sous location
- Clause résolutoire
- Frais, droits et honoraires de rédaction du bail
- Élection de domicile
- Annexes
- Réforme du droit des contrats

Etude de cas : calculer le loyer indexé/ loyer révisé du bail soumis en indiquant la formule de calcul et le montant du loyer
Quiz : identifier les dispositions d'ordre public

Surmonter les problématiques liées à la fin du bail commercial

Etablir l'offre de renouvellement et la fixation du loyer

- Les modalités du congé du bailleur et de la demande de renouvellement du preneur
- La fixation du prix indice / valeur locative
- Cas de fixation du loyer à la valeur locative, détermination de la valeur et procédure

Cas pratique : pour une situation donnée calculer le loyer en renouvellement à l'indice, et calculer le plafonnement du déplafonnement du loyer en renouvellement

Faire face au refus de renouvellement

- Détermination de l'indemnité d'éviction
- Modalités de refus du renouvellement
- Droit d'option et droit de repentir

Etude de cas : retracer la chronologie à suivre lors de l'exercice du droit de repentir
Evaluation : établir un plan d'action à suivre lors du renouvellement d'un bail commercial

Décrypter les enjeux du bail commercial dans le contexte des entreprises en difficulté

Identifier les procédures et acteurs dédiés aux entreprises en difficulté

- Les dispositifs de prévention et les procédures
    - La conciliation
    - Les procédures collectives

- Les intervenants
    - Le Juge-Commissaire
    - L'Administrateur judiciaire
    - Le Mandataire Judiciaire
    - Le Mandataire Liquidateur
    - Le Commissaire à l'exécution du plan

HM FORMATION

Quiz : distinguer les différentes procédures collectives

Analyser les règles impératives relatives à la période antérieure et postérieure à l'ouverture du jugement d'ouverture

- Période antérieure à l'ouverture du jugement d'ouverture
- Période postérieure : sort du bail et des loyers et charges courants

Evaluation : mener un plan d'action en cas de non-paiement des loyers postérieurs

Sanction de la formation : Attestation de formation (L.6353-1 du Code du travail)